



Samrådsredogörelse

Detaljplan för *Fräsaren 4*

Strängnäs, Strängnäs kommun



Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-02 enligt § 131 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2021-10-18 – 2021-11-08.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2021-10-18. 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).



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2021-11-04	Ja	Ja
Lantmäteriet	2021-11-08	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2021-11-04	Nej	-
Trafikverket	2021-10-25	Nej	-
Kommunala nämnder			
Barn-och Ungdomsnämnden	2021-11-12	Nej	-
Socialnämnden	2021-10-20	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Sevab VA	2021-11-08	Nej	-
Sevab elnät	2021-10-21	Nej	-
Räddningstjänsten Strängnäs	2021-10-21	Ja	Ja
Svenska kraftnät	2021-10-27	Nej	-
Skanova	2021-10-20	Ja	Ja
Vattenfall AB	2021-10-18	Nej	-



Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Er beteckning MSN/2019:2842, handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2021-10-18

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enl. 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare användningsområden (K,O1,Z) än vad gällande detaljplan 0486-P97/9 tillåter. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets och SGIs yttranden.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Länsstyrelsen ska verka för att MKN vatten följs i planprocessen. Då planförslaget inte innebär någon utökning av gällande byggrätt, bedömer Länsstyrelsen att områdets förutsättningar för att omhänderta dagvatten inte förändras. Länsstyrelsen saknar dock kommunens bedömning om påverkan på MKN vatten vid ett genomförande av planen. Detta behöver tillföras planförslaget inför granskningskedet.



Samhällsbyggnadskontorets svar: Planbeskrivningen kompletteras med bedömning om påverkan på miljökvalitetsnormer för ytvatten under avsnittet Planområdets förutsättningar på sida 14. Planförslaget bedöms inte ge upphov till några negativa konsekvenser för recipienten Tynnelsöfjärden eller påverka recipientens förmåga att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Av planförslaget framgår det inte vilka verksamheter som bedrivs inom planområdet idag men i planbeskrivningen anges att de inte klassas som störande.

I en detaljplan går det inte att reglera vilken typ av verksamheter som ska bedrivs inom markanvändning Z-verksamheter. Även mindre verksamheter kan vara störande ur ett riskperspektiv. Föreslagen markanvändning kan därför innebära att både störande (Z) och störningskänslig (O1) verksamhet etableras inom planområdet. Länsstyrelsen ser att de olika verksamheterna riskerar att komma i konflikt med varandra. I den fortsatta planprocessen behöver kommunen skapa förutsättningar för att hantera eventuella störningar och risker och utforma planen så att planområdet blir lämpligt, både för befintliga och tillkommande verksamheter.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Användningen tillfälligt boende (O₁) har efter samråd tagits bort från planförslaget.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen avser inte att begära några arkeologiska insatser inför planens genomförande. Länsstyrelsen bedömer att samtliga eventuella lämningar som kan ha funnits inom planområdet har blivit bortschaktade.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Redaktionella synpunkter

Detaljplanens syfte är något otydligt. Planen syftar till att möjliggöra för ytterligare användningsområden än vad som tillåts på fastigheten idag. Länsstyrelsen konstaterar att markanvändningen J- småindustri tas bort, vilket inte överensstämmer med planen syfte.

Av planförslaget framgår det inte vilken form av tillfälligt boende som avses att tillåtas med föreslagen användning O₁- lägenhetshotell. För att underlätta efterföljande bygglovhantering behöver planförslaget förtydligas i denna del.



Samhällsbyggnadskontorets svar: Användningen O₁-lägenhetshotell har efter samråd tagits bort från planens syfte. Syftesformuleringen ses över och ändras till: "Planens syfte är att möjliggöra för verksamheter som smådjursklinik, bilförsäljning (Z) och kontor (K)."

Lantmäteriet

Plankarta

De administrativa gränserna och prickmarken ser ut att vara en del av grundkartan. Det bör vara tydligt vad för bestämmelser som hör till befintligt lager och ny detaljplan.

Lantmäteriet noterar att u₁-området i detaljplanekartan blockeras av egenskapsgränser. Detta gör att de administrativa gränserna mellan egenskapsgränserna är onyttiga samt även mellan ny administrativ gräns och egenskapsgräns (se rött område i bilden nedan). Är det kommunens avsikt att u₁-bestämmelsen även ska gälla mellan de administrativa gränserna så bör kommunen se till så att bestämmelsen u₁ även gäller inom dessa områden. Om inte så bör dessa gränser tas bort ur plankartan.



Samhällsbyggnadskontorets svar: u₁-bestämmelsen uteblir då dagvattenledningarna planeras tas bort. Ledningsrätt gäller tills de försvinner.

PLANKARTA I PLANBESKRIVNINGEN

Den karta som presenteras på sida 15 i planbeskrivningen överensstämmer inte med detaljplanekartan. Detsamma gäller färgerna för kvartersmarkens användningsområden. Illustrationer och bilder i planbeskrivningen bör stämma överens med plankartan.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Plankartan i planbeskrivningen på sida 16 uppdateras för att stämma överens med detaljplanekartan.

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas



genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Planbeskrivningen uppdateras under genomförandebeskrivning på sida 22 under *Giltighet* med texten: ”Gällande detaljplan (0486-P97/9) upphör att gälla inom planområdet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft.”

