



# Detaljplan för "Gula industrihuset" Stallarholmen, Strängnäs kommun



Erika Svensson  
*Planarkitekt*

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-13 enligt § 194 att sända ut detaljplan för granskning enligt utökat planförfarande. Granskningstiden pågick mellan 2017-12-21 till 2018-01-25.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Stallarholmen och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2017-12-21.

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).

Synpunkter som inte kan anses tillgodosedda är:

- Sakägare 5
- Sörmlands museum
- Privatperson 1



<b>Inkomna synpunkter</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>	<b>Synpunkt tillgodosedd</b>
<b>Statliga myndigheter och kommuner</b>			
Länsstyrelsen	2018-01-24	Ja	Ja
Lantmäteriet	2018-01-05	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2018-01-25	Ja	Ja
Sjöfartsverket	2018-01-02	Nej	-
Trafikverket	2018-01-05	Nej	-
Skogsstyrelsen	2018-01-25	Nej	-
<b>Kommunala nämnder</b>			
Socialnämnden	2018-01-09	Nej	-
<b>Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget</b>			
Sakägare 1	2018-02-05	Nej	-
Sakägare 2	2018-01-24	Ja	Ja
Sakägare 3	2018-01-24	Ja	Ja
Sakägare 4	2018-01-24	Ja	Ja
Sakägare 5	2018-01-25	Ja	Delvis
Sakägare 6	2018-01-24	Nej	-
Sakägare 7	2018-01-24	Nej	-
Privatperson 1	2018-01-25	Ja	Ja



Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Sörmlands museum	2018-01-25	Ja	Delvis
Naturskyddsföreningen	2018-01-25	Nej	-
Svenska kraftnät	2018-01-22	Nej	-
Stallarholmens vägförening	2018-01-11	Ja	Ja
SEVAB	2018-01-15	Ja	Ja



## Statliga myndigheter och kommuner

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

#### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd och hälsa eller säkerhet måste lösas för på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### Hälsa eller säkerhet

##### *Markföroreningar*

Länsstyrelsen konstaterar att underlaget till planförslaget efter samrådet har kompletterats med en revidering av miljökonsekvensbeskrivningen och en kompletterande miljöteknisk markundersökning.

Markundersökningen bekräftar att fastigheten är kraftigt förorenad.

Länsstyrelsen bedömer dock att föroreningarna fortfarande inte är helt avgränsade t.ex. i plan och djup. Länsstyrelsen anser vidare att det saknas undersökningar som visar att föroreningshalterna i befintliga byggnader underskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Den riskvärdering som gjorts avser dagens användning och inte riskerna med den tillkommande användningen för bostadsändamål som framgår av planhandlingarna. Att som i rapporten räkna fram ett medelvärde för föroreningshalter exklusive "hot spot", utan att föroreningarna är helt avgränsande blir missvisande.

Länsstyrelsen anser utifrån dessa brister – avgränsning av föroreningar samt föroreningshalter i byggnader – att det av detaljplaneförslaget inte går att utläsa hur föroreningarna ska hanteras så att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning med avseende på människors hälsa uppfylls. För att länsstyrelsen ska kunna acceptera att en sanering utförs efter att detaljplanen har fastställts så krävs dels att planbestämmelserna har administrativa bestämmelser (som a2 och a3) och dels att det är utrett vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt

När kommunen antar en detaljplan innebär det att berörda fastighetsägare ges en rätt att under planens genomförandetid, använda och bebygga sin fastighet på det sätt planen anger. En kommun som antar en detaljplan utan att ha full kontroll på föroreningsläget tar risker eftersom kommunen garanterar att marken är lämplig för det ändamål



som detaljplanen anger.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats med en beskrivning av de mark- och miljötekniska undersökningarna, de miljötekniska undersökningarna som genomförts i byggnaden och åtgärdsutredningen för hantering och sanering av föroreningar i marken, sedimenten och byggnaden under rubriken Förorenad mark på sidan 18ff.*

*Planbeskrivningen kompletteras även med en historisk beskrivning av den gamla industribyggnaden under rubriken Stadsbild och kulturmiljö på sidan 12ff.*

*Plankartan revideras och bestämmelsen ”a<sub>3</sub> - Startbesked för väsentligt ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markens lämplighet säkerställts genom att markföroreningen avhjälpes” har ändrats till en generell bestämmelse om att ”Bygglov får inte ges för bebyggelse förrän föroreningar avhjälpes”.*

#### *Strandskydd*

Enligt planbeskrivningen åberopar kommunen 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet d.v.s. att området redan har ianspråktagits på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. För kajerna, iläggningsrampen och bryggorna åberopas att det är en anläggning som för dess funktion måste ligga vid vattnet (7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken).

Länsstyrelsen bedömer att det område i östra delen av planområdet som idag utgörs av grönområde angränsande till Mälaren är allemansrättsligt tillgänglig och inte ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Länsstyrelsen vidhåller därför att upphävandet av strandskyddet i vissa delar inte är tillräckligt motiverat. Länsstyrelsen anser exempelvis att för grönytorna inklusive skogspartiet, inom strandskyddat område, kan strandskyddet inte upphävas med stöd av den motivering och det särskilda skäl som anges.

