



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32, "Gula industrihuset", Stallarholmen Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2017-03-01 enligt § 26 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2017-03-27 till 2017-04-18.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs och Mariefred, medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2017-03-27. Detaljplanehandlingarna 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).

Denna samrådsredogörelse är anonymiserad på så sätt att sakägare anges med fastighetsbeteckning och övriga, enskilda synpunktslämnare anges som *Privatperson 1, 2, etc.* De inlämnade synpunkterna utgör en allmän handling och finns tillgängliga hos Strängnäs kommun.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2017-04-18	Ja	Ja
Lantmäteriet	2017-04-18	Ja	Ja
Trafikverket	2017-04-07	Ja	Ja
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Fastighetsägare Sundby 1:28	2017-04-07	Nej	
Fastighetsägare Vannesta 1:36	2017-04-04	Nej	
Fastighetsägare Toresunds Sundby 1:27	2017-03-29	Nej	
Fastighetsägare Vannesta 1:120	2017-04-11	Ja	Nej
Fastighetsägare Vannesta 1:29 & Vannesta 1:42	2017-03-26	Ja	Nej
Fastighetsägare Vannesta 1:37	2017-04-11	Ja	Ja
Flarnvägens Villa- och bryggförening	2017-04-13	Ja	Delvis
Kommunala nämnder och styrelser			
Strängnäs fastighets AB	2017-03-29	Nej	
Socialnämnden	2017-05-22	Nej	
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Telia Sonera Skanova Access AB	2017-04-05	Ja	Ja
ESEM	2017-03-23	Ja	Ja

Vattenfall Eldistribution	2017-04-19	Ja	Ja
Sörmlandstrafiken	2017-03-29	Nej	
Per Wedlin, partipolitiskt obunden ersättare i Strängnäs kommunfullmäktige	2017-04-18	Ja	Nej

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket daterat 2017-04-07.

Syftet med planen är dels att bekräfta befintlig markanvändning och dels att skapa möjligheter för tillkommande bebyggelse. Markanvändningen bör syfta till att möjliggöra en flexibel användning som både tolererar verksamheter av centrumkaraktär och bostäder i form av lägenhetsboende.

Länsstyrelsen delar bedömningen i planbeskrivningen att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att

nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer/ strandskydd/ hälsa eller säkerhet/ risk för olyckor beaktas:

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Länsstyrelsen instämmer i de rekommendationer som framgår på sidan 23 i MKB. För att kunna avgränsa föroreningarna krävs kompletterande provtagning av jord, grundvatten och sediment i de delar av planområdet, som ligger öster om befintlig byggnad, på plankartan benämnda b₂ och PARK. Länsstyrelsen ser allvarligt på de höga halter av främst metaller som analyserats i sediment i provtagningsområde S2. Även förekomsten av bly och zink i grundvattnet är oroande och det är viktigt att åtgärder vidtas för att begränsa spridningen genom grundvattnet. Länsstyrelsen anser vidare att den administrativa bestämmelsen a₂ ska gälla för hela planområdet.

Av planhandlingarna ska föroreningssituationen inom berört område framgå. Det ska även framgå vilka åtgärder som krävs och när åtgärderna ska genomföras för att säkerställa att planen inte utgör risk för människors hälsa och miljön. Vidare behöver det framgå om eventuella saneringsåtgärder är tekniskt och ekonomiskt genomförbara.

Om inte ovanstående beskrivs i granskningsskedet kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om detaljplanen är lämplig för planerat ändamål.

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen delar den bedömning som görs i MKB att en mer detaljerad bullerutredning behöver genomföras för att närmare kunna bestämma användningsområden och

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av både den Miljötekniska markundersökningen som genomfördes av WSP 2015-11-25 och den Kompletterande miljötekniska markundersökningen som genomfördes av WSP 2017-08-29 under rubriken Föroreningar på sidorna 9 till 10. I planbeskrivningen redovisas även vilka åtgärder som krävs och när åtgärderna ska genomföras för att exploatören ska kunna få bygglov.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att; föreslagna saneringsåtgärder bedöms vara tekniskt och ekonomiskt genomförbara sett till den markanvändning som planen förespråkar, på sidan 9.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den Bullerberäkning och vibrationsutredning som genomfördes av

möjlighet till bostadsbebyggelse inom planområdet. Bullerredovisningen i planbeskrivningen behöver förtydligas utifrån resultatet av inventeringen. Eventuellt identifierade skyddsåtgärder ska säkerställas i planen t.ex. med utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen ställer sig i övrigt bakom Trafikverkets yttrande angående preciserad bullerredovisning och säkerställande av skyddsåtgärder i plan.

Länsstyrelsen anser att även risken för vibrationsstörningar från trafiken bör bedömas.

Risk för olyckor

Farligt gods

Länsstyrelsen konstaterar att det av MKB:n framgår att en trafikolycka på Brogatan med drivmedel kan få allvarliga konsekvenser eftersom byggnation med bostäder tillåts cirka 11 meter från väggkant. Länsstyrelsen anser därför att frågan om skyddsåtgärder, utifrån de exempel som anges i MKB:n, behöver utredas. Identifierade behov av åtgärder säkerställs i planen.

Länsstyrelsen ställer sig i övrigt bakom Trafikverkets synpunkter på avgränsning av prickmark och utfartsförbud.

Brekke och strand 2017-10-06, på sidorna 11 och 12.

Bullerutredningen visar att förslaget uppfyller riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Även riktvärde för buller vid uteplats uppfylls med avseende både på ekvivalent och maximal ljudnivå.