Statens geotekniska institut

Yttrande över samrådshandling daterad 2021-08-13
Statens geotekniska institut (SGI) har från Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Planens syfte är att möjliggöra för ytterligare användningsområden än vad som tillåts på fastigheten idag. Förslaget utökar därför användningsområdena till att innefatta: verksamheter, smådjursklinik, bilförsäljning, kontor, tillfälligt boende och restaurang. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs i förslaget.

Underlag:

1 Planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser. Upprättad av Strängnäs kommun, daterad 2021-08-13.

2 Miljöteknisk markundersökning, Fräsaren 4, Strängnäs. Upprättad av Geosigma AB, daterad 2020-01-16.

SGI:s synpunkter:

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlager inom planområdet generellt av glacial lera, jorddjupet uppgår enligt SGU:s jorddjupskarta till mellan ca 3-5 m. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.



Synpunkten noteras.

Kommunala nämnder

Barn-och utbildningsnämnden

Barn-och utbildningsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Socialnämnden

Socialkontorets verksamhetsområde Arbete och familj har en enhet förlagd till Mästarvägen 7. Denna enhets arbete och arbetsmiljö kommer inte att påverkas negativt av förslaget till ändring av detaljplan. Socialnämnden har inte några synpunkter på det aktuella förslaget till detaljplan.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Sevab VA

Vatten- och spillvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för VA. U-område finns avsatt för befintliga VA-ledningar. Det förväntas inte bli några förändringar av fastigheten och det ger då inga ökning av dagvattenflöden.



Figur 1. Befintligt VA och VO

Dagvatten/Skyfall

Dagvattenhantering ska följa Strängnäs kommuns dagvattenpolicy. Utformningen av området ger dock inget ökat flöde av dagvatten.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

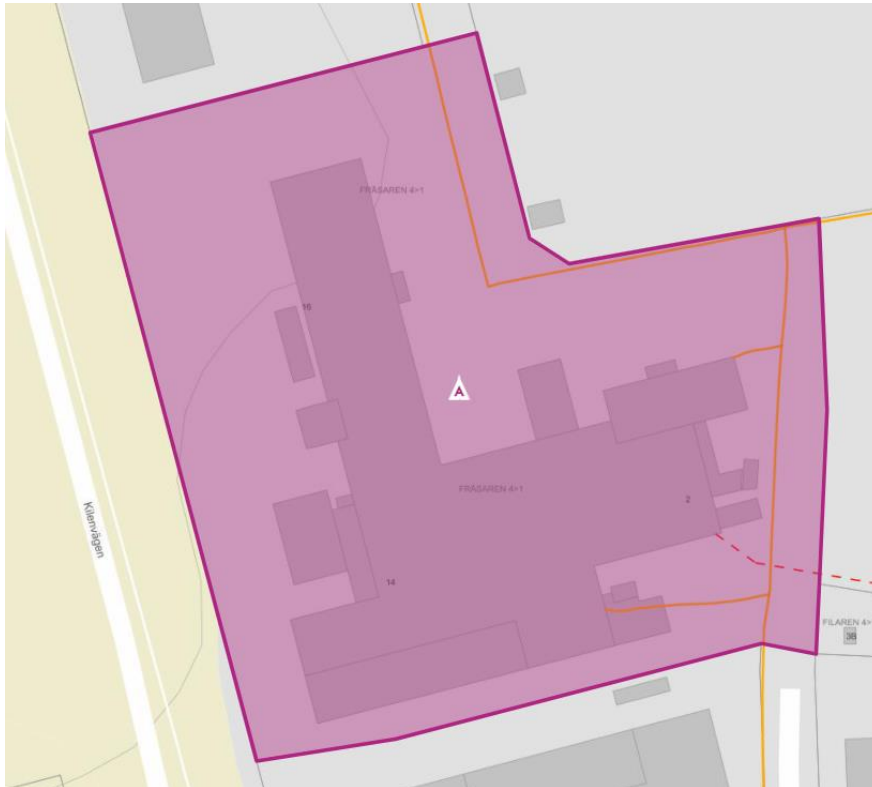
Sevab Elnät

SEVAB Nät har tagit del av handlingar i samrådet för förslag till detaljplan FRÄSAREN 4 utan synpunkter. SEVAB Nät vill dock upplysa om att elanslutningen till FRÄSAREN 4 kan behöva ändras i och med förändrad verksamhet inom fastigheten.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. 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. Tvingas Skanova vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Samhällsbyggnadskontorets svar: Informationen adderas under avsnittet ”Genomförandebeskrivning” i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten, Strängnäs

Räddningstjänstens synpunkter:

Insatstid

Området har en placering i förhållande till räddningstjänsten som ger en insatstid på mindre än 10 minuter.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens fordon skall ha tillgång till vägar och uppställningsplatser med fullgod framkomlighet och bärighet. Om räddningstjänstens fordon ej är en förutsättning för utrymning, behöver framkomlighet ej anordnas till byggnadens omedelbara närhet, dock får avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkt ej överstiga 50 m.

Brandvatten

Brandposter, placering och antal skall anordnas efter samråd mellan räddningstjänsten och VA-enheten. VAVP83 och VAVP76 är rådande enligt konventionellt system för brandposter.



Övrigt

Räddningstjänsten bistår gärna med tid och kompetens om eventuella oklarheter råder om ovanstående.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Information om tillgänglighet för räddningstjänst läggs till under avsnittet Konsekvenser av planens genomförande på sida 21.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga synpunkter i ärendet. Vi har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerad remiss.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar i detta området och har därför inget att erinra i detta ärende.

Samhällsbyggnadskontorets svar: Synpunkten noteras.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt