



Särskild sammanställning enligt MB 6 kap. – Fördjupad översiktsplan för Stallarholmen

Inledning

Enligt Miljöbalken 6 kap 16 § skall kommunen i en särskild sammanställning redovisa punkter enligt kommande rubriker. Det är dock av betydelse att påpeka att miljökonsekvenser av kommunens översiktsplanering måste ses ur ett större sammanhang med beaktande av den modell som kommunen valt att använda sig av. Denna modell består av en övergripande del som hanterar strategiska frågor och långsiktiga intentioner vilka i sin tur bland annat styr var befolkning- och bebyggelseutveckling bör ske i kommunen med utgångspunkt från hållbarhet och hänsynsfullt markutnyttjande. För de områden som avses utgöra primära utbyggnadsområden där den dominerande tillväxten bör ske, skall så kallade fördjupningar av översiktsplanen produceras. FÖP Stallarholmen är en sådan handling.

Effekten av denna modell är att det kommer att uppstå mer konflikter inom dessa utbyggnadsområden, den koncentration av bebyggelse som kommunen eftersträvar för att reducera de sammantagna effekterna i kommunen som helhet innebär att högre påverkan måste tillåtas inom vardera FÖP-område.

För att få en helhetssyn bör därför FÖP Stallarholmen och dess konsekvensbeskrivning betraktas som del i en helhet för att möjliggöra en god mark- och vattenplanering med fokus på hållbarhet och effektivt utnyttjande.

Hur miljöaspekterna integrerats i FÖP Stallarholmen

Utarbetandet av fördjupningen av översiktsplanen för Stallarholmen och miljökonsekvensbeskrivningen har utförts parallellt. En integrering av miljöaspekterna i planförslaget har skett under hela processen. Miljöaspekterna, som undersöktes i tidigt skede, har legat som grund inför ställningstaganden om vilka områden där kommunen anser att ändrad markanvändning kan prövas.

För Stallarholmen krävs en helhetssyn över bebyggelseutvecklingen för att förhindra en splittrad och inte sammanhållen utveckling av tätorten. Det är speciellt angeläget på grund av rådande kapacitetsbrist för Stallarholmsbron som gör att den kortsiktiga tillväxten i FÖP:en riktas mot fastland-sidan. Därför blir det extra viktigt att beakta miljöaspekterna när bebyggelsen på kortare sikt planeras på fastlandet som då ställer krav på omgivningen i och runt tätorten.

En viss balansering av utbyggnad bör dock ske runt om tätorten och på ö-sidan för att säkerställa en fortsatt servicenivå, samt nya boendemöjligheter med andra val. På sikt förväntas även ö-sidan bli aktuell för mer utbyggnad, men det kräver dock att bronns kapacitetsbrist blir löst. Genom att fokusera bebyggelsen inom föreslagna områden bedöms en reducering av miljöpåverkan uppnås. Utsläppen begränsas genom att allmänna färdmedel får större kundunderlag. Åkermarker i mer lantliga lägen skyddas från större etableringar, då nya områden långt utanför



tätorten inte bör skapas. Kostnader för infrastruktur hålls nere med en koncentrerad bebyggelse.

MKB:n innehåller de övergripande konsekvensbeskrivningar som ett genomförande av tillägget till fördjupningen innebär samt anger vilka delar som bör utredas vidare och följas upp i ett senare detaljplane- eller programskede.

De åtgärder som kunnat identifieras i miljökonsekvensbeskrivningen av översiktsplanens fördjupning och som skall fokuseras på i detaljplaneskedet har främst bäring på miljö kvalitetsmålen *begränsad miljöpåverkan, frisk luft, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, levande skog, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv.*

Hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) och inkomna synpunkter

I samråd med länsstyrelsen i Södermanlands län har kommunen tagit fram en behovsbedömning för planförslaget. Behovsbedömningen visade att planförslaget *kan* ha en betydande miljöpåverkan avseende eventuell påverkan på de nationella miljö kvalitetsmålen, miljö kvalitetsnormerna, riksintresseområden kulturmiljö, friluftsliv samt fiskenäring, skyddade områden, transporter, barriärskapande, radon, föroreningar i mark och vatten, skred, naturresurser, översvämning, landskapsbild, jordbruk, skogsbruk, bebyggelsestruktur, forn- och kulturlämningar.