Plankartan kompletteras med bestämmelser om att den sydvästra takterrassen mot Brogatan ska förses med tätt räcke för att klara riktvärde för uteplats. Plankartan kompletteras även med bestämmelser om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska placeras mot ljuddämpad sida samt att varje bostadslägenhet som förses med uteplats, ska ha den mot ljuddämpad sida.

Vibrationsutredning samt vibrationsmätningar visar på mycket liten risk för upplevd störning från vägtrafikvibrationer.

Stycket om "Farligt gods" i Miljökonsekvensbeskrivningen på sidan 22 har reviderats. Brogatan är inte en rekommenderad väg för transport med farligt gods enligt NVDB (Nationell vägdatabas).

Till följd av att få transporter med farligt gods passerar Brogatan i en låg hastighet bedöms en olycka med farligt gods ha låg sannolikhet. Byggnation enligt planförslag tillåts cirka 12 meter från väggkant enligt Trafikverkets rekommendationer. Några skyddsåtgärder bedöms inte behöva vidtas då sannolikheten för en olycka

med farligt gods bedöms ha låg sannolikhet.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i dess nuvarande utformning inte är förenligt med strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Området kan enligt länsstyrelsens mening inte i sin helhet anses vara ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften då del av planområdet består av grönytor och skogsdunge där allmänheten idag kan röra sig fritt.

Upphävandet av strandskyddet ska om möjlighet finns enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken (MB) inte avse det område som behöver lämnas som fri passage för allmänheten, vilket i planen anges som parkmark. Den fria passagen ska inte heller bebyggas med bryggdäck, bryggor eller dylika anordningar utan dispens. I planförslaget ämnar kommunen säkerställa fri passage genom planbestämmelse och att man längs med strandlinjen anlägger en strandpromenad mellan den mark som avses för bebyggelse och vattenområdet. Enligt länsstyrelsens bedömning är planförslaget för oprecist med vilka framtida åtgärder som kan komma till stånd inom område avsett som park.

Länsstyrelsen anser att eventuella framtida tillgänglighetsanpassningar såsom strandpromenad, gångstig eller dylikt istället bör hanteras via dispensansökan för att kommunen i sin prövning ska kunna ta ställning till en mer specificerad och detaljerad beskrivning av de planerade åtgärderna, om inget konkret förslag finns i den aktuella planen. De särskilda skäl som måste föreligga är desamma oavsett om åtgärderna avser upphävande i detaljplan eller dispens. Om planförslaget konkretiserar vilka åtgärder som görs kan strandskyddet eventuellt upphävas eftersom det liksom strandskyddet självt kan anses vara ett angeläget intresse, särskilt skäl 5 enligt 7 kap. 18 c § MB.

Stycket om strandskydd på sidan 17 i planbeskrivningen ändras enligt följande:

”Strandområden inom detaljplaner som vunnit laga kraft innan 1975 omfattas inte av strandskyddet. I samband med att en ny detaljplan antas för området återinförs med automatik strandskyddet 100 meter från stranden på land och i vatten. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap. 7 a § plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilt skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att möjliggöra föreslagen bebyggelse upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (BKH₁ och BKH₂).

Inom strandzonen upphävs strandskyddet endast där marken redan kan anses vara ianspråktaget. I den östra delen av strandzonen finns det två sedan tidigare uppförda kajer med tillhörande ilägningsramp för fritidsbåtar och två bryggor av trä. Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet ena syfte då livsmiljöerna för djur och växtliv påverkats vid anläggandet av kajerna, ilägningsrampen och bryggorna. Med tanke på detta åberopar kommunen 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken som särskilt skäl för att upphäva

strandskyddet. Anläggningen som sådan behöver på grund av sin funktion ligga vid vatten (7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken). Kommunen bedömer att strandskyddets syfte om att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden tillgodoses genom att den östra delen av planområdet planläggs som PARK. Allmänheten får tillgång till platsen på ett sätt som de tidigare inte haft när fastigheterna varit planerade som industrimark.

Stranden kommer fortsättningsvis vara allmänt tillgänglig. Kommunen gör därför den sammantagna bedömningen att värdet för det angelägna allmänna intresset överstiger den begränsade påverkan på strand- och vattenmiljön som detaljplanen orsakar.”

Plankartan kompletteras med en karta som redovisar inom vilket område strandskyddet upphävs. Plankartan kompletteras även med bestämmelsen ”a₁ – upphävande av strandskyddet”.

Eventuella framtida tillgänglighetsanpassningar inom strandzonen ska hanteras via dispensansökan.

I MKB:n föreslås att en naturvärdesinventering bör göras för grönområdena inom planen för att utesluta eventuell negativ påverkan av planerade strandskoningar eller brygganläggningar. Behovet omnämns även i kommunens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att föreslagen naturinventering behöver genomföras innan granskningskedet.

Ett grönområde med träd och stenrösen som tidigare fungerat som buffertzon mot bostadsområde i söder planeras att tas bort helt i planförslaget och kan därmed påverka den upplevda tillgängligheten för allmänheten ur rekreationssynpunkt, i synnerhet för barn. Den aspekten

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om ”Natur” på sidan 7. En översiktlig naturvärdesinventering av strandområdet vid Gula industrihuset genomfördes 2017-05-31. Vid ett besök på platsen kunde det konstateras att området inte hyser några högre naturvärden. Avsaknaden av höga naturvärden beror bland annat på grund av en tidigare avverkning på området där de flesta träd avverkades.

bör beaktas med hänvisning till att området utgör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Länsstyrelsen anser därför att naturinventeringen bör göras inom hela det område som idag är grönområde, inklusive skogspartiet inom planerat BC område. Naturinventeringen bör vara vägledande för parkmarkens utformning och avgränsning. Eventuellt identifierade behov av ytterligare skyddsåtgärder för naturmiljön säkerställs i planen.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att kommunens förslag till upphävande av strandskyddet i vissa delar är omotiverat och att hela eller delar av parkmarken bör undantas ett eventuellt upphävande.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Dagvatten avleds idag rakt ut i Mälaren. Enligt MKB:n kan dagvatten som avleds till Mälaren innebära negativa konsekvenser, om inte skyddsåtgärder vidtas. Ett g-område där fördröjning av dagvatten ska möjliggöras har pekats ut.