Idag är grönområdet närmast strandzonen publikt och kan utnyttjas för rekreation och friluftsliv. Det finns även parkbänkar och grill på platsen som vittnar om nuvarande användning och tidigare intentioner gällande platsens nyttjande. Det befintliga skogspartiet kan inte heller – i den del som kommer att ligga inom strandskyddat område när tidigare plan upphävs – anses vara ianspråktaget så att det saknar betydelse för strandskyddets syften då det är allemansrättsligt tillgängligt. Även de hårdytor som bl.a. utgörs av parkeringsplats angränsande till grönytan kan inte anses medföra en avhållande effekt mot allmänheten på ett



sådant sätt som eventuell bostadsbebyggelse kan komma att medföra.

*Samhällsbyggnadskontoret:  
Planbeskrivningen har reviderats gällande beskrivning och motivering  
för upphävande av strandskydd under rubriken Strandskydd på sidorna  
39ff.*

## Lantmäteriet

Lantmäteriet vidhåller de synpunkter som lyftes i samband med planens samrådskede gällande förvaltningen av parkmarken. Att bilda gemensamhetsanläggning för ändamålet park kan möta hinder i genomförandelagstiftningen anläggningslagen. Skulle en eventuell anläggningsförrättning visa att någon gemensamhetsanläggning inte går att bilda kommer fastighetsägaren ensam svara för skötseln av marken. Ett kommunalt huvudmannaskap bör återigen övervägas. Utöver ansvaret för skötsel av parkmarken kommer belastad fastighetsägare (eller gemensamhetsanläggning om en sådan kan bildas) även ansvara för att säkerhetsföreskrifter vid badplatsen/bryggorna följs. Om kommunen står fast vid ett enskilt huvudmannaskap bör de konsekvenserna som valet medför fastighetsägare tydligt framgå av planhandlingarna.

*Samhällsbyggnadskontoret:  
Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att det vid enskilt  
huvudmannaskap är fastighetsägaren som ansvarar för skötseln av  
parkmarken och att säkerhetsföreskrifterna för bryggorna följs. I  
plankartan planläggs ingen offentlig badplats, under rubriken  
Huvudmannaskap på sidan 51.*

## Statens geotekniska institut

Enligt planbeskrivningen är planområdet beläget i Stallarholmen, öster om Brogatan. Området omfattar fastigheterna Vannesta 1:11, Vannesta 1:27 och 1:32 och är cirka 2 ha stort. Av planbeskrivningen framgår det att WSP under 2015 har utfört en geoteknisk utredning inom planområdet för att bedöma förutsättningarna för att utveckla och bebygga området. Enligt utredningen består markprofilen överst av mulljord som underlagras av torrskorpelera och lös lera ovan friktionsjord. I MKB har det dessutom tydliggjorts att området stabilitet har undersökts och att den enligt utredningen bedöms vara tillfredsställande. SGI har i vår granskning av ärendet inte haft tillgång till utredningen varpå vi inte kan avgöra huruvida detta gäller för befintliga förhållanden eller givet planändamål.

Vidare har erosionsförutsättningarna studerats. Stranden bedöms inte



vara särskilt erosionsutsatt pga. Att det sedan tidigare har utförts erosionsförebyggande åtgärder längs stranden. Dessutom förekommer det enligt Miljökonsekvensbeskrivningen vass och annan vegetation som skyddar stranden. Statens geotekniska institut vill således lyfta frågan huruvida det på plankartan inte bör säkerställas att befintlig vegetation ska bibehållas för att hindra erosion.

Noteras bör att delar av området ligger utanför Länsstyrelsens rekommenderade nivå för Mälaren +2,7. Enligt planbeskrivningen ska bebyggelsen utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3 inte skadar byggnaden. Statens geotekniska institut vill därför framhålla att det vid anläggandet av översvämningsförebyggande åtgärder, t.ex. uppfyllnader och vallar, ska stabiliteten kontrolleras för dessa tillkommande marklaster.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående punkter beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankarta.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Planbeskrivningen kompletteras med en ett stycke om Erosionsskydd under rubriken Geotekniska förhållanden på sidorna 16ff. Bevarandet av träd och vegetation nämns även under rubriken Parker och friytor på sidan 36.*

*Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Vid anläggandet av översvämningsförebyggande åtgärder, t.ex. uppfyllnader och vallar, ska stabiliteten kontrolleras för tillkommande marklaster" under rubriken Geotekniska förhållanden på sidorna 16ff.*

*Plankartan kompletteras med ett 15 meter brett område längs med Mälaren samt bestämmelserna  $n_1$  – Träd med en stamdiameter om minst 12 centimeter ska bevaras som skydd mot erosion och  $a_2$  – marklov krävs för trädfällning*

*Grundkartan har uppdaterats med nya höjdkurvor med höjdsystemet RH2000.*

## Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tagit del av "Granskning av förslag till detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för Vannesta 1:27 m.fl., "Gula industrihuset", Stallarholmen, Strängnäs kommun".

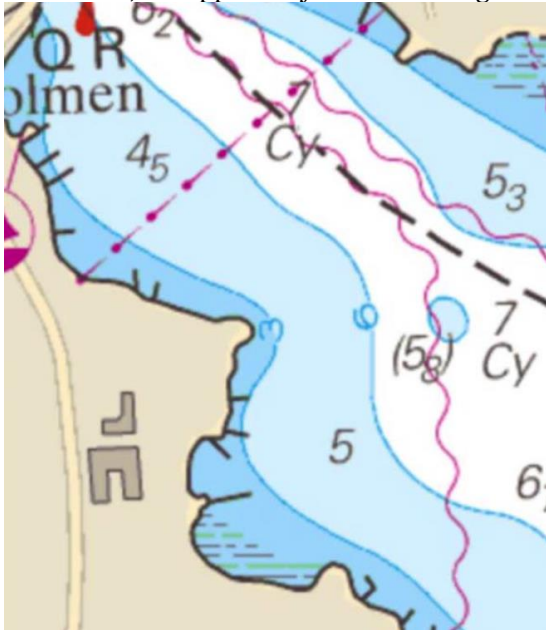
Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte kommer att påverka



sjöfarten negativt och har därmed inget att erinra, men har nedan redovisad information och allmänna synpunkter.

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Endast en av de två befintliga bryggorna finns utritade i sjökortet, se nedan bild, urklipp från sjökortsunderlag.



Den brygga som inte finns med i sjökortsunderlaget ska rapporteras till [ufs@sjofartsverket.se](mailto:ufs@sjofartsverket.se) (Ufs-redationen) för införande i sjökort.

Koordinaterna ska levereras i SweRef 99 TM med tre decimalers noggrannhet eventuellt ritningsunderlag levereras i DWG format.

*Samhällsbyggnadskontoret:  
Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om Belysning under rubriken Bebyggelse på sidan 35f.*

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

Sakägare 2

1. Att bygga femvåningshus i genuin villa bebyggelse (jfr. Strängnäs tätort eller Mariefred)





*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Förslaget till detaljplan har reviderats och nockhöjderna till den tillkommande bebyggelsen har sänkts. Den i granskningshandlingarna föreslagna högsta nockhöjden om +20 meter över nollplanet har sänkts till +18 meter över nollplanet. En högsta nockhöjd om +18 meter över nollplanet möjliggör för en byggnad om 4 våningsplan.*

*Gula industrihuset har en högsta nockhöjd om +21 meter över nollplanet. Den nya tillkommande bebyggelsen får en högsta nockhöjd som är 3 meter lägre än Gula industrihusets huvudbyggnad. Gula industrihuset blir således den högsta byggnaden inom planområdet.*

*Byggnaderna närmast Flarnvägen tillåts ha en högsta nockhöjd om +15 meter till +12 meter över nollplanet vilket möjliggör för byggnader om två till tre våningsplan.*

2. Känslig miljö bör inte hårdexploateras såhär. (Strandskyddet ej beaktat)



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Exploateringsgrad inom planområdet har sänkts. Det totala antalet kvadratmeter för byggnader (inkl. Gula industrihuset) har sänkts från 11500 kvadratmeter till 9010 kvadratmeter bruttoarea. Närmast Mälaren har parkområdet utökats från 894 kvadratmeter till 4095 kvadratmeter.*

*Plankartan revideras och bestämmelserna:*

*e<sub>1</sub>6000 - Största sammanlagda bruttoarea*

*e<sub>2</sub>1750 – Största sammanlagda bruttoarea*

*e<sub>3</sub>1700 – Största sammanlagda bruttoarea*

*e<sub>4</sub>750 – Största sammanlagda bruttoarea*

*e<sub>5</sub>1300 – Största sammanlagda bruttoarea*

*e<sub>6</sub>200/50 – Största sammanlagda bruttoarea/Största bruttoarea per byggnad*

*har ändrats till:*

*e<sub>1</sub>4600 - Största totala bruttoarea ovan mark, angivet i kvadratmeter. Den totala bruttoarean ska fördelas över de två byggrätterna. Utöver angiven bruttoarea får komplementbyggnader som carport/garage cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras.*

*e<sub>2</sub>1350 – Största totala bruttoarea ovan mark, angivet i kvadratmeter per byggrätt. Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger samt komplementbyggnader som carport/garage, cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras.*

*e<sub>3</sub>1260 – Största totala bruttoarea ovan mark, angivet i kvadratmeter. Den totala byggrätten ska fördelas över de tre byggrätterna. Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger samt komplementbyggnader som carport/garage, cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras.*

*e<sub>4</sub>540– Största totala bruttoarea ovan mark, angivet i kvadratmeter per byggrätt. Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger samt komplementbyggnader som carport/garage, cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras.*

*e<sub>5</sub>1260 – Största totala bruttoarea ovan mark, angivet i kvadratmeter per byggrätt. Utöver angiven bruttoarea får inglasade balkonger samt komplementbyggnader som carport/garage, cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras.*

### 3. Trafiksituationen och parkeringsfrågan – ej beaktad



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Inför den förnyade granskningen har en parkeringsutredning PM, Trafik och parkering genomförts av WSP (2018-11-23 reviderad 2021-06-02) som underlag till detaljplanen. Syftet med PM, Trafik och parkering är att säkerställa att kommunens krav på biluppställningsplatser går att tillgodose för såväl befintlig bebyggelse som den planerade tillkommande bebyggelsen.*

*Trafiklösning*

*I parkeringsutredningen föreslås inga större ändringar av trafiklösningen i förhållande till dagens trafiklösning. Dock föreslås att transporter av varor samt fordon för sophantering ska medges en ny infart till området via Flarnvägen.*

*Den nya infarten till området via Flarnvägen föreslås även med avsikten att förbättra trafiksituationen på Brogatan och minska olycksrisken samt blockering av trafikflöden, t.ex. i händelse av någon form av incident vid utfarten till Brogatan. Tillgängligheten för räddningstjänsten ökar om det går att nå området från flera håll. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att trafiksituationen blir bättre på Brogatan samtidigt som olycksrisken minskar i och med den nya trafiklösningen.*

*Parkeringslösning*

*Mot bakgrund av dels befintlig bebyggelse och dels den planerade tillkommande bebyggelsen samt de krav som ställs inom kommunen samt de krav som ställs av kommunen har ett parkeringsbehov räknats fram och uppgår till 81 parkeringsplatser. Den planerade utformningen av parkeringsplatser inom fastigheterna Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32 medger 89 parkeringsplatser och inkluderar 2 parkeringsplatser för handikappfordon. Var handikapplatserna placeras är flexibelt och anpassas efter behov.*

*Den föreslagna utformningen medger även utrymme för uppställningsplatser för cyklar.*

*Planbeskrivningen har reviderats och stycket om trafiklösning och parkering har ändrats under rubriken Gator och trafik på sidorna 36ff.*

*Plankartan har reviderats för att säkerställa att föreslagen parkeringslösning ryms inom planområdet.*

*Se även Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet*



### Sakägare 3

Hänvisar till de/det svar som inkommit från Flarnvägens Villa- och byggförening (sakägare 2).

*Samhällsbyggnadskontoret:  
Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet*

### Sakägare 4

Hänvisar till de/det svar som inkommit från Flarnvägens Villa- och byggförening (sakägare 2).

*Samhällsbyggnadskontoret:  
Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet*

### Sakägare 5

Jag har följande erinran:

- Jag är emot att man bebygger delar av befintlig parkering – se förklaring nedan.
- Jag är emot att man lägger parkeringar längs med Brogatan så att dessa korsar cykel och gångvägen samt att man ska backa ut och in på Brogatan – se förklaring nedan
- Jag är emot att man ger lov till att höja befintliga byggnader till fem våningar.
- Jag är emot att man vill tillåta nybyggnation högre än tre våningar.
- Jag ifrågasätter det förslag på stadsplan som är lagd där man tillåter exploatering av naturområden nära Mälaren (för några få) istället för att göra något vackert och tilldragande för alla som bor i Stallarholmen.

Jag accepterar att man bebygger den ”skogsmark” som finns idag – även om jag inte uppskattar detta.

Jag önskar att man håller nere höjden på huset max tre våningar men kan acceptera fyra våningar förutsatt man inte rör den befintliga parkeringen



utan håller sig till den ”skogsmark” som finns idag.

Fler våningar innebär behov av fler parkeringsplatser och det finns inte utrymme för detta i planen – om man ser till behovet för de som parkerar på parkeringen.

1. Det står att man har hittat plats för 109 parkeringar. Det säger mig ingenting. Hur många parkeringar finns idag? Hur har man planerat det 109 parkeringsplatserna? Stora delar av befintlig parkering kommer att försvinna när man bygger de nya husen. Jag anser att samtliga parkeringsplatser ska finnas så att man kör in på parkeringen och parkerar. Inte som jag uppfattat det att flera parkeringar ska korsa gångvägen och är i direkt anslutning till Brogatan – se punkt 2.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet.*

*I den nuvarande detaljplanen 04-YTT-448 Förslag till byggnadsplan för Stallarholmen i Toresunds och Ytterselös socknar, Stallarholmens kommun från 1966 är området planlagt som område för industriändamål (J). Marken är reglerad som kvartersmark, vilket innebär att fastighetsägaren inte har någon skyldighet att tillåta parkering för allmänheten förutom för de verksamheter som har sina lokaler i Gula industrihuset, på fastigheten. Fastighetsägaren har möjlighet att förbjuda parkering på platsen. Den parkering som förekommer på fastigheten sker med fastighetsägarens goda vilja i väntan på byggnation.*

2. Parkering med stora risker längs Brogatan. Det är svårt att utläsa hur det är tänkt men enligt en skiss jag hittat i planbeskrivningen på sidan 19 (granskningshandling daterad 2017-12-04) så verkar det som att man ska lägga cirka 40 parkeringar parallellt med Brogatan – där cykel- och gångvägen är mellan parkeringsplatsen och Brogatan.

Alla som ska parkera och lämna parkeringen måste korsa cykel och gångvägen. Riskerna för gångtrafikanter och cyklister ökar kraftigt om bilar ska korsa cykel och gångvägen. Redan idag är det rörigt när man ska ut och in från de befintliga parkeringarna när det är mycket trafik.

Riskerna för de som parkerar och de som trafikerar Brogatan ökar också om bilar ska köra in och backa ut på den stundtals kraftigt



trafikerade Brogatan. Brogatan är den enda vägen in och ut från Selaön och man förvånas över hur mycket trafik det är. Jag önskar att innan beslutet tas att ni som är beslutsfattare åker ut och tittar dels vid "rusningstrafik" och dels när det är event.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet.*

*Planhandlingarna har reviderats och i den nya Parkeringsutredningen (WSP 2018 reviderad 2021) föreslås inga parkeringsplatser med infart direkt från Brogatan. Samtliga parkeringsplatser ska ligga med tillfart inom planområdet. Gång- och cykelvägen längs med Brogatan påverkas inte av detaljplanen.*

3. Trånga parkeringsplatser

Vad jag förstår från samma skiss vill man lägga cirka 40 parkeringsplatser parallellt med befintliga huskroppen och den nya huskroppen (parallellt med Brogatan men inne på Gula industrihusets fastighet).

Jag ser att man har ritat in parkeringarna men jag förstår också att det kommer bli extremt trångt. Stallarholmen har en väldigt hög medelålder. Det innebär att många av förarna är äldre. Jag kan bara gå till mina nära och kära – när man blir äldre vill man ha mer plats när man parkerar. Många har käppar, rollatorer, barn och djur som ska in i och ut ur bilarna. På det sätt man lagt ut parkeringsplatserna så kommer det inte bli mycket plats att köra/backa in och ut från parkeringen och det kommer bli smalt mellan bilarna.

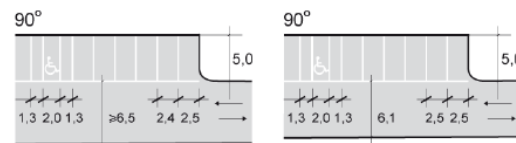


Samhällsbyggnadskontoret:

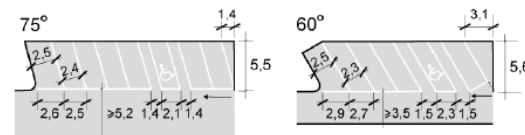
Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet.

Parkeringsplatserna är måttsatta i enlighet med gällande regler i Trafikverkets regelverk VGU – Vägar och gators utformning (2021:001).

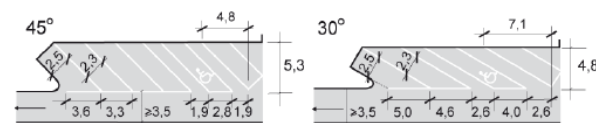
Parkerings- och angöringsytor ska minst uppfylla mått enligt Figur 12.4 till Figur 12.6, beroende på parkeringsvinkeln.



Figur 12.4 Tvärparkering vinkelrätt mot körbanan



Figur 12.5 Snedparkering 75 respektive 60 grader mot körbanan



Figur 12.6 Snedparkering 45 resp. 30 grader mot körbanan

#### 4. Trång och stökig trafikmiljö

När man exploaterar en plats så mycket att det blir trångt och rörigt försvinner det "mysiga" med platsen. Det som idag är en vacker plats med hyfsade parkeringsmöjligheter (är mycket rörig stundtals) riskerar att bli en trång och stökig trafikmiljö vilket i sin tur påverkar platsen i sig. Idag ser jag hur man åker ner med båtsläp och lägger ut båtar, skotrar m.m. för dagsutflykter.

Jag förstod det som att man vill försöka in föra en bilpool till hyresgästerna. Jag förstod också det så är de som är aktuella (målgruppen) för att hyra bostäder på platsen är 40, 50 och 60-talister. Våra generationer är födda med bilen som en frihet. Det är få av oss som vill sälja bilen och bara låna en bil vid behov. Jag har mycket svårt att tro att de som kan köra bil inte kommer att ha en egen bil.



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden kan inte reglera i en detaljplan att en bilpool ska införas.*

5. Den plan som är föreslagen påverkar min utsikt över Mälaren väsentligt. Det hus man vill bygga parallellt med Brogatan kommer enligt planen att ta delar av parkeringen i anspråk. Det kommer att påverka min utsikt över Mälaren extremt mycket.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Den omnämnda byggrätten har flyttats längre söderut mot Flarnvägen för att i mindre grad påverka sjöutsikten från närliggande fastigheter.*

6. Den plan som är förslagen påverkar Stallarholmen väsentligt. Jag önskar att man är varsam med naturen runt Mälaren i Stallarholmen då vi har unika möjligheter att något bra av strandmiljön. Nu hörde jag också att man vill bebygga badplatsen. När man gör en stadsplan borde man bygga en miljö som lockar fler till bygden. Inte låta enstaka få en fantastisk miljö istället för att alla kan njuta av naturområden runt vårt fina samhälle. Vi vill ju att många ska vilja bo här, många unga så att vi får behålla skolan, affärerna, bussarna m.m. då är ju badplatsen en viktig plats.

Till sist. De som äger Gula industrihuset har många fantastiska planer. Jag förstår varför man behöver bygga som man vill och jag kan acceptera detta om man håller sig inom den idag befintliga "skogsytan" och att bebyggelsen kommer att "smälta in" i miljön.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Förslaget till detaljplan har reviderats och parkområdet närmast Mälaren har utökats från 894 kvadratmeter till 4095 kvadratmeter. En park är främst avsedd för rekreation och promenader. Naturliga komplement i en park är exempelvis dammar, fontäner, skulpturer, paviljonger och mindre byggnader, för exempelvis kioskverksamhet och toaletter. Inom parken tillåts ingen bostadsbebyggelse.*

Privatperson 1

Undertecknad avgav 2017-04-18 ett yttrande till samrådsversionen 2017-02-15 av planen i egenskap av partipolitiskt oberoende ersättare i Strängnäs kommunfullmäktige. Det här är mitt granskningsyttrande.





## *Allmänt*

Fastigheten med Gula industrihuset har med den senaste ägaren berikat Stallarholmen med butiker, samlingslokaler och besöksverksamhet som gynnat samhället. Den nya detaljplanen innebär att en stor del av fastigheten som vetter mot stranden kan förväntas användas för bostäder – även i gatuplanet.

Verksamheten har bedrivits med svag lönsamhet. Bostadsexploatering kan bli lönsammare och ge ett attraktivt bostadstillskott. Detaljplanen får dock inte utformas så att stranden riskerar att undandras det tillträde som idag är en naturlig del av besöksverksamheten.

En detaljplan gäller tills den ersätts eller upphävs. Olika ägare kan välja att utnyttja detaljplanens frihet till bostäder även i markplan i det område som gränsar mot stranden med bestämmelserna BKH<sub>2</sub>. Utan verksamhet i gatuplan är risken stor för att stranden uppfattas som utan allmänt tillträde. Besökarna har i allmänhet inte en detaljplanekarta i handen som visar att den är allmän platsmark.

## *Strandstig*

Parkremsan som förband Alviksvägen med Flarnvägen i samrådsversionen har tagits bort närmast Alviksvägen och gjorts till kvartersmark. Den har även gjorts smalare. En sammanbindande strandstig för rundgång blir därmed inte möjlig utan fastighetsägarens medgivande.

Inget av villkoren i MB 7 kap. 18 c § för upphävande av strandskydd uppfylls i den föreslagna kvartersmarken närmast Alviksvägen. Delar av marken är idag en allmänt tillgänglig boulebana. Marken avses inte att bebyggas då den föreslås vara prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. Däremot hindrar inte planbestämmelsen att lägga staket och andra anordningar med syfte att utestänga allmänheten.

När den smala parkremsan inte kan utnyttjas för allmänhetens passage finns stor risk för privatisering. De sjönära bostäderna kommer att säljas som med "egen strand". Den är på sitt smalaste ställe bara drygt 4 meter.

Nämnden anger i planbeskrivningen och svaret till Länsstyrelsens samrådsyttrande att en stig kommer att anläggas. Den är dock varken nämnd eller inritad på plankartan och därför inte bindande.

Den föreslagna planutformningen utnyttjar inte Stallarholmens strandresurser på ett bra avvägt sätt som gynnar även andra enskilda intressen och allmänna intressen.

Liknande detaljplanekonstruktioner i andra delar av kommunen har orsakat konflikter. Det kan antas att de fastigheter som där missgynnats



av begränsning av strandtillträdet har fått relativt lägre priser.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Allmänt*

*Plankartan har reviderats och markanvändningen har ändrats från BKH – bostäder. Lokaler för verksamhet som inte är störande och som berikar det offentliga rummet ska/får inrymmas i gatuplan har ändrats till CB - Centrumverksamheter som inte är störande och som berikar det offentliga rummet ska/får finnas i gatuplan. Bostäder får finnas på övriga våningsplan.*

*Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns någon tvingande anledning till att det i detaljplanen ska finnas tvång till centrumverksamheter i markplan i de bostadshus som tillåts närmast Mälaren. Markanvändningen ska syfta till att möjliggöra en flexibel användning som både tolererar verksamheter av centrumkaraktär och bostäder i form av lägenhetsboenden.*

*Strandstig*

*Plankartan har ritats om och parkområdet har utökats från 894 kvadratmeter till 4095 kvadratmeter. Det utökade parkområdet sträcker sig från Alviksvägen till Flarnvägen.*

*Planbeskrivningen har reviderats och syftet har ändrats.*

*Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en strandstig ryms inom markanvändningen PARK – park.*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 7 i Granskningsutlåtandet.*

*Vattenområde*

Det är olyckligt att inte vattenområdet kommit att ingå i planområdet på det sätt som anges i underlaget till planuppdraget 2016-08-17 och i mitt samrådsyttrande.

En senare utveckling av vattenområdet, t.ex. genom detaljplaneläggning, kan också försvåras om bostäderna närmast vattnet byggs först.

Fastigheten kommer att klyvas och ägarna av delen närmast stranden kan motsäga sig senare förändringar i strandområdet.



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Samhällsbyggnadsnämnden har vid en tidigare vägledning 2016-11-30 § 191 framfört att de ställer sig positiva till prövning av bostäder på vatten, men att det ska ske i en separat detaljplan. Detaljplanen behandlar inte vattenanvändning och bostäder på vatten utöver område för PARK.*

*På grund av nu utredda föroreningar i sedimenten (se Förorenad mark i planbeskrivningen på sidan 18ff) går det inte ur perspektivet hälsa och säkerhet att bygga bostäder på vatten.*

#### *Parkering*

På plankartan anges "b<sub>2</sub> Parkeringsplatser skall förses med oljeavskiljare. Dagvatten från parkeringsplatser skall förses med oljeavskiljare". De två meningarna är en onödig upprepning, men det kan förstås att den kryss- och prickmark som den anger får användas för parkering. En bättre formulering kan vara: "b<sub>2</sub> Parkeringsplatser får anordnas. Dessa skall vara försedda med oljeavskiljare".

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet.*

*Plankartan har reviderats och bestämmelsen "b<sub>2</sub> -Parkeringsplatser skall förses med oljeavskiljare. Dagvatten från parkeringsplatser skall förses med oljeavskiljare" har tagits bort.*

*Den exakta placeringen av parkeringsplatser regleras inte i plankartan.*

#### *Tillgodosedda synpunkter*

Nockhöjderna i granskningsförslaget har sänkts från 20 respektive 14 meter närmast Flarnvägen till 14, 12 respektive 13 meter. En skiss med de tänkta 109 parkeringsplatserna har också införts i planbeskrivningen.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10 i Granskningsutlåtandet.*

#### *Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda*

##### *Sörmlands museum*

Sörmlands museum har ombetts yttra sig rörande granskningshandlingar till ny detaljplan för Vannesta 1:27 m.fl. "Gula industrihuset". Syftet med



detaljplanen är att dels bekräfta befintlig markanvändning och dels skapa möjligheter för tillkommande bebyggelse. Museet tillfrågades inte i samrådsskedet.

### **Historik och kulturhistoriskt värde**

Det gula industrihuset har innehållit en mängd verksamheter genom åren. Industribyggnaden uppfördes 1917 för Remfabriken AB remmar. Verksamheten går i konkurs redan 1922, varefter lokalerna används av ett mejeri. 1928 grundas en ny läderfabrik på tomten som några år senare övertas av Adlers Kartongfabrik AB. 1935 brinner fabriken, vilket sannolikt förstör en stor del av byggnaden. Dock förefaller de gamla ytterväggarna av tegel återanvändas i den nya byggnaden. På en äldre flygbild från 1938 syns att den västra brandskadade byggnadskroppen har kvar sina väggar men saknar tak.

Flygelbyggnaderna är dock färdiga. De nya byggnaderna har samma planform som de äldre, varför samma ytterväggar troligen har använts till de nya byggnaderna. Taken verkar dock vara helt nya och utförts som flacka sadeltak utan skorstenar istället för de tidigare brutna, vilket syns på fotografier över den äldre fabriken. Den större byggnadens fasadindelning i fack härstammar från den äldre fabriken.

Efter branden återuppförs fabriken som Stallarholmens Industri AB, som bland annat tillverkade järnsängar. Utöver sängfabriken fanns även AB Svensk Fjäder och Dun fram till 1966 som tillverkade och reoverade sängkläder. 1967 förvärvas fastigheten av Fredriksson och Ribring AB som tillverkar tält, persienner och kapell för båtar. Samma är flyttar Heger Plastics hit som producerar sjukvårdsartiklar och grammofonskivor. Därefter övertas byggnaden av Cromtryck Elektronik AB som finns kvar till konkursen 2001.

Genom sin ålder och historia med en mängd verksamheter av byggnaderna ett högt samhällshistoriskt värde. Det byggnadshistoriska värdet ligger i den äldre byggnaden som brann och sedan återanvändes i stora delar vid återuppbyggnaden. Utformningen bär idag drag både av den äldre; i volymverkan och den större byggnadens fasadutformning, och den yngre; i det enklare uttrycket med slätputsade fasader och flacka sadeltak.

### *Synpunkter på planförslaget*

Med tanke på de äldre industribyggnadernas långa historia och kulturhistoriska värde är det bra att det införs varsamhetsbestämmelser på plankartan. Dock skulle formuleringen kunna göras mer specifik för att ge ett bättre skydd, t.ex. i fråga om fönsterindelning och fasadutformning. Museet ser dessutom gärna att man utöver varsamhetsbestämmelser även inför rivningsförbud för byggnaderna på plankartan.



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Plankartan har reviderats och bestämmelsen k- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bebyggelsen ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner och kulör. Eventuell ombyggnad och/eller påbyggnad ska utföras varsamt så att bebyggelsens karaktär värnas.*

*Har reviderats enligt följande:*

*k- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL). Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner och kulör.*

- *Vid ombyggnation eller renovering ska byggnaden återställas till originalskick. Vid framtida förändringar av fasadutformning och fönsterindelning ska byggnadens ursprungliga exteriör eftersträvas.*
- *Fasad ska vara putsade i en gul kulör samt ha en liknande utformning som den ursprungliga fasaden.*
- *Fönster ska till form, material, färg, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.*

*Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är lämpligt att förlägga industribyggnaden med ett rivningsförbud. Den ursprungliga industribyggnaden från 1917 eldhärjades 1935 och återuppbyggdes på 1940-talet. Industribyggnaden är inte original och har försetts med bland annat nytt tak och ny fasad.*

Museet anser att det inte är lämpligt att bygga på de äldre byggnadskropparna, vilket ryms inom de nuvarande bestämmelserna. Även varsamhetsbestämmelsen nämner en ev. påbyggnad vilket kan tolkas som att den uppmuntras. En påbyggnad skulle påverka relationen mellan den högre och de lägre byggnadskropparna vilket är en stor del av byggnadernas karaktär idag.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10 i Granskningsutlåtandet.*

För att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bör nya byggnaders höjd inte överstiga de lägre byggnadskropparna. Museet anser därför att 20 meter över angivet nollplan är för högt. Museet är dessutom tveksam till ny bebyggelse mellan industrihuset och stranden, på grund av att kopplingen mellan industribyggnaden och transportvägen via vattnet då



försvagas.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Inför granskningen har kommunens Kart- och mätenheten mätt in industribyggnadens nockhöjder. Plankartan har reviderats utifrån utförda inmätningar av byggnaden. Byggrätten har dessutom delats upp i två delar; en byggrätt för huvudbyggnaden med en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet på +21 meter och en byggrätt för flygelbyggnaderna med en högsta tillåten nockhöjd på + 15 meter.*

*Byggrätten mellan industribyggnaden och Mälaren har flyttats längre norrut för att tydliggöra kopplingen mellan industribyggnaden och den tidigare transportvägen via vattnet. Byggrätten har minskats från 1750 kvadratmeter bruttoarea till 1350 kvadratmeter bruttoarea.*

### Stallarholmens vägförening

Vi, styrelsen i Stallarholmens vägförening, org. Nummer 717906, framför härmed några synpunkter på trafiksituationen vid Gula industrihuset och berörda tomter:

Trafiksituationen vid aktiviteter i Gula industrihuset

Arbetsdagar är oftast parkeringsutrymmena fulla av parkerade bilar. Vid större aktiviteter uppstår därför stora problem med att ställa ifrån sig bilarna. De parkeras då istället bl.a. på gc-vägen utmed Brogatan från Pionjärvägen ner förbi Rosendalsvägen. Besökarna ställer bilarna utan hänsyn till "avstånd minst 10 meter" vid vägkorsningarna mellan Strängnäsvägen och Pionjärvägen, Alviksvägen samt Fabriksvägen. Gående ibland med hundar, rullatorer eller barnvagnar, cyklister m.fl. tvingas därför ofta ut på Brogatan bland bilisterna vid sådana tillfällen. Det har även hänt att bilar parkerats på Brogatan trots att denna är en huvudled och alltså har permanent parkeringsförbud. I samband med byggandet på "Konsumtomten" kommer situationen att bli ytterligare förvärrad, då denna uppställningsplats för bilar försvinner. Vid vissa aktiviteter stängs parkeringsytorna nere vid industrihuset ab, för att istället utnyttjas för andra ändamål (salustånd m.m.). Detta försvårar givetvis parkeringssituationen ännu mer.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 12, 14, 15 och 16 i Granskningsutlåtandet.*

*Utfart från Gula Industrihuset*

Det är stora säkerhetsproblem då fordon skall ut på Brogatan efter besök



ner på industritomten. Dels är det en brant stigning vilket medför kraftigare gaspådrag/ högre hastighet än om utfarten vore plan. På högra sidan finns då dessutom en bilparkering för fyra bilar, vilket innebär att det kan vara svårt att se om cyklister eller andra trafikanter kommer åkande på gc-vägen. (Kollisionstillbud har förekommit). Då bilar skall ut på Brogatan går det inte att samtidigt köra ner, utan fordonen på Brogatan måste stanna och vänta på fri nedfart. Detta förorsakar ibland köer på Brogatan.

Vårt önskemål är därför att endast infart från Brogatan ner till Gula Industrihuset tillåts och att utfartsväg anläggs genom en av tomterna Vannesta 1:11 eller 1:27 till Flarnvägen, alternativt att såväl ut- som infartsväg anläggs där och även utfart från industrihuset blir stängd och att det på angränsande ytor av denna tomt görs parkeringsplatser.

*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 12 i Granskningsutlåtandet.*

Sevab

Yttrande på detaljplan granskningshandling för Vannesta 1:27 m.fl., "Gula industrihuset", Stallarholmen.

### **Vatten och avlopp**

*Befintligt Va-system*

Bra skrivit inget att addera.

### **Dagvatten**

*Befintligt dagvattensystem*

Texten måste revideras enligt följande:

Det är viktigt att skriva att dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy och ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av systemet ska följa dimensioneringsrekommendationer i Svenskt Vattens publikation p110, 2016. **En enkel dagvattenutredning som redovisar föroreningar och flödesberäkningar samt en avvattningsskiss behövs.**



*Samhällsbyggnadskontoret:*

*Planbeskrivningen revideras och kompletteras med ett stycke om att "En enkel dagvattenutredning som redovisar hanteringen av föroreningar samt flödesberäkning och avvattningskiss krävs innan bygglov beviljas. Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy och ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin.*

*Dimensioneringen av systemet ska följa dimensioneringsrekommendationer i Svenskt Vattens publikation p110, 2016. Dagvattenhanteringen bör prioritera vattenkvalitets/reningsåtgärder" under rubriken Dagvattenhantering på sidan 46.*

Översvämningsrisk

Bra skrivit inget att addera.

## Samhällsbyggnadskontoret

Ola Tollin  
Tf. Planchef

Erika Svensson  
Planarkitekt