MKB:n visade att av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen, så är det endast *ett rikt odlingslandskap* som planförslaget bedöms kunna ha en negativ inverkan på. För resterande mål bedöms planen antagligen bidra till att uppnå miljö målet, eller att varken bidra eller motverka till miljö målet. Vidare presenterar MKB:n egna sammanfattande slutsatser kring olika miljö faktorer. För dessa bedömer kommunen att planhandlingen till största mån inte riskerar realisera de möjliga negativa konsekvenserna som lyfts, då planhandlingen tagit hänsyn till bedömningen i planhandlingen (vilket ges exempel på nedan).

Den största hänsyn som tagits i samband med miljökonsekvensbeskrivningen är att kommunen valt att peka ut restriktionsområden för att styra vart bebyggelse är lämplig samt inte lämplig. Inom restriktionsområdena skall stor hänsyn visas till det angivna intresset. Stor restriktion skall antas mot uppförande av byggnader och andra anläggningar som *kan ha betydande påverkan* för upplevelsen av miljön. Undantag skall dock kunna göras om kommunen bedömer att *påverkan är ringa* eller obefintlig.

Stor hänsyn skall visas det aktuella angivna allmänna intresset. Det kan finnas flera intressen eller andra typer av områdesskydd som kan påverka genomförande av åtgärder i områdena. Undantag från restriktioner att uppföra byggnader och anläggningar kan göras om påverkan bedöms ringa eller



obefintlig. Undantag kan även göras för åtgärder som krävs för nuvarande markanvändningsbehov. Exempelvis byggnader för jord- och skogsbruk. Planhandlingen beskriver att exploateringar som kräver detaljplaner normalt inte ska tillåtas i restriktionsområdena. Ett exempel där restriktionsområdena förväntas få positivt konsekvenser, är landskapsbilden. För att skydda betydande landskapselement har restriktionsområden för storskalig jordbruksbygd samt kyrkomiljöer tillförts planförslaget. Detta är något som MKB:n varit med och påverkat.

Nedan ges ytterligare exempel på hur miljöfaktorerna från slutsatsen behandlats i planförslaget:

Naturmiljöer:

När det gäller naturvärden så finns det risk för negativa konsekvenser, bland annat kopplat till utbyggnad inom strandskyddsområde. Men det kan även leda till positiva konsekvenser eftersom restriktionsområden för bevarande av områden med högre biologiska värden finns utpekade i planförslaget.

Planförslaget medför både negativa och positiva konsekvenser i området. Det föreslås bebyggelse i jord- och skogsbruksområden samt inom område för rullstensås vilket gör att det finns risk för negativa konsekvenser avseende hushållning med naturresurser. Kommunen anser att med restriktionsområde med hänsyn till biologiska värden, så signalerar kommunen att hänsyn ska tas till värdefulla naturmiljöer.

Kulturmiljöer:

På grund av att föreslagna bostadsområden planeras där det finns forn- och kulturlämningar finns det risk för negativa konsekvenser. Kommunen anser dock att acceptabel påverkan kan ske, genom att exempelvis bevara fornminnen inom föreslagna bostadsområden som gjorts i Sundby strand. Risken för negativa konsekvenser kan därför minimeras genom varsam förändring och god planering i samband med detaljplanering.

En stor del av planområdet utan föreslagna bostadsområden utgörs i planhandlingen av restriktionsområde för *betydande kulturvärden/storskalig jordbruksmark* där hänsynstagande kommer krävas, vilket gör att exempelvis fornlämningar i dessa områden inte riskerar skadas.

Hälsa och säkerhet:

För hälsa och säkerhet finns det möjligheter till positiva konsekvenser. För luft handlar det om att planförslaget har tagit i beaktande att kollektivtrafik samt gång- och cykelstråken bör förbättras, vilket stödjer att miljö kvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas.

MKB:n föreslog skapandet av tydligare riktlinjer för byggande inom områden med radon samt i översvänningsområden och i områden med ras- och skredrisk



kan ge planförslaget positiva konsekvenser gentemot nollalternativet. Planhandlingen har därför fått tydliga riktlinjer kring radon vilket bedöms ge positiva konsekvenser. Mer övergripande riktlinjer ansågs dock passa bättre i en reviderad eller ny kommunövergripande översiktsplan, för att ta ett bättre helhetsgrepp om frågan. Att det också fanns så pass få riskområden för radon gjorde även att kommunen anser att det i dagsläget räcker att genomföra utförliga undersökningar i samband med detaljplanering med hjälp av de riktlinjer som ges i planhandlingen.

För buller och mark bedöms planförslaget ge obetydliga konsekvenser. Riktvärdena för buller bedöms kunna hållas, trots att fler bostäder innebär mer trafik.

Det finns två potentiellt förorenade områden inom ett av de föreslagna bebyggelseområdena på Selaön. Den fördjupade översiktsplanen har dock inte pekat ut exakta gränser för exploateringsområdena vilket gör att dessa områden eventuellt kan undvikas i vidare detaljplanering. Alternativt så kan det krävas sanering.

Vattenmiljö:

När det gäller vattenmiljön finns det risk för negativa konsekvenser främst kopplat till djur- och växtlivet eftersom det föreslås bebyggelse inom strandskyddsområde. Kommunen bedömer dock att ingen större påverkan kommer ske, då områdesbeskrivningarna hänvisar till att bebyggelse ska undvika inom strandskydd. Endast i Västra Sundby kan en framtida exploatering i strandnära läge komma att prövas. Planen förväntas kunna öka allmänhetens tillgänglighet till strandområdena, om föreslagna gångstråk längs stranden blir aktuella. De kan bidra till en positiv konsekvens, men kräver samtidigt att kommunen tar hänsyn till strandskydd och utreder eventuell påverkan på naturmiljön längs strandlinjen.

Planhandlingens förslag kring vattenfrågor kan bidra till att ge positiva effekter avseende vattenmiljön i området. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas enligt planförslaget. I detaljplaneringen ska kommunen verka för att dagvattenhanteringen inte påverkar vattenmiljön negativt.

Av alla synpunkter som inkom i samrådet och utställningen, avser få miljöbedömningen, dess MKB eller miljöpåverkan i stort. Samtliga inkomna synpunkter, kommunens kommentarer kring synpunkterna och vilka förändringar som föranletts av samrådet samt utställningen framgår av samrådsredogörelsen och särskilda utlåtandet.

Av de synpunkter som skickades in under samrådet och utställningen gällande FÖP Stallarholmen, bedöms de flesta vara tillgodosedda genom justeringar, förtydliganden eller tillägg i planhandlingarna. Inga miljökonsekvensnormer bedömdes överskridas av länsstyrelsen.



Följande översikt omfattar viktiga miljörelaterade synpunkter som påverkat arbetet, samt viktiga beaktanden att ta med i nästkommande planering:

- Västra Sundby, Södra Vannesta och Husby-Tuna ligger delvis inom område som riskerar översvämmas vilket behöver beaktas i kommande detaljplanearbete. I planhandlingen framgick det redan att hänsyn ska tas till översvämningsriskerna vid kommande detaljplanearbete. Utöver det ska, samt arbetar redan kommunen med beakta översvämningsrisk i detaljplanering.
- Södra Vannesta förändrades marginellt efter synpunkt i utställningsskedet från tankesmedjan Stallarholmen om att bevara vyn med vattenutsikten från vägen. Området längs Mariefredsvägen mot vattnet, ritades om för att få en tydligare sammanhållen bebyggelse med området mot Pumpberget, samt knyta samman framtida exploatering på ett ännu tydligare sätt mot befintlig infrastruktur inne i tätorten. En mindre förändring gjordes även vid Pumpberget, med reservation att områdets karaktär och topografi bör integreras i framtida exploatering.
- Efter synpunkt från en privatperson, förtydligas att områdena 1 och 2 i Västra Sundby bör byggas ut först när de centrala områdena är utbyggda, vilket förtydligades till samrådet. Detta stödjer en hållbar utveckling av tätorten.
- Informationen och kartan om förorenad mark ansågs otillräcklig och otydlig, vilket kompletterades med mer info och förtydligad karta.
- Länsstyrelsen instämde under samrådsskedet att föreslagen exploatering innebär en hållbar tätortsutveckling då planförslaget motverkar en utspridd bebyggelsesstruktur. Det gjorde att planen inte behövts bearbetats om utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- Planhandlingen har efter samrådet, fått en övergripande beskrivning av geotekniska riskfaktorer samt en karta över riskområden för skred.

Nedanstående är sådana synpunkter som inför antagandet av FÖP Stallarholmen *inte* kunnat tillgodoses:

- Tankesmedjan Stallarholmen önskade att område 1 i Husby Tuna inte skulle pekats ut som lämpligt för exploatering, bland annat för att åkern uppgavs ha gett bra skörd.

Kommunens svar: Tätortsnära åkermark är problematisk, vilket även översiktsplanen från 2014 påpekar (s.43). Detta för att det blir en konfliktsituation mellan bevarandet av dagens jordbruksmarker, mot att tillåta att staden växer på ett hållbart sätt intill befintliga



bebyggelsestrukturer där befintlig infrastruktur kan vidareutvecklas. I sådana situationer behöver en avvägning göras mellan bebyggelsesätt och åkermarkens produktionsförmåga. Då området ligger i en direkt tätortsnära zon, anser planhandlingen att nybyggnation bör få företräde på platsen, detta för att långsiktigt knyta samman Husby Tuna med resten av tätorten på ö-sidan. Detta kräver dock att markägaren samtycker till att vilja förändra markanvändningen.

Närmast vattnet ska en orörd hänsynszon finnas, där bebyggelsen inte ska göra intrång på den del som är viktig för fågelliv och tillgången till strandnära miljöerna. Med en eventuell exploatering, möjliggörs även en koppling mellan Husby Tuna och ett eventuellt framtida strandstråk längs vattnet.

- En privatperson vill stoppa eventuell framtida byggnation i området Södra Vannesta med hänvisning till hänsyn för natur och djur.

Kommunens svar: Södra Vannesta ligger så pass nära tätorten och dagens serviceutbud, vilket gör att området bidrar till att tätorten tillåts växa på ett strategiskt och mer långsiktigt sammanhållet och hållbart sätt söderut.

Exakta verksamheter är inget som regleras i en fördjupad översiktsplan. Planen pekar enbart ut i grova drag vart bostäder, samt olika verksamheter är lämpliga att placeras.

Kommunen bedömer, likt som i samrådsskedet, att de viktigaste naturområdena har identifierats och i huvudsak inte blir påverkade. Det är i samband med detaljplanering som fördjupade utredningar och konsekvensbedömningar kan genomföras.

Skälen till att FÖP Stallarholmen antagits med vald utvecklingsstrategi istället för de alternativ som varit föremål för överväganden

I arbetet med planen har inte funnits något egentligt alternativ till den föreslagna strategin. FÖP:en är ett verktyg för att genomföra intentioner enligt viljeinriktningar som angetts i den kommunövergripande översiktsplanen i vilken man arbetat mer med alternativa bebyggelsestankar vart tillväxt skall ske i kommunen. Detta medför att det inte ges öppningar till så många alternativa lösningar om de önskvärda effekterna skall kunna uppnås inom Stallarholmen.

De skälen som gör att FÖP Stallarholmen antagits, är:

- Att föreslagen bebyggelse följer den kommunövergripande översiktsplanen, samt dess utvecklingsstrategi och huvudteman tre.
- Förtäta inom befintlig tätort och i dess närhet, för att skapa en sammanhållen bebyggelse med korta avstånd och underlag för service.



- Koppla samman områdena med gång- och cykelvägar
- Undvika ny bebyggelse på värdefull odlingsmark och på områden med höga värden för natur och landskapsbild.
- Öka tillgängligheten till service och rekreationsområden genom att skapa närhet till tätorten och ett väl utbyggt trafikinät
- Utveckla Mälaren och dess stränder som resurs för rekreation, fritid och turism.
- Stimulera användningen och underlaget för hållbara transporter.
- framtida tätortsutveckling på fastlandet för att minska användningen och beroendet av vägbron, vilket minskar sårbarheten på längre sikt.

Det *huvudalternativ* som utretts, är i vilken utsträckning nya bostäder och verksamheter ska lokaliseras på Selaön. Stallarholmens tätort är idag uppdelad på båda sidor om fjärden med en relativt jämn fördelning av bostäder, service och verksamheter. Tätorten binds samman med endast en öppningsbar vägbro över fjärden, vilket innebär att boende och verka på Selaön är beroende av att den öppningsbara bron fungerar och håller en god kvalitet. Vid brohaveri med bron i öppet kan boende på Selaön inte ta sig över till fastlandet, samt svårigheter för räddningstjänsten att nå Selaön för eventuella räddningsinsatser.

Ur ett risk- och säkerhetsperspektiv är det därför en stor nackdel att planera framtida ny bebyggelse på Selaön. Själva vägbron håller inte heller en tillräckligt hög standard (avsaknad av separat cykelbana och smala befintliga gångbanor). Med hänsyn till ovanstående har de alternativ som innehåller en stor andel ny framtida bebyggelse på Selaön avfärdats. I det slutliga planförslaget föreslås dock några nya bebyggelseområden på Selaön, med hänsyn till att det trots allt är en del av tätorten och en viktig förutsättning både idag och i framtiden är att Stallarholmen har en väl fungerande bro.

Nollalternativet för miljökonsekvensbeskrivningen är Översiktsplan för Strängnäs från år 2014 som gäller för planområdet. I nollalternativet saknas en aktuell precisering av strategier för hur kommunen ska utvecklas och var olika verksamheter ska förläggas. Nollalternativet kan visserligen innebära att utpekade orörda områden inte tas i anspråk men kan lika gärna innebära att tillkommande bebyggelse uppstår i oönskade lägen utan övergripande överväganden.

Uppföljning och övervakning av miljöpåverkan som genomförandet av FÖP Stallarholmen medför

Översiktsplaner kan nästan alltid antas medföra betydande miljöpåverkan och ska alltid miljöbedömas, vilket även gjorts för denna planhandling med MKB:n. Behovsbedömningen visade att planförslaget *kan* antas ha miljöpåverkan, beroende på hur planens utformning samt nästkommande planeringen ser ut. Utöver att hänsyn tagits till miljöfaktorerna, som presenteras ovan, så blir det viktigt att i nästkommande planering följa upp bestämmelserna som nämns i



FÖP Stallarholmen. Om de riktlinjer och åtgärder som föreslås i planen och miljökonsekvensbeskrivningen följs bedömer kommunen att ett genomförande av planen *inte* medför en betydande miljöpåverkan.

Aktualisering av översiktsplan

Bedömningen av betydande miljöpåverkan i den fördjupade översiktsplanen för Stallarholmen kan ses över i samband med att kommunen prövar aktualiteten i den kommuntäckande översiktsplanen. Detta görs i samband med ny mandatperiod. Beslut om fördjupningens aktualitet kan också tas separat.

Detaljplaner

Samtliga betydande mark- och vattenanvändningsförslag kräver att nya detaljplaner produceras. I denna process sker samverkan med såväl statliga verk och myndigheter som föreningar och allmänheten. De allmänna kraven på detaljplanens framtagande ger en tillfredsställande övervakning att olämplig markanvändning förhindras och därmed även påverkan från denna.

Förslag och rekommendationer i planen kommer vidare att följas upp i samband med detaljplaneläggning. Vid upprättande av detaljplan ska alltid en bedömning göras om det finns risk för betydande miljöpåverkan och därmed behov av att genomföra miljöbedömning och upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

I samband med att detaljplaner tas fram, bör dessa underlag och frågor beaktas:

- Inventering och närmare analys av naturvärden och kulturmiljövärden.
- Dagvattenutredning
- Buller/trafikutredning
- Lämpliga platser för kollektivtrafik
- Arkeologiska utredningar för aktuella land- och vattenområden
- Exploateringsavtal som säkerställer finansiering av gång/cykelvägar

Förhandsbesked och bygglov

Intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Stallarholmen och dess rekommendationer beaktas vid prövning av förhandsbesked och bygglov. Vidare krävs uppföljning så att bygglov, förhandsbesked och bygglov relaterar till de riktlinjer och direktiv för bygglov och detaljplanering. Detta görs i dagsläget av kommunens förbättringsgrupp för förhandsbesked där utredare, översiktsplanerare, bygglovshandläggare samt bygglovshandläggare/antikvarie finns med. Utöver det arbetar planenheten med uppstartsmöten där uppföljning möjliggörs.