Länsstyrelsen anser att vid utformning av den framtida dagvattenhanteringen så behöver även risken för höga vattennivåer i Mälaren och risken för att konstaterade markföroreningar i grundvattnet kan komma att transporteras ut via ledningsnätet. Identifierade behov av ytterligare skyddsåtgärder säkerställs i plan.

Strandskyddet kommer att bevaras på stora delar av området närmast vattnet och cirka 10 meter upp på land. Här kommer en stig att anläggas och på så sätt trygga allmänhetens tillträde till området.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivelse om att "dagvattenhanteringen bör prioritera vattenkvalitets/reningsåtgärder" under rubriken "Dagvattenhantering" på sidan 20.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen "n - marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering" inom det administrativa området avsett för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

För att minimera risken för markföroreningar i grundvattnet kompletteras plankartan med en bestämmelse om "b₂ – parkeringsplatser ska förses med oljeavskiljare. Dagvatten från parkeringsplatser ska renas med oljeavskiljare."

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Synpunkter enligt plan- och bygglagen som inte berör ingripandegrunderna men som bör beaktas.

Klimatanpassning

I MKB:n anges att en liten del av den byggbara ytan på fastigheten Vannesta 1:32 kan hamna i lägre grundläggningsnivå än +2,7 meter. Enligt kartan på sidan 19 i MKB:n, så berörs även en mindre del av CB-området utanför korsmark, på fastigheten Vannesta 1:27 av risk för översvämning. Länsstyrelsen anser därför att planbestämmelse som reglerar höjdläge bör införas för att ytterligare säkerställa skydd mot översvämning.

Även vid planering av dagvattenhanteringen i området bör risken för höga vattennivåer i Mälaren i kombination med skyfall beaktas.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om "Översvämning" på sidan 132.

Bestämmelsen om "b₂ – delar av området har bedömts som riskfyllt vid höga vattennivåer i Mälaren. Gällande riktlinjer/rekommendationer skall beaktas vid grundläggning" i plankartan ändras till "Byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +3 RH70 inte skadar byggnaden."

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som berör vattenområdet, t.ex. åtgärder i bottensediment, utfyllnad m.m., kan omfattas av krav på tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen.

Vattenområdet planläggs inte i aktuell detaljplan.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En MKB har bifogats samrådshandlingarna.

Övrigt**Redaktionella synpunkter**

Plankartan är svårläst vad gäller område där strandskyddet avses att upphävas och bör om möjligt förtydligas.

Se tidigare svar om strandskydd.

Länsstyrelsen noterar att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Eftersom kommunen normalt ska vara huvudman för allmänna platser är det viktigt att det tydligt framgår vilka avvägningar som gjorts samt vad enskilt huvudmannaskap innebär för de som blir berörda.

Planbeskrivningen förtydligas med ett stycke om enskilt huvudmannaskap under rubriken "Huvudmannaskap" på sidan 22.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets (LM) arbetsuppgifter, efter det att detaljplan för Vannesta 1:27 och 1:32, "Gula industrihuset", Stallarholmen, har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen skapa lämpliga fastigheter för centrum- och bostadsändamål samt att inrätta gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering.

Lantmäteriets synpunkter

Det framgår inte av planbeskrivningen hur den allmänna platsmarken, parkområdet, är tänkt att förvaltas. Huvudmannaskapet för detaljplanen är enskilt vilket innebär att det är fastighetsägaren som ansvarar för skötsel och underhåll av parken. För att skapa en gemensam förvaltning av den allmänna platsmarken, när huvudmannaskapet är enskilt, måste en gemensamhetsanläggning bildas.

Planbeskrivningen förtydligas med ett stycke om enskilt huvudmannaskap under rubriken "Huvudmannaskap" på sidan 22.

Vid bildande av en gemensamhetsanläggning för naturändamål kan de villkor som genomförandelagstiftningen, anläggningslagen (AL), ställer bli svåra att uppfylla. Lagstiftningen anger att en gemensamhetsanläggning får bildas om nyttan med företaget övervinner de kostnader som medföljer, samtidigt som det är väsentligt för berörd fastighet att anslutas. Frågan LM ställer sig vid en sådan är vilken nytta, exempelvis hyres- eller bostadsfastighet får av att sköta naturmark som dessutom är avsedd för att hållas tillgänglig för allmänheten? Med hänsyn till eventuella svårigheter att genomföra en gemensam förvaltning av naturmarken borde möjligtvis planförfattaren överväga ett kommunalt huvudmannaskap av allmänna platser. Motiveringen till varför kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom planområdet bör annars utvecklas något.

Eventuella bostadsfastigheter som nybildas inom planområdet bedöms kunna få utfart genom bildande av servitut, bildande av gemensamhetsanläggning eller

anslutning till den befintliga gemensamhetsanläggningen, Vannestag a:1. De olika utfartsalternativen skulle kunna skrivas med i beskrivningens genomförandedel. Om anslutning planeras ske mot befintlig gemensamhetsanläggning bör även konsekvenserna som detta medför samfällighetsföreningen redovisas.

Flera av planbestämmelserna hänvisar till andra dokument och lagstiftningar vilket gör att plankartan kan upplevas som svårtolkad. Beskrivningen av berörda bestämmelser har reviderats.

Grundkarta och fastighetsutredning

Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32 bildades genom avstyckning på 1930-talet och har därmed lagligen tillkomma gränser. I planbeskrivningens genomförandedel under rubriken "Fastighetsbildning" står angivet att fastighetsgränserna runt planområdet är osäkra och i behov av att fastighetsbestämmas. Eftersom exploateringsfastigheterna är lagligen tillkomna kommer en fastighetsbestämning endast bli nödvändig om gränsmarkeringar från dessa fastigheter inte går att återfinna. Det faktum att en av grannfastigheterna, Vannesta 1:5, tillkom genom avsöndring innebär inte per automatik att gränsen mot denna fastighet är otydlig.

Noteras

Vid en jämförelse mellan exploateringsfastigheternas förrättningskartor och det utmålade planområdet, så ser det inte ut som att gränserna sammanfaller.

Noteras

Vannesta 1:27 belastas av avtalsservitut för kraftledning (akt 24/146, år 1924) som gäller till förmån för en av Vattenfall Eldistribution Ab:s fastigheter, Älvarkarleby Västanån 6:20. Lantmäteriet har dessvärre inte tillgång till äldre avtalsservitut och kan därmed inte avgöra hur detta servitut kan påverkas vid en lantmåteriförrättning.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om berörda servitut under rubriken "Servitut och ledningsrätter" på sidan 23.

Grundkartan bedöms ha en god kvalitet.

TRAFIKVERKET

Trafikbuller

I bullerutsatta lägen är det viktigt att detaljplanen reglerar byggnaders placering och utformning för att säkerställa att gällande bullerriktvärden klaras, dvs. en flexibel detaljplan är inte att rekommendera i dessa lägen. Det ska också

Tillkommande byggnaders placering och utformning regleras i plankartan genom bland annat att byggrätterna ritats ut och bestämmelser om största byggnadsarea

framgå av planbeskrivningen att gällande bullerriktvärden inte överskrids.

Trafikverket anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med uppgifter beträffande bullersituationen i planområdet. Här bör framräknade ljudnivåer vid fasad och per våningsplan vid uteplats redovisas. Om det krävs bullerdämpande åtgärder för att klara riktvärdena ska planbeskrivningen påvisa vilka ljudnivåer som erhålls med valda åtgärder, och skyddsåtgärderna ska sedan säkerställas med bestämmelser i plankartan. Det sistnämnda innefattar även placering av byggnader, dvs. om bullerutredningen visar att byggnader måste placeras på ett visst sätt för att uppnå riktvärdena så ska plankartan utformas därefter. Trafikverket anser att trafikflöden prognosår 2040 ska beaktas.

Bestämmelser i plankartan

Prickmarken kan med fördel sträcka sig 12 meter från vägområdet, vilket skulle motsvara det generella byggnadsfria avståndet utmed allmän väg. Plankartan bör lämpligen även kompletteras med utfartsförbud i erforderlig omfattning utmed Brogatan.

Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening

FASTIGHETSÄGARE VANNESTA 1:120

Bebyggelsen närmast Flarnvägen skall vara högst 2 våningar. Flarnvägen bör avskärmas med något buskageliknande. Alla infarter till Gula industrihuset ska ske från brogatan. I övrigt hänvisar vi till samfällighetens svar.

samt högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den Bullerberäkning och vibrationsutredning som genomfördes av Brekke och strand 2017-10-06, på sidan 11 och 12.

Bullerutredningen visar att förslaget uppfyller riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Även riktvärde för buller vid uteplats uppfylls med avseende både på ekvivalent och maximal ljudnivå.

Vibrationsutredning samt vibrationsmätningar visar på mycket liten risk för upplevd störning från vägtrafikvibrationer.

Se tidigare svar om hur trafikbuller hanteras i detaljplanen.

I plankartan ändras prickmarken till 12 meter för att säkerställa det byggnadsfria avståndet utmed Brogatan.

Plankartan kompletteras med utfartsförbud i erforderlig omfattning utmed Brogatan.

Bebyggelsen närmast Flarnvägen kommer att bli två till fem våningar i enlighet med dialog mellan exploatör och boende i närområdet.

Området har tillfart från Brogatan, väg 977 (Trafikverket är väghållare). Avskild gång- och cykelväg löper längs Brogatan.

FASTIGHETSÄGARE VANNESTA 1:29 OCH 1:42

Mina fastigheter ligger mitt emot Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32.

Då jag inte är intresserad av att få ett 5 våningshus mellan mig och Mälaren så undrar jag vad jag har för möjligheter att påverka detta beslut. Vilka rättigheter/ möjligheter har jag att förhindra bygget om vi inte kan komma överens om en förändring i planen. Hur går jag tillväga för att driva min talan?

Det finns flera anledningar till att jag motsätter mig bygget.

1. Naturligtvis så kommer den planerade byggnaden att påverka min sjöutsikt markant. Framst på höst/vinter och våren.
2. På ritningen räknar jag till 5 våningar. Gula huset har en byggnad med 4 våningar och ett torn som kanske skulle motsvara 5 våningar. Det är högt. Groteskt högt vilket skulle innebära en förfuling av området. Vilket också riskerar innebära en markant värdeminskning på mina fastigheter
3. Trafik. Idag är det svårt att hitta parkering på Vannesta 1:27 – om man bygger ett femvåningshus med flera lägenheter på delar av den yta som idag är parkering så minskar antalet parkeringar men det kommer sannolikt bli fler fordon. Vad jag förstår vill man även ha affärsverksamhet i byggnaden vilket ytterligare kommer leda till större behov av parkeringar.
4. Jag förstår att man i Stallarholmen behöver bygga fler fastigheter/lägenheter. Jag kan inte se att denna tomt är den fastighet som lämpar sig bäst för detta. Om man vill bygga ett centrumområde borde man utnyttja fastighetens läge och bygga fler parkeringar tillsammans med en park. Den mark som skulle passa lämpligare till lägenheter är

Gula industrihuset bedöms ha en högsta nockhöjd på 20 meter över nollplanet. Tillkommande bebyggelse med långsidan mot Brogatan och kortsidan mot Flarnvägen får en högsta nockhöjd på 20 meter över nollplanet. Delar av den tillkommande bebyggelsen kommer ha samma nockhöjd som den befintliga bebyggelsen och lägre.

Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik om "Parkering, varumottagning och utfarter" på sidan 18 och 19. Detaljplanen möjliggör en parkeringsyta med möjlighet till cirka 109 stycken parkeringsplatser för att säkerställa behov för besökande till lokaler och bostäder samt en vändplats för återvinningsfordon.

Det pågår arbete med att planlägga den gamla Coop-tomten för bland annat bostadsbebyggelse.

gamla konsumtparkeringen där det idag finns återvinningsstation.

Jag vill härmed delge min åsikt om att bygga ett flerfamiljshus på Vannesta 1:27 och 1:32.

Det berör mest 1:32 där det idag är "skog".

Jag vill gärna vara med i diskussionerna för att hitta en bra lösning för alla parter.

Jag förstår att man vill bebygga området men för mig handlar det om att få ett härligt, livfullt och vackert Stallarholmen. Jag älskar redan Stallarholmen (flyttade hit 20161213) för allt vatten.

Jag har nu gått många gånger längs Brogatan åt båda hållen. Det är ett vackert samhälle med förutsättningar som inte många samhällen har. När ni nu lägger en detaljplan önskar jag att ni hanterat detta med silkeshandskar och stort mått av eftertänksamhet.

Det sista jag vill är att man bara galet exploaterar för att någon ska göra pengar på alla vackra områden. Södertälje vs Mariefred/Strängnäs.

Aktiviteter som idag genomförs i "Gula huset" är bra verksamheter som bidrar till ett blomstrande samhälle. Verksamheten är välbesökt och redan idag är det svårt med parkering i området.

Jag har i senaste Gilla Stallarholmen sett en större Detaljplan för Stallarholmen där gamla Konsumtparkeringen också ska bebyggas. Det gör att det blir ännu färre möjligheter till parkering i närområdet.

Här är mina åsikter och sist i dokumentet finns bilder bifogade till de olika punkterna.

1. Naturligtvis har jag en åsikt som berör mitt eget boende och den utsikt jag har idag från mina fönster. Det är svårt att utläsa exakt hur det kommer se ut i området eller hur mycket det verkligen kommer att påverka min utsikt men, ett flervåningshus skulle dock kraftigt begränsa utsikten/förfula den. Jag förstår att det inte påverkar en detaljplan speciellt mycket men det påverkar värdet på mitt hus.

2. Parkering/trafik i området. Idag finns en mycket livlig företagsverksamhet i "Gula huset" vilket är helt underbart. Det som stundtals (ofta dagligen) är en bristvara är parkeringar. Ibland är det milt sagt Kaos på parkeringen.
- Se tidigare svar om föreslagen parkeringslösning.

Ett flerfamiljshus med ytterligare affärsverksamhet innebär ytterligare bilar. I förslaget för Vannesta 1:27 finns ytterligare en byggnad där det idag är parkering. Vi bor "på landet" och många som besöker "Gula huset" kommer dit med bil. Att bebygga delar av parkeringen och samtidigt bygga upp flerfamiljshus och ytterligare affärsverksamhet kommer betyda totalt kaos. Det kommer också påverka trafiken till och från området då det idag kan bli kö framför allt in på parkeringen.

3. Området vid Vannesta 1:32, utgår jag ifrån, är troligen inte som lämpligt att bygga ner ett garage på då det ligger vid vatten och det finns risk för vattenhöjningar inom en överskådlig framtid.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse "b₃ – källare/underjordiskt garage får inte finnas".
4. Det är svårt att göra sig en rättvis uppfattning om byggnadens utseende på en skiss som den vi fått. Vad jag kan se är att byggnaden inte kommer bli speciellt vacker eller passa in i området. Jag skulle hellre se att byggnaden hade samma karaktär som "Gula huset" vilket skulle göra att den passar in i området bättre och därmed inte förfular området så mycket.
- Tillkommande bebyggelse kommer med stor sannolikhet byggas enligt samtida arkitektur. Hur tillkommande bebyggelse kommer att utformas och utföras är inte bestämt.

Mina förslag/önskemål i prioritetsordning med det jag önskar mest överst.

- Bebygg Vannesta 1:27 och gör om området för 1:32 till en vacker park/parkering. Att bebygga Vannesta 1:27 borde inte påverka de som finns i närområdet speciellt mycket. För oss som bor på andra sidan Brogatan består utsikten av vårt vackra "Gula hus". Bygg en småbåtshamn med mindre facilitetsbebyggelse i parken. I parken kan man ha fritidsaktiviteter som är kopplade till träningsverksamheten i Gula huset, skridskobana, träningsutrusning m.m. Stallarholmen saknar en

vacker park.

Det finns en badstrand på Selaön men ingen

vacker park i närheten av affärsverksamhet.

Förslag bebygg Vannesta 1:27 ytterligare ner mot

vattnet.

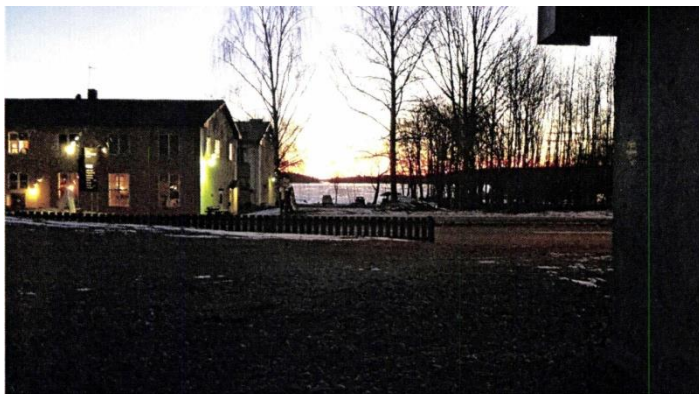
- Bebygg Vannesta 1:27 enligt ovan och gör om området för 1:32 till en vacker park/parkering med mindre byggnader (1-2 vångar) för affärsverksamhet alt boende. För att bebygga med ytterligare affärsverksamhet eller boende så måste man beakta parkeringsmöjligheter. Om det inte finns parkering kommer kunder inte att komma till området i den utsträckning som vi vill.

- Bebygg enligt planen men med lägre hus. Inte högre än de lägre byggnaderna på Gula huset. Jag önskar då att bebyggelsen får samma karaktär som "Gula huset".

Bifogar bilder på nästa sida.

Se tidigare svar om högsta nockhöjd.

Bilder på parkeringssituationen en vanlig vardag samt helg.



Punkt 1.

Min utsikt en februarimorgon sett från min parkering.



*Punkt 2**Parkeringsituation tisdag 28 mars**Parkeringsituation lördag**Parkeringsituation lördag 1 april**Punkt 4.**Byggnaden är vacker – brukskaraktär***FASTIGHETSÄGARE VANNESTA 1:37**

Vi har tagit del av planerna för exploateringen av Vannesta 1:27 och gläds naturligtvis åt att Stallarholmen utvecklas och berikas med fler servicefunktioner och boendemöjligheter, även om vi självfallet hellre sett att vi kunnat få behålla vår sjöutsikt.

Det som främst bekymrar oss är dock hur parkeringssituationen ska lösas. I de förelagda planerna är i nuläget 35 bilplatser inritade. Vår uppfattning är att de platserna knappast räcker för att täcka dagens behov av parkering i området! Med tanke på det förväntade antalet besökare till det utökade antalet aktiviteter, som den kommande centrumverksamheten förväntas generera, och

Se tidigare svar om föreslagen parkeringslösning.

det ökade antalet boende som kommer att finnas i området, bedömer vi att det parkeringskaos som idag förekommer vid större, publika, arrangemang, riskerar att bli ett allt oftare återkommande bekymmer!

FLARNVÄGENS VILLA- OCH BRYGGFÖRENING

Ärende: Detaljplan för Vannesta 1:27 och 1:32, "Gula industrihuset", Stallarholmen, Strängnäs kommun - erinringar och synpunkter från fastighetsägare på Flarnvägen.

Referens: SBN/2015:340 samt brev till Byggnadsnämnden i Strängnäs kommun, daterat 2016-11-15, från styrelsen i Flarnvägens Villa- och Bryggförening.

Flarnvägens Villa- och Bryggförening i Stallarholmen representerar alla fastighetsägare på Flarnvägen och är således sakägare i rubricerat ärende.

Föreningen har tagit del av information om samråd i ärendet, daterat 2017-03-06, som kommunen skickade ut till vissa fastighetsägare på Flarnvägen. Eftersom rubricerade detaljplan berör alla fastigheter på Flarnvägen, en del mer och andra mindre, är föreningen ense om att gemensamt inkomma med erinringar och synpunkter på ärendet.

Föreningen anser att planförslag och exploatering av området skall resultera i ett attraktivt område för alla inblandade parter och den presentation som mottagits från kommunen anser föreningen inte uppfyller detta. I det följande redovisas föreningens erinringar och synpunkter punkt för punkt:

1. Byggnader i anslutning till Flarnvägen. Det är fullkomligt orimligt att uppföra byggnader högre än de befintliga på Flarnvägen (tidigare ansökningar om högre byggnader har ej beviljats). Vid högre byggnation kommer a) befintliga fastigheter få en oacceptabel insyn, b) karaktären av lugn villagata ödeläggs och c) fastighetsvärderna påverkas negativt. Föreningen anser att en "frizon" på c:a 5 m i form av en grön växtvägg skapas längs hela Flarnvägen och att bebyggelsen bakom denna utföres låg mot Flarnvägen (upp till samma höjd
- Bebyggelsen närmast Flarnvägen kommer att bli två till fem våningar i enlighet med dialog mellan exploatör och boende i närområdet.
- Området mellan tillkommande bebyggelse och befintlig bebyggelse längs med Flarnvägen kommer att planteras med vegetation. I detaljplanen regleras inte placering och utformning av

- som befintlig bebyggelse på Flarnvägen) och sedan succesivt ökar mot Gula huset.
2. Biltrafik - Flarnvägen. Parkering på infarter till låg bostadsbebyggelse såsom den befintliga på Flarnvägen idag är acceptabelt. Trafik och parkering utöver detta är oacceptabelt.
3. Föreningens båtbygga. Flarnvägens Villa- och Bryggförening äger, underhåller och opererar befintlig båtbygga lokaliserad utanför fastigheten 1:32. Till vår stora förvåning syns inte den i planförslaget och vi förutsätter att den inte kommit med av misstag. Självfallet avser Föreningen att fortsätta driften av befintlig bygga.
4. Parkområde i fastigheterna 1:27 och 1:32. Föreningen är positiv till förläggning av ett ordentligt parkområde mot stranden.
5. Strandpromenad söder om 1:32. Föreningen bedömer strandpromenad som oacceptabel eftersom a) detta kommer att ha en negativ inverkan på ett rikt djurliv, b) det blir endast en återvändsgränd, c) badplats med sandstrand och kanotsjöättning fördärvas och d) uppenbar risk att underhållet ej sköts och området förfaller. Idag sköter Föreningen parkområdet och badplatsen.
- vegetation utan det är upp till exploatören att avgöra i ett senare skede.
- Se tidigare svar om tillfart till Brogatan och föreslagen parkeringslösning.
- Båtbyggan bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan. Angöringen mellan byggan och planområdet säkerställs med ett område inom vilket strandskyddet upphävs.
- I detaljplanen föreslås ingen strandpromenad söder om fastigheten Vannesta 1:32.

Utöver Föreningens erinringar och synpunkter 1-5 ovan vill Föreningen också framföra synpunkter på situationsplanen från exploatören för tänkt bebyggelse med hänvisning till att Föreningen anser att exploateringen skall vara attraktiv för Föreningen.

Dessa synpunkter är:

- a) Parkering. Nuvarande parkeringsplatser vid Gula Industrihuset är ständigt fullbelagda och otillräckliga vid ökat behov. Vid utökning med boende och kommersiella lokaler måste en avsevärd parkeringskapacitet tillföras. Föreningens mening är att trafik- och parkeringssituationen då sannolikt förvärras. Föreningen anser också att det är fullkomligt oacceptabelt att förlägga
- Se tidigare svar om föreslagen parkeringslösning.

parkeringen i park mellan bostäder och sjön.
Parkeringen måste flyttas upp emot Brogatan.

- b) Bostads- och lokal ytor: Med tanke på hänsynstagande till byggnadshöjd och frizon mot Flarnvägen samt helt felallokerat parkeringsutrymme som måste flyttas upp mot Brogatan och med bibehållande av ordentliga parkytor mot sjön förefaller både byggnadsytor och lokal- och bostadsytor vara för stora och måste med nödvändighet reduceras. Se tidigare svar om byggnadshöjder och våningsantal.
- c) Strandområde. Att längs stranden anlägga brygga/kaj som följer strandlinjen kan vara positivt. Även anläggandet av ytterligare brygga/gästhamn samt strandkafé etc är positivt. Noteras

Slutligen noterar Föreningen att "flytande villor" inte omfattas av detta planförslag men för tydlighetens skull vill vi betona att sådan "bebyggelse" är fullkomligt oacceptabel.

**Sakägare och berörda
bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och
boende samt berörd hyresgästförening
TELIA SONERA SKANOVA ACCESS AB**

Skanova har markförlagda anläggningar med kablar inom planområdet.



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. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

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

ESEM

Att direktiv vad gäller vägbredd, vändplaner och tillgänglighet till avfallsutrymmen för Strängnäs kommun efterföljs.

VATTENFALL ELDISTRUBITION

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om "Tele" på sidan 21 om att Skanova har markförlagda anläggningar inom planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke under rubriken "Avfall" på sidan 19 och 20, om att Strängnäs kommuns direktiv för vägbredd, vändplaner och tillgänglighet till avfallsutrymmen ska efterföljas.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om el under rubriken "Energi" på sidan 19, om att Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet.



Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 1000, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Per Wedlin, partipolitiskt obunden ersättare i Strängnäs kommunfullmäktige

Sammanfattning

Det finns möjlighet till utökad bebyggelse på området, men det är av vikt att de nya byggrätterna närmast Flarnvägen får acceptans av de berörda villaägarna på vägens södra sida.

Det är bra att förslaget möjliggör såväl centrumverksamhet och annan verksamhet samt bostäder i såväl den befintliga som i den tillkommande bebyggelsen.

Planområdet bör utökas till att också innefatta vattenområdet innefattande möjlighet för permanent boende i fall det är en tänkt utveckling.

Allmänhetens tillträde bör bättre säkras med utökad allmän platsmark och detaljplanebestämmelser.

Strandzon och gångväg

Flarnvägen slutar idag mot vattnet med en allmän grönremsa. Den skogsdunge som avskiljer Flarnvägen från området kring Gula industrihuset kommer med planens genomförande att försvinna. Flarnvägens förlängning mot stranden kommer inte att bli något naturligt promenadstråk mot Alviksvägen om inte en gångväg anläggs på förlängningen (utanför planområdet) och parallellt med stranden fram till Alviksvägen.

Grönområdet i strandszonen är på de smalare delen endast 5 m, på den bredaste delen 20 m. Bredden på grönområdet bör ökas och en gångstig ritas in, inte bara nämnas i planbeskrivningen. Den kryss- respektive prickmarkerade marken minskas i motsvarande grad. I detaljplanen föreslås ingen strandpromenad.

Grönområde och nockhöjd vid Flarnvägen

Borttagning av grönområdet kan upplevas som en försämring av villaägarna på den södra sidan av Flarnvägen. Båda byggrätterna närmast Flarnvägen bör begränsas till 14 m nockhöjd. 20 meters höjd kan komma att bli för dominant över den angränsande villabegyggelsen och eventuellt ge skuggproblem.

Se tidigare svar om byggnadshöjder och våningsantal. Den sydvästra byggrätten med långsidan mot Brogatan och kortsidan mot Flarnvägen, har en högsta nockhöjd om +20 till +14 möh över angivet nollplan. Tillkommande bebyggelse kommer ha en nockhöjd på +20,0 möh som högst och + 11,0 möh som lägst. Gula industrihuset bedöms ha en nockhöjd på +20,0 möh.

Parkering

I planbeskrivningen sid 12 anges "Parkering skall säkerställas inom kvartersmarken." Det är svårt att se att den tänkta parkeringsytan som den visas i illustrationen på sid 10 skulle räcka till. Planbestämmelsen "parkeringsplats får anordnas" bör införas på de ytor där så får ske.

Se tidigare svar om föreslagen parkeringslösning.

Utökning av planområde för boende på vatten

Boende i båt är en traditionell boendeform i stora delar av världen för familjer där båten också utgör en del av

familjernas näring, ofta fraktfart. I Europa och i USA har båtar och pråmar som utrangerats kommit att utgöra bostäder i hamnområden. Ibland har dessa båtar byggts om för bostadsändamål så mycket att den ursprungliga båtens utseende har förlorats. I andra fall har båtarna renoverats med sikte på att återskapa båtarnas ursprungliga exteriör.

Båtboende är förknippat med lägre inkomstgrupper. Ibland är det ett livsstilsboende med båten som ett centralt projekt.

I Sverige bebos båtar ibland i hamnområden med bestämmelsen Wb utan närmare specificering. Regeringsrätten beslöt i en dom 1998 att bygglovsplikt föreligger för en varaktigt förankrad bostadsliknande byggnad. Detsamma kan föreligga även för båt som varaktigt är förankrad och saknar navigationsmöjlighet.

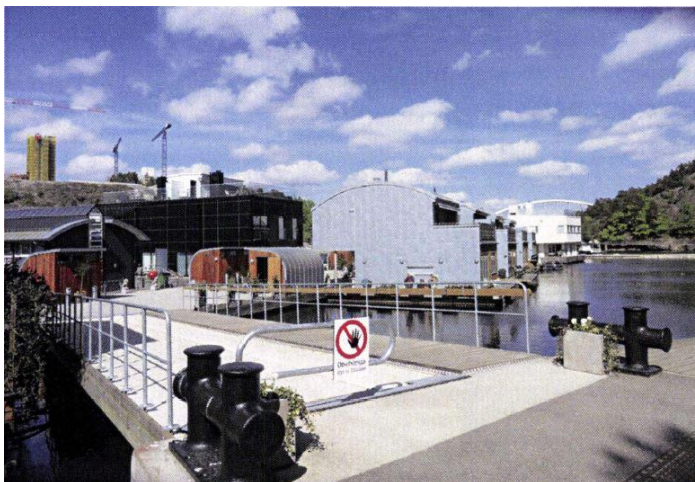
Sveriges första detaljplan för flytande boende, såväl vanlig båt som flytande villor, är troligen Kv. Marinan i Solna kommun, antagen 2002.

Området och företaget är känt som Pampas Marina. De har bedrivit verksamhet sedan 1980. Ett dotterbolag tillverkar husbåtar under namnet Aquavilla. Företaget har senare öppnat en verksamhet i Västervik.

Pampas marina är, förutom ett område för boende, ett besöksmål med veteranbåtar, vanliga båtar, båtar för boende av varierat slag, flytande villor och en restaurang. Området är välkomnande, bryggorna är allmänt tillgängliga. Det är ett flanörsområde.



Ett område av annan karaktär med (delvis) flytande villor är Marinstaden i Nacka. Bryggorna är avstängda. Området utgör en barriär mot vattnet, privatiseringen är påtaglig. Allmänna intressen är dåligt tillgodosedda.



Det är positivt om Gula industrihusets strandområde kan få samma funktion som Pampas Marina har för solnabor. För det behövs att vattenområdets användning regleras genom en utvidgning av detaljplaneområdet. Det skapar förutsägbarhet för områdets långsiktiga användning. Det bör vara en fördel för exploatören.

Boende i flytande villor kommer troligen alltid att vara mycket marginellt. Det är mycket dyrare att bygga en bostad på flytande grund än på fast mark. Aquavilla Produktion, den mest kända tillverkaren i Sverige, hade topp året 2014 en omsättning på bara 20 miljoner. Det kan bli svårt att få lönsamhet att sälja flytande villor i

Samhällsbyggnadsnämnden har vid en tidigare vägledningsdiskussion framfört att de ställer sig positiva till prövning av bostäder på vatten, men att det ska ske i ett separat planärende. Detaljplanen behandlar inte vattenanvändning och

Stallarholmen med relativt Stockholm låga fastighetspriser. bostäder på vatten utöver område för
Bryggplatser för boende i ombyggda fartyg bör ha betydligt PARK.
större möjligheter till framgång.

Skäl för upphävande av strandskydd i detaljplanen

I planbeskrivningen sid 13 anges "Kommunen anser även att bostadsbebyggelse skall anses som ett mycket angeläget intresse i utbyggnadsområden enligt utvecklingsstrategi i gällande översiktsplan, ÖP2014." Det kan tolkas som åberopande av MB 7:18c pkt "5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse." Det finns andra ännu outnyttjade byggrätter för bostäder i Stallarholmen, om än med andra ägare, så det är inte säkert att villkoret uppfylls.

Se tidigare svar om upphävande av strandskydd.

Om planområdet utsträcks till att även omfatta vattenområdet uppstår ett annat förhållande. Det blir då en helhet för verksamhet och boende på vatten där en park och tillgängliga bryggor utgör en plats med tydlig allmän tillgänglighet.

Vattenbyggnadsområdet, till den del bryggplatserna används för vanliga båtplatser och båtar avsedda för permanent boende, kan uppfylla MB 7: 18c pkt 3 "behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,". Det uppfylls om det finns båtplatsbrist i Stallarholmen med omnejd och brist på kajplatser för båtar inredda för permanentboende. Då kan en mindre del, på samma sätt som i Pampas Marina, också motiveras för flytande villor. Bryggorna bör förses med planbestämmelsen "skall vara tillgängliga för allmänheten" eller liknande.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt