



Victoria Jacobsson
0152-29257
victoria.jacobsson@strangnas.se

Detaljplan för TORESUNDS-SUNDBY 1:27 f.d. KF-Coop i Stallarholmen, Strängnäs kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun beslutade
2020-02-04 enligt § 8 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.
Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta
detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2020-02-28

Victoria Jacobsson
Planarkitekt



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Toresunds-Sundby
1:27, del av,
"KF – f.d. COOP",
Stallarholmen**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser 2020-01-20
Planbeskrivning 2020-01-20
Fastighetsförteckning (Finns hos kommunen) 2019-09-25
Samrådsredogörelse 2020-01-20
Granskningsutlåtande 2020-01-20

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande.....	4
Tidplan	4
Underlag och utredningar.....	4
FÖRENKLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal	5
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet	6
Behovsbedömning och miljökonsekvens-beskrivning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Markbeskaffenhet.....	7
Geotekniska förhållanden	7
Fornlämningar.....	9
Miljöförhållanden	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Förorenad mark.....	9
Radon	9
Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)	9
Grundvattenskydd	10
Buller	10
Risk och säkerhet.....	11

Översvämning.....	11
Luftföroreningar	12
Bebyggelseområden.....	12
Befintlig bebyggelse.....	12
Bostäder och verksamheter.....	12
Byggnadskultur och gestaltning – Gula industrihuset och Husby tegelbruk	14
Tillkommande bebyggelses hänsyn till kulturmiljön	15
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	16
Offentlig service.....	16
Kommersiell service	16
Friytor.....	17
Lek och rekreation	17
Park och naturmiljö.....	17
Grönytefaktor.....	17
Miljömål	17
Vattenområden	19
Strandskydd	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Gator och trafik.....	23
Teknisk försörjning	23
Sociala frågor	27
GENOMFÖRANDE.....	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	29
Ekonomiska frågor	29
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	30
MEDVERKANDE	30

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder i form av flerbostadshus i två våningar med marklägenheter.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2011-04-26
Beslut om samråd:	2018-12-19
Samrådsperiod:	2019-03-22 – 2019-04-12
Beslut om granskning:	2019-08-27
Granskningsperiod:	2019-10-04-2019-11-01
Antagande:	1:e kv 2020
Laga kraft:	1:e kv 2020

Underlag och utredningar

SWECO, 2017-06-02, *Bullerutredning Stallarholmen, COOP-tomten*

SWECO, 2013-03-27, *PM Geoteknik (PMGEO) Toresunds-Sundby 1:27 Stallarholmen*

SWECO, 2013-03-27, *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Toresunds-Sundby 1:27 Stallarholmen*

SWECO, 2013-10-04, *Kompletterande geoteknisk undersökning nordöst om Brogatan*

ÅF, 2019-04-08, *PM Dagvattenutredning Toresunds-Sundby 1-27*

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 400 meter söder om brofästet i Stallarholmen. Området angränsar till Brogatan i öster och Rosendalsvägen i väster.

Planområdet omfattar fastigheten Toresunds-Sundby 1:27.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 ägs av Strängnäs fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Området omfattas av *Riksintresset Mälaren med öar och strandområden* enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen inte påverkar det berörda riksintresset. Området är sedan tidigare ianspråktaget och har mellan mitten av 1970-talet till 2013 varit bebyggt med dagligvaruhandeln COOP. Sedan 2013 har marken varit asfalterad och fungerat som parkeringsyta samt rymt en återvinningsstation. En exploatering där området omvandlas från ett övergivet handelsområde till bostäder (trygghetsbostäder) och centrumverksamheter i bottenvåningen (BC) bedöms ha positiva konsekvenser för Stallarholmen.

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2014 Strängnäs kommun* som antogs av kommunfullmäktige 2014-09-29 redovisas planområdet som område för bostäder.

I *Fördjupning av översiktsplan för Stallarholmen* som antogs av kommunfullmäktige 2019-03-25 redovisas planområdet som område för bostäder.

Gällande planer

Området omfattas av *Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Sundby 1:27 och Vannesta 1:104 m.fl., i Stallarholmen, Toresunds socken Strängnäs kommun*, som vann laga kraft 1975-09-05. Det finns ingen kvarstående genomförandetid. Området är planlagt som "H-handelsändamål".

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplaneprogram.

**Behovsbedömning och
miljökonsekvens-
beskrivning**

2011-05-06 fattade Plan- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslut om att en miljökonsekvensbedömning inte krävs. Behovsbedömningen visade att detaljplanens genomförande inte antogs innebära betydande miljöpåverkan.

Underlag till beslut var den behovsbedömning som Samhällsbyggnadskontoret hade samrått med Länsstyrelsen. Efter samråd med Länsstyrelsen fattade Plan- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslut om att detaljplanen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid bedömning enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Detaljplanen möjliggör en bebyggelsekomplettering i ett sedan länge ianspråktaget område.
- Strandskyddet avses åter upphävas inom planområdet. Även skyddsområde för grundvattentäkt avses upphävas.
- Planområdet har positiva möjligheter att utvecklas som social mötesplats med avkopplingsmöjligheter, vilket bör tillvaratas.
- Platsen bedöms sakna betydelse för djur-/växtliv, då denna består av en nedlagd köphall med tillhörande parkeringsytor.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Inga intressen av nationell skyddsstatus berörs, liksom inte heller några värdefulla natur- eller kulturaspekter. Inga kända fornlämningar finns inom området.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggnämndens arbetsutskott beslutade 2011-05-16 § 43, att detaljplanearbetet kunde påbörjas.

Plan- och byggnämnden beslutade 2012-09-25 § 149 att sända ut detaljplanen på samråd.

Plan- och byggnämnden beslutade 2013-05-28 § 73 att sända ut detaljplanen på granskning.

Hösten 2013 var detaljplanen klar för antagande efter att ha varit utställd på granskning 2013-06-10 till 2013-07-07. 2013-10-07 beslutade Samhällsbyggnadskontoret i samråd med Strängnäs Fastighets AB/Strängnäs Bostads AB att vilandeförklara detaljplanearbetet.

Hösten 2017 beslutade beställaren Strängnäs Fastighets AB/Strängnäs Bostads AB om att återuppta detaljplanearbetet men att syftet med projektet istället vara att bygga ett trygghetsboende/seniorboende. Syftet med detaljplanearbetet var från början att bygga ett vård- och omsorgsboende.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****Mark och vegetation**

Planområdet är i huvudsak plant och hårdgjort med asfalt, vilket beror på att stora delar av fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 har använts som parkeringsplats till den nu nedlagda och rivna dagligvaruhandeln COOP.

Markbeskaffenhet

Planområdet är relativt plant och består i dagsläget av hårdgjorda ytor. Marknivåerna ökar något i söder och varierar mellan + 2,9 och +4,4 RH70 (cirka +3,1 och 4,6 RH2000).

Geotekniska förhållanden

I den södra delen av planområdet låg tidigare dagligvaruhandeln COOP. Butiken revs 2013. En geoteknisk utredning *PM Geoteknik* genomfördes av SWEKO 2013-04-02 som en del av detaljplanearbetet. Syftet med utredningen var att ge underlag för bebyggelse inom området samt utreda områdets stabilitetsförhållanden. 2013-10-04 genomförde SWEKO

en kompletterade geoteknisk utredning som en del av detaljplanearbetet för att undersöka jordförhållandet norr om planområdet (Brogatan) för att säkerställa stabiliteten mot vattenområdet.

Jorden inom planområdets södra del består i huvudsak av friktionsjord på berg för att i nordlig riktning övergå till att bestå av lera ovan friktionsjord på berg. Lerans mäktigheter varierar mellan 2,0 – 8,0 meter och bedöms som torrskorpefast ned till ett djup av 0 – 0,3 meter under markytan. Den lösare leran har en låg skjuvhållfasthet ($c_u=13-20$ kPa) och är mellan- till högsensitiv ($S_t= 9-48$).

På området påträffas ytligt liggande fyllningsmassor med mäktigheter varierande mellan 1,0 – 1,5 meter. Borrstopp på block, berg eller i fast lagrad friktionsjord har erhållits på djup varierande mellan cirka 0,5 – 12,0 meter under markytan. Norr om Brogatan har sondering utförts i en borrhål där jorden, med indikation från fältgeotekniker, bedöms bestå av friktionsjord på berg.

Jorden norr och nordöst om planområdet (Brogatan) består generellt av torrskorpefast lera ovan friktionsjord på berg. I en av borrhålen cirka 20 meter norr om planområdets norra del, har lösare lagrad lera med mäktigheten cirka 1,0 meter påträffats.

Sättningsförhållanden

Den påträffade leran inom planområdet bedöms vara normalkonsoliderad varpå sättningar ska förväntas vid belastning av marken. Sättningar kan förväntas bli cirka 3 – 4 centimeter per meter sättningskänslig lera och pålastad 10 kPa. 10 kPa motsvarar cirka 0,5 meter fyllningsmassor.

Stabilitetsförhållanden

Då bebyggelsen placeras på ett betryggande avstånd från slänten mot Mälaren, och jordlagret norr och nordöst om planområdet främst består av fastare jordlager så bedöms området ha tillfredställande stabilitetsförhållanden.

Rekommenderad grundläggning

Grundläggningen av den planerade bebyggelsen bedöms kunna grundläggas med platta på mark där grunda jorddjup förekommer och stödpålar där mäktiga lager lera förekommer.

Fornlämningar

Inom planområdets södra del har inga eller relativt små lermäktigheter påträffats varpå grundläggningen föreslås utföras med plattor på mark alternativt plintar på naturligt lagrad morän. Det rekommenderas att en schaktbottenbesiktning utförs av sakkunnig geotekniker alternativt att schaktbottenprover tas för okulär jordartsbedömning på geotekniskt laboratorium.

Plattgrundläggning ska utföras frostskyddat och med minst radonskyddat (normalradonmark) utförande med kompletterad radonslang.

Det rekommenderas att dagens marknivåer eftersträvas, främst i den norra delen av planområdet, för att undvika marksättningar. Vid eventuell markhöjning ska negativ mantelfriktion på pålar beaktas.

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen (KML) bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Miljöförhållanden**Miljökvalitetsnormer**

Markanvändningen bedöms inte bidra till att någon miljökvalitetsnorm för luft eller vatten överskrids eller riskerar att överskridas om skyddsåtgärder för dagvattenhantering vidtas. Luftmiljön i planområdet bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom fastigheterna Toresunds-Sundby 1:27. Det finns heller inga uppgifter om att det på platsen bedrivits någon verksamhet som kan ha gett upphov till några föroreningar.

Radon

Marken är klassad som normalriskområde för radon enligt kartmaterialet från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat. 1989-06-30.

Ny bebyggelse bör uppföras radonsäkert. Radonhalten i bostäder får inte överskrida 200 Bq/m³.

Störningar (buller, lukt,

Luftföroreningar)

Grundvattenskydd

Fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 har tidigare legat inom skyddsområde för vattentäkt, dvs. inom den yttre skyddszonen för grundvattenskyddsområde på Valla 8:2 i Ytterselö socken. Länsstyrelsen beslutade 2013-02-07 om att upphäva vattenskyddsområdet. Vattenverksamheten är sedermera avvecklad.

Samhällsbyggnadskontoret är eniga med Länsstyrelsens synpunkter gällande behovsbedömningen, om att områden med goda möjligheter för uttag av större mängder grundvatten så långt det är möjligt bör skyddas för framtida behov. Detaljplanen bedöms ha en begränsad inverkan på möjligheten att åter utnyttja grundvattentillgången som vattentäkt.

Buller

En *Bullerutredning Stallarholmen, COOP-tomten* har genomförts av SWECO (2017-06-02) som en del av detaljplanarbetet. Syftet med utredningen var att i ett tidigt skede utreda om hänsyn behöver tas till trafikbullernivåer vid utformningen av den föreslagna bebyggelsen.

Bullerutredningen visar att den del av planområdet som ligger närmast Brogatan har en ekvivalent ljudnivå över 60 dB(A) och en maximal ljudnivå över 70 dB(A). Föreslagna byggnader är placerade så att de vid fasad ligger inom 55 – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Byggnadernas placering regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad för att säkerställa att bebyggelsen klarar de aktuella bullervärdena vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt 3 § *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2017:359)* bör inte buller från vägar överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Den föreslagna bebyggelsens placering inom fastigheten bedöms därför klara riktvärdena för 60 dB(A) vid fasad. För uteplats/innegård gäller 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Den föreslagna uteplatsen/innegården bedöms ligga inom 50-55 dB(A).

Med anledning av att riktvärdena bedöms överskridas på för uteplatsen/innegården på den norra byggrätten ska en ljuddämpad sida anordnas. Enligt Boverkets rapport *Buller*

Risk och säkerhet

Översvämning

i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik innebär en luddämpad sida en sida av byggnaden där den dygnsekvivalenta ljudnivån uppmättes till 45-50 dBA.

En bestämmelse införs därför i plankartan om att:

Varje bostadsenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot luddämpad sida (f₄).

Planområdet ligger cirka 70 meter sydväst om Mälaren. Enligt Länsstyrelsens rapport *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risk för översvämning*, ska ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovan nivån +2,7 meter RH2000. En generell bestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse är + 2,7 meter RH2000 införs inom hela planområdet. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta.

Enligt den geotekniska utredningen *PM Geoteknik* som genomfördes av SWECO 2013-04-02 som en del av detaljplanearbetet är de föreslagna bygggrätterna belägna på en marknivå om cirka +2,9 till + 4,4 meter i RH2000. Grundvattennivån ligger på + 1 RH2000 (cirka +0,8 RH70), vilket innebär att grundvattnet ligger cirka 2 meter under markytan. En bestämmelse om att källare och underjordiskt garage inte får finnas införs för att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte riskerar att översvämmas (b₁).

I samband med anläggandet av översvämningsförebyggande åtgärder, till exempel uppfyllnader och vallar, ska stabiliteten i marken kontrolleras för de tillkommande marklasterna.

Enligt Svenskt Vattens publikation *P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering* är det viktigt att gatan ligger lägre än byggnaderna så att dagvattnet kan rinna ytledes vid extrema regn samt att byggnaderna inte riskerar att översvämmas. Genom att byggnaderna läggs högre än gatan är det möjligt att erhålla en ordentlig lutning av marken ut från byggnader mot gatan. Höjdsättningen ska göras så att goda marginaler säkerställs för att klara både

Luftföroreningar

dagens och framtidens extrema regn och nivåförhållanden i recipienten.

Ingen verksamhet i eller i närheten av området är av sådant slag att det bedöms föreligga någon risk för luftföroreningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt. Fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 var tidigare bebyggd med dagligvaruhandeln COOP i ett plan, som byggdes i mitten av 1970-talet. Byggnaden hade fasader i gult tegel och grön plåt samt platt tak. Dagligvaruhandeln COOP i Stallarholmen lades ner 2010 och byggnaden revs i slutet av år 2013.

Inom planområdet finns det i dagsläget en asfalterad parkeringsplats med plats för 60 bilar, som tillhörde dagligvaruhandeln COOP. Parkeringsplatsen föreslås tas bort och ersättas med bostäder och centrumverksamheter i bottenvåningen (BC) och en yta i planområdets norra del som föreslås kunna användas som torg (prickmark – marken får inte föras med byggnad, torg – torg får finnas, n₃ – Marken får inte användas för parkering). Parkeringsplatsen är i befintlig detaljplan *Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Sundby 1:27 och Vannesta 1:104 m.fl.* planlagd som område för handelsändamål (H).

På parkeringsplatsen finns det i dagsläget en återvinningstation för FTI (Förpacknings- och tidningsinsamling), med cirka 10 containrar vilket reducerar antalet parkeringsplatser till cirka 37.

Bebyggelsen söder och öster om planområdet utgörs av småhus i en till två våningar med tillhörande uppvuxna trädgårdar.

Bostäder och verksamheter

Detaljplanen syftar till att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder i form av flerbostadshus i två våningar med marklägenheter. Trygghetsboendet är uppdelat i tre byggrätter som är sammanbundna med två loftgångar mot öster och väster.

Kvartersmarken är planlagd som BC – Bostäder. Centrumverksamheter får finnas i bottenvåningen.

Byggrätten inom kvartersmark har delats upp i tre delar för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte blir sammanbyggd utan får ett intryck av att vara tre mindre byggnader som hänger samman med två fristående trapphus och loftgångar. För att säkerställa att bebyggelsen inte blir sammanbyggd skiljs byggrätterna åt med två områden med mark som inte får bebyggas (prickmark) och en bestämmelse om att en sammanlänkning av byggnadskropparna genom loftgång är tillåten under förutsättning att gångfartstrafik ska vara tillgänglig till en höjd av minst 2,5 meter och max 3,5 meter (b₂).

Byggrätterna är reglerade med en högsta nockhöjd i meter angivet över nollplan. Byggrätternas bruttoarea regleras genom att byggrätterna är snävt reglerade med bestämmelsen prickmark – marken får inte förSES med byggnad. Någon bruttoarea är därför inte reglerad. Byggrätterna har en högsta nockhöjd om 10,0 meter över gata. Bebyggelsen tillåts ha en största takvinkel om 35 grader.

Byggnadernas placering begränsas av bestämmelserna prickmark – marken får inte förSES med byggnad och korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras, i plankartan.

I planområdets södra del föreslås parkeringsplatser kunna anläggas för att klara gällande parkeringsnorm. För att skapa avskildhet och insynsskydd mellan de befintliga småhusen och parhusen i en till två våningar med tillhörande uppvuxna trädgårdar i söder och de tillkommande bostäderna inom planområdet ska en skyddsmur om minst 1,2 meter och max 2 meter uppföras. Skyddsmuren ska även fungera som ett skydd mot buller som uppstår när de boende i de tillkommande bostäderna inom planområdet startar sina bilar och kör till och från området. En bestämmelse införs om att en skyddsmur ska uppföras till en höjd av minst 1,2 meter till max 2 meter (m). En generell bestämmelse införs även om att startbesked inte får ges innan skyddsmuren mot angränsande fastigheter i söder är uppförd. Enligt 4 kap 14 § punkt 5 plan- och bygglagen får kommunen bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under

Byggnadskultur och
gestaltning – Gula
industrihuset och Husby
tegelbruk

förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

I detaljplanen föreslås att den tillkommande bebyggelsen bör utformas med hänsyn till arkitekturen och kulturmiljön i Stallarholmen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden föreslår att bebyggelsen bör anspela på antingen Gula industrihuset cirka 126 meter sydöst om planområdet eller Husby tegelbruk cirka 900 meter nordöst planområdet.



Gula Industrihuset i Stallarholmen sett från öster.

Gula industrihuset

Gula industrihuset byggdes för remfabriken AB remmar 1917. Verksamheten gick i konkurs 1922, varefter lokalerna byggdes om till ett mejeri. År 1928 grundades en läderfabrik på fastigheten (Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32) som efter ett par år övertogs av Adlers Kartongfabrik AB. 1935 brinner fabriken vilket antagligen förstörde en stor del av den ursprungliga byggnaden. Efter branden återuppfördes fabriken.

Byggnaden är ”u-formad” med två byggnadsdelar i två till fyra våningar. De gamla ytterväggarna antas ha återanvänts i samband med att industrihuset återuppbbyggdes cirka år 1938-1939. Byggnadens fasadindelning i fack härstammar från den ursprungliga fabriken från år 1917. Gula industrihuset har fasader av puts som är målade med en gul färg. Byggnaden har sadeltak med röd bandtäckt plåt.

Husby tegelbruk

Husby tegelbruk anlades 1915 vid Mälaren. Tegelbruket var ett typiskt sjötegelbruk, det vill säga att det låg i direkt anslutning till ett vattendrag med sjötrafik. Tegelbruket lades ner 1978. Vissa delar av tegelbruket har bevarats, bland annat den höga byggnadsdelen. Byggnaden är i fyra våningar och har rött fasadtegel samt sadeltak i svart plåt.

De stora lertagen är delvis återställda till jordbruksmark.

Byggnaderna kan förslagsvis utformas med gula putsade eller träfasader alternativt fasader i rött tegel. Byggnaderna kan även förslagsvis ha röda tak med takpannor i betong eller tegel, bandtäckt plåt alternativt sedum.



Skiss situationsplan, Link Arkitektur.

Tillkommande bebyggelses
hänsyn till kulturmiljön

Den tillkommande bebyggelsen kommer att kännetecknas av tre längre byggnadskroppar i två våningar med sadeltak med takpannor av betong eller tegel, bandtäckt plåt eller växtbäklädnad och fasader i trä, tegel eller puts.

För att säkerställa utformningen ska byggnaderna ha trä-, tegel- eller putsfasader. Byggnaderna ska ha sadeltak med takpannor av tegel eller betong, bandtäckt plåt eller

växtbeklädnad. Profilerad plåt får inte förekomma. Taket får förses med solceller (f_3).

Byggnaderna tillåts även ha loftgångar för att den övre våningen ska bli lätt tillgänglig för målgruppen. Skärmtaket över loftgången får förses med glastak med inbyggda solceller. Loftgången är nödvändig för tillgängligheten i det planerade trygghetsboendet. Loftgångens placering mellan de tre byggrätterna i den norra delen av planområdet regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad och en bestämmelse om att en sammanlänkning av byggnadskroppar genom loftgång är tillåten under förutsättning att gångfartstrafik ska vara tillgänglig till en höjd av minst 2,5 meter och max 3,5 meter (b_2).

Balkongernas placering i den västra och den östra byggrätten regleras med korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras samt en bestämmelse om endast uteplats eller balkong (f_2) för att säkerställa att balkongerna inte placeras för nära fastighetsgränsen.

Arbetsplatser, övrig
bebyggelse

I detaljplanen möjliggörs det för mindre centrumverksamheter till exempel hemtjänst, butik, kontor, bibliotek eller ett apotek, i bottenvåningen av byggnaderna (BC). Detaljplanen möjliggör att lägenheterna i bottenvåning kan användas till bostäder och/eller mindre centrumverksamheter.

Offentlig service

Planområdet ligger inom gångavstånd från Stallarholmens grundskola och intilliggande förskola. Vid skolan finns även ortens medborgarkontor i anslutning till biblioteket.

I Gula industrihuset har bland annat distriktssköterskan och en kiropraktor sina mottagningar.

Övrig offentlig service finns i Strängnäs stad.

Kommersiell service

I Gula industrihuset finns bland annat veterinär, bageri och kafé samt restaurang, skönhetssalong, auktionshall och kontor.

Norr om Stallarholmsbron ligger ICA Supermarket samt post och paket utlämning.

Övrig kommersiell service finns i Strängnäs stad.

Friytor

Lek och rekreation

I detaljplanen föreslås inga nya lekplatser inom planområdet. På den gemensamma innegården/uteplatsen bör det dock finnas möjlighet att anordna en liten lekplats för närlek vid besök av anhöriga.

Park och naturmiljö

Inom planområdet föreslås inga nya park- eller naturområden. I dagsläget är stora delar av området hårdgjort.

Inom kvartersmark (BC) reserveras mark för en gemensam innergård/uteplats som erbjuder rekreation, vila och återhämtning utomhus. Innegården regleras till största del av korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras, för att även möjliggöra att miljöhus, carport/garage, gemensamhetslokaler, förråd, lusthus och liknande, kan uppföras. Den gemensamma innegården/uteplatsen ska vara tillgänglig för dagvattenhantering (n₁) och bör utformas som en grön gård med växtbäddar i enlighet med dagvattenutredningen.

För mer information om föreslagen dagvattenhanteringen se stycket om dagvattenhantering i planbeskrivningen.

Grönytefaktor

Grönytefaktor inom fastigheten/ kvartersmark bedöms tillgodoses genom att av den gemensamma innegården/uteplatsen bör utformas som en grön gård med till exempel växtbäddar för dagvattenhantering. Grönytefaktor är en metod för att beräkna mängden grönska inom fastigheten/ kvartersmarken med hänsyn till dess storlek och bebyggelse. Även vattenytor (sjöar, åar, bäckar m.m.), jordmånens djup och infiltrationsförmåga inkluderas.

Miljömål

Naturvårdsverkets miljömål för *God bebyggd miljö*, *Begränsad miljöpåverkan* och *Grundvatten av god kvalitet* bedöms vara aktuellt.

God bebyggd miljö

Miljömålet God bebyggd miljö handlar om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för miljömålet God bebyggd miljö. Detaljplanen medför att bostäder byggs i ett centralt område av Stallarholmen med närhet till kommersiell- och offentlig service samt befintlig infrastruktur för bland annat ledningar och gator. Ett trygghetsboende möjliggör för människor att bo kvar i Stallarholmen även när villan och trädgården blivit betungande.

Begränsad miljöpåverkan

Miljömålet Begränsad miljöpåverkan handlar om att den globala medeltemperaturökningen ska begränsas till under 2 grader Celsius över förindustriell nivå och ansträngningar ska göras för att hålla ökningen under 1,5 grader Celsius förindustriell nivå.

Detaljplanen bedöms ha delvis positiva konsekvenser för miljömålet Begränsad miljöpåverkan. Den föreslagna bebyggelsens centrala placering i Stallarholmen med närhet till kollektivtrafik på Brogatan samt gångavstånd till kommersiell- och offentlig service bidrar till ett minskat behov biltransporter. Trygghetsboendet är även närt med goda cykelförbindelser till övriga Stallarholmen.

Grundvatten av god kvalitet

Miljömålet Grundvatten av god kvalitet handlar bland annat om att grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.

Detaljplanen bedöms delvis påverka miljömålet Grundvatten av god kvalitet. Fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 har tidigare legat inom skyddsområde för vattentäkt, dvs. inom den yttre skyddszonen för grundvattenskyddsområde på Valla 8:2 i Ytterselö socken. Länsstyrelsen beslutade 2013-02-07 om att upphäva

vattenskyddsområdet. Vattenverksamheten är sedermera avvecklad.

Samhällsbyggnadskontoret är enig med Länsstyrelsens synpunkter gällande behovsbedömningen, om att områden med goda möjligheter för uttag av större mängder grundvatten så långt det är möjligt bör skyddas för framtida behov. Detaljplanen bedöms ha en begränsad inverkan på möjligheten att åter utnyttja grundvattentillgången som vattentäkt.

Vattenområden

I norr är planområdet beläget inom det generella strandskyddet på 100 meter. Planområdet angränsar dock inte till Mälaren utan ligger avskilt av småhus med tillhörande trädgårdar vid Mälarens strand samt Brogatan.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen kan kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att möjliggöra föreslagen utveckling av området upphävs strandskyddet för delar av området.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark. För att möjliggöra föreslagen markanvändning och bebyggelse upphävs strandskyddet för delar av området för bostäder och centrumverksamheter tillåts i bottenvåningen (BC).

Angående detaljplanens konsekvenser för den allemansrättsliga tillgängligheten samt livsvillkoren för djur- och växtlivet bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att tillgängligheten inte påverkas. Planområdet avgränsas från Mälarens strand med Brogatan och befintlig småhusbebyggelse. Området är hårdgjort och används främst som parkeringsyta och rymmer en återvinningstation. Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms snarare bli bättre i och med att det mellan byggnaderna planläggs för en gemensam innegård/uteplats som föreslås utformas som en grön gård med till exempel växtbäddar för dagvattenhantering. Inom planområdet växer det inga skyddsvärda träd eller rödlistade arter.

Längs med planområdets norra och västra delar finns det befintliga gång- och cykelvägar.



Område inom vilket strandskyddet upphävs. Planområdet ligger cirka 160 meter sydöst och 50 meter sydväst om Mälaren strand.

Nedan redovisas hur strandskyddet upphävs samt vilket eller vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som åberopas. Områdena inom vilket strandskyddet upphävs har i plankartan bestämmelsen a₁ – upphävande av strandskydd.

Strandskyddet upphävs inom delar av området med markanvändningen BC - bostäder och centrumverksamheter i bottenvåningen. Planområdet är sedan tidigare planlagt för handelsändamål och har till år 2013 rymt dagligvaruhandeln COOP. Efter rivningen av butiken har området bestått av en hårdgjord yta och fungerat som bland annat parkeringsyta samt inhyst en återvinningsstation. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden åberopar 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken för att upphäva strandskyddet då området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planområdet ligger även avgränsat från Mälaren av Brogatan och befintlig småhusbebyggelse i nordöst vilket gör att planområdet ligger väl avskilt från strandområdet. I nordöst är inte strandområdet allmäntillgängligt då småhustomterna ligger i direkt anknytning till stranden. Inom området finns det ingen passage där allmänheten kan ta sig ner till strandlinjen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden åberopar därför även 7 kap. 18 c § 2 miljöbalken för att upphäva strandskyddet då området är väl avskilt från strandlinjen genom en väg och bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Tynnelsöfjärden (SE658966-157325), där föreslagna miljökvalitetsnormer för vatten finns framtagna. Enligt VISS 2016-06-08 bedöms Mälaren- Tynnelsöfjärden ha måttlig ekologisk status. Vidare anges att kemisk ytvattenstatus inte uppnår god status, bl.a. på grund av förekomst av kvicksilver. Den otillfredsställande ekologiska statusen beror främst på övergödning i vattenmiljön. Det kommer att krävas flera åtgärdsinsatser under en längre tid innan vattenförekomsten uppnår god ekologisk status. Därför har vattenförekomsten fått tidsfrist till 2027.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik, utfarter

Planområdet angränsar till Brogatan i norr och Rosendalsvägen i väster. Planområdet föreslås ha utfart/infart mot Rosendalsvägen.

Att anlägga en utfart från fastigheten ut på Brogatan behöver prövas enligt Väglagen (1971:748) 39, 40 och 42 §§ utifrån om den är lämplig med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet på Brogatan. Eftersom Brogatan är en statlig väg så prövas frågan om utfartsförbud av Trafikverket.

Inom planområdet föreslås inga nya allmänna vägar eller gator.

Kollektivtrafik

Busslinje 308 trafikerar Brogatan. De boende på trygghetsboendet bedöms enkelt kunna ta sig till och från Stallarholmen med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser (både nordlig och sydlig) ligger cirka 30 meter söder om planområdets nordöstra hörn vilket ger goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Parkering, varumottag

All parkering ska lösas inom kvartersmark.

Enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm krävs det för bostäder/lägenheter 11,0 parkeringsplatser för boende och 1,0 parkeringsplatser för besökande per 1000 m² bostadsarea (BOA).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

SEVAB Strängnäs Energi AB är huvudman för det allmänna VA-systemet. Den planerade exploateringen kräver ledningsflytt av befintliga VA-system och att förnyelsen av TKM:s pumpstation genomförs tidigare än SEVAB planerat. En ekonomisk överenskommelse upprättas mellan SEVAB och exploatören för att tydliggöra ekonomiskt ansvar för ledningsflytten.

Förnyelsen av TKM:s pumpstation kommer inte att belasta exploatören.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.)

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR. I dagsläget kan fastigheten inte anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Stallarholmen.

El

Området är anslutet till Vattenfall Eldistributions elnät. Eventuell flytt eller förändring av Vattenfall Eldistributions anläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.

Avfall

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska efterföljas. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avståndet mellan byggnaders entréer och utrymmen eller anordning för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.

Återvinningsstation

Den befintliga återvinningsstationen med 10 containrar för FTI (Förpacknings- och tidningsinsamling) som ligger på parkeringsplatsen kommer att få en ny lättillgänglig plats i Stallarholmen.

En ny lokalisering av återvinningsstationen ingår inte i detaljplanen, men behöver hanteras som en följd av denna. Strängnäs Bostads AB, kommunens Mark- och exploateringsenhet samt FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen) är medvetna om frågeställningen och behovet av den kommande flytten.

Tele och Fiber

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området. Eventuell flytt av telekablar/ledningar ska bekostas av exploatören.

Fiber finns utbyggt i Stallarholmen och en anslutning bedöms vara möjlig. Anslutning av fiber till trygghetsboendet bekostas av fastighetsägare.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning *PM Dagvattenutredning Toresunds-Sundby 1:27* har genomförts av ÅF (2019-04-08) som en del av detaljplanearbetet. Syftet med utredningen var att ta fram lämpliga lösningar för hantering av dagvatten med avseende på förändringar på det befintliga dagvattenflödet samt den föroreningsbelastning som sker som konsekvens av den förändrade markanvändningen i området. Dagvattenlösningen bör vara synlig och utgöra en del av områdets gestaltning. Flödesberäkningarna har utförts enligt rekommendationerna i Svenskt Vattens publikation P110. Dagvattenhanteringen ska ske enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy.

Placering och höjdsättning av bebyggelsen

Vid kraftigare regn än ett 10-årsregn till exempel extrem nederbörd eller skyfall kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via den planerade dagvattenanläggningen som redovisas i detaljplanen. Området behöver därför vara höjdsatt på ett sätt som gör att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan svämmas över utan att skador på byggnader uppstår.

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in mot byggnaderna måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaderna. Avrinningen bör lämpligen ske i riktning mot närliggande gator. Dessa avrinningsvägar ska betraktas som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas inom planområdet. En bestämmelse om att dagvattenanläggningen ska anordnas så att dagvattnet leds bort från byggnaderna mot ledningsnätet under Rosendalsvägen införs för att säkerställa att yt- eller dagvattnet inte rinner in mot byggnaderna (n₂).

Fördröjning av dagvatten

Inom den gamla COOP-tomten ska dagvattenhanteringen bland annat ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av växtbäddar, växtbeklädda tak och dräneringsstråk. Det är önskvärt från Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att den sort av växtbeklädad som används ska gynna pollinatörer över säsongen.

I plankartan regleras inte vilken typ av dagvattenanläggning som ska användas utan detta ska

bestämmas och redovisas i samband med bygglovsskedet. Däremot regleras vilka ytor som ska vara tillgängliga för dagvattenhantering (n₁).

Generellt för området är att alla parkeringsplatser och den lilla torgytan (torg - torg får finnas) som angränsar mot Brogatan bör anläggas med genomsläpplig beläggning för rening och fördröjning av dagvatten. Exempel på genomsläpplig beläggning som kan användas vid anläggande av parkeringsytor är grus, hållstensbeläggning, beläggningar med genomsläppliga fogar samt genomsläpplig asfalt.

Nedan redovisas hur dagvattenhanteringen föreslås ske inom området.

Växtbäddar

Den gemensamma innegården bör utformas som en grön gård med växtbäddar. Dagvattnet från taken ska ledas till växtbädden och dräneringsstråken längs bostadshusens fasader. Den totala ytan inom området som avsetts för växtbäddar är 147 m². Växtbäddar är utformade så att de både fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som det tillför estetik till området. Växtbäddar byggs upp så att dagvatten kan maganiserar under en kort tid i samband med kraftiga regn. Växterna som planteras i en växtbädd bör anpassas till områdets förutsättningar och vegetationen kan bestå av till exempel gräs, buskar, träd, örter. Växtbäddar kan bidra med grönska och biologisk mångfald.

I de fall de naturligt förekommande jordlagren har en begränsad infiltrationskapacitet ska en ledning kopplas från växtbädden till befintligt dagvattensystem. Ledningen bör ha en liten dimension för att fördröja dagvattnet men den ska säkerställa att vattnet kan dräneras inom 48 timmar. Det bör även installeras en bräddledning eller brunn för att undvika översvämningar vid kraftigare regn.

Dagvattnet leds vanligtvis till växtbäddarna genom ytavrinning eller ledning.

Dräneringsstråk

Dagvattnet från taken ska avledas ytligt via stuprörskastare till uppsamlade dräneringsstråk. Vid användning av

stuprörskastare är det viktigt att marken är hårdgjord närmast huset, alternativt kan en tät duk användas.

Närmast byggnaden i den östra delen av planområdet som angränsar mot fastigheterna Vannesta 1:4 och Vannesta 1:12, bör marken luta 5 % och därefter 1 – 2 % för att undvika att dagvattnet rinner in mot byggnaden. I den västra delen av planområdet mellan byggnaden och Rosendalsvägen finns det inte utrymme för marken att luta i samma omfattning. Där bör marken istället luta bort från byggnaden och marken bör förses med tätduk mellan dräneringsstråket och byggnaden för att undvika skador på byggnaden. För att underlätta infiltrationen av vattnet kan den mottagande ytan anläggas med krossmaterial de första metrarna.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgänglighet räddningstjänst

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på kvartersmark reserverad som väg. Inom kvartersmark ska vägar med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan väg och husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 meter. Inre radie i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Tillgänglighetsanpassning av bebyggelse

Vid framtida bygglovsprövningar kommer tillgänglighetskrav ställas på byggnader och eventuella komplementbyggnader.

Om fastigheten bebyggs med trygghetsbostäder ska alla lägenheter utformas i enlighet med kraven för trygghetsboende. Även tillhörande miljöhus, trapphus, hisschakt och uteplatser bör anpassas i enlighet med kraven för trygghetsboende.

Barnperspektivet

Som underlag till framtagandet av planförslag och detaljplaner tillämpar Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden en barnchecklista för att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av

ett förslag och avser att resultera i åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen ge ingen eller mindre påverkan och i vissa fall en positiv påverkan hos barn och ungdomar. Detaljplanen innebär att ett område som i befintlig detaljplan är planlagt för handelsändamål och som i dagsläget används som parkeringsplats, exploateras med tre flerbostadshus i två våningar för trygghetsboende/seniorbostäder placerade som ett "u" slutet mot Brogatan. Trygghetsboendet får en gemensam innegård/uteplats där det finns möjligheter att anordna en liten lekplats för närlek vid besök av anhöriga. Inom fastighetens norra del som angränsar till Brogatan planläggs en liten torgyta som inte bedöms vara lämplig för närlek. Inom området finns det i dagsläget inga områden som bedöms vara lämpliga för närlek.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2011-05-16
Beslut om samråd:	2018-12-19
Samrådsperiod:	2019-03-22 – 2019-04-12
Beslut om granskning:	2019-08-27
Granskningsperiod:	2019-10-04-2019-11-01
Antagande:	1 kv. 2020
Laga kraft:	1 kv. 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploatören ansvarar och bekostar uppförande av bebyggelse samt drift och skötsel av anläggningar på kvartersmark. SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för områdets anslutning till det allmänna VA-nätet med de ledningsomläggningar och förstärkningar som krävs.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. I Stallarholmen för övrigt är det enskilt huvudmannaskap för allmänna platser och inte kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Toresunds-Sundby 1:27.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m.m.

Fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 saknar andelar i gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2 som avser gatorna i Stallarholmen. Fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen med anledning av de nytillkomna bostäderna och den ändrade markanvändningen. Strängnäs Fastighets AB ansvarar för ansökan om anläggningsåtgärd till Lantmäteriet och svarar för fastighetens förrättningskostnader för åtgärden.

För att säkerställa åtkomsten av mark för befintliga dagvattenledningar i planområdets södra delar, inom u-området på kvartersmark, tillskapas en ledningsrätt eller upprättas ett avtalsservitut. En överenskommelse eller ett avtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och ledningshavaren om villkoren för rättigheten. Markupplåtelsen sker utan ersättningen mellan parterna. SEVAB Strängnäs Energi AB svarar för eventuell ansökan om ledningsåtgärd, kostnaden för förrättningen fördelas enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningshavare.

Servitut och ledningsrätter

Servitut för ledning, akt 04-IM2-76/5483.1 ska upphävas eller ombildas om så krävs så att rättigheten inte står i konflikt med den planerade byggnationen. Strängnäs Fastighets AB ansvarar för hanteringen av rättigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet enligt träffat planavtal och ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta och bygglov. Exploatören står även för kostnaden av genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken.

Exploatören bekostar anslutningsavgift till det allmänna vatten- och avlopps nätet samt övriga tekniska anslutningar

samt den ledningsomläggning som krävs för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtal kommer inte upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Utbyggnaden medför inte några förändringar i kommunaltekniska anläggningar eller behov av att reglera andra genomförandefrågor.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms få positiva sociala konsekvenser då en tidigare parkeringsyta tillhörande dagligvaruhandeln COOP exploateras med ett trygghetsboende. En gemensam innegård/uteplats för vistelse, rekreation och odling skapas mellan byggnadskropparna för de boende och anhöriga. Den gemensamma innegården/uteplatsen möjliggör spontana möten. En vardaglig spontan gemenskap medför positiva sociala konsekvenser för de äldre då den fysiska rörligheten ofta minskar med åldern.

Verkan på befintliga detaljplaner

Avsedd markanvändning i befintlig detaljplan för området upphör att gälla då detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanens samråds- och granskningshandlingar har upprättats av planarkitekt Erika Svensson.

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för:



**Toresunds-Sundby 1:27,
del av, "KF – fd. COOP",
Stallarholmen**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-19 enligt § 160 att sända ut detaljplan för samråd enligt standard planförfarande. Samrådstiden var mellan 2019-03-22 och 2019-04-12.

Planförslaget har varit utställt på kommunens kontaktcenter och biblioteket i Stallarholmen samt på Strängnäs kommuns webbplats. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2019-03-22. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enligt PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Följande sakägare har kvarstående erinran:

- Naturskyddsföreningen
- Region Sörmland

Vid samrådstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2019-04-11	Ja	Ja
Lantmäteriet	2019-03-27	Ja	Ja
Svenska Kraftnät	2019-04-02	Nej	-
Trafikverket	2019-04-09	Ja	Ja
Statens geotekniska institut	2019-04-04	Ja	Ja
Statens fastighetsverk	2019-03-29	Nej	-
Naturvårdsverket	2019-04-02	Nej	-
Kommunala nämnder och styrelser			
Socialnämnden	2019-04-12	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Vattenfall Eldistribution AB	2019-04-03	Ja	Ja
Hyresgästföreningen	2019-04-05	Nej	-
SEVAB	2019-04-12	Nej	-
Sörmland museum	2019-04-12	Nej	-
Region Sörmland	2019-04-12	Ja	Delvis
Naturskyddsföreningen	2019-04-12	Ja	Delvis

SYNUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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 i 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 hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har tagit del av yttranden från Trafikverket och SGI.

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, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och risken för översvämning och skred beaktas:

Miljö kvalitetsnormer - vatten

Av samrådsförslaget framgår det inte hur dagvattnet inom planområdet ska hanteras. För att Länsstyrelsen ska kunna Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av

bedöma om marken som tas i anspråk är lämplig för det ändamål som detaljplanen anger behöver planförslaget förtydligas i detta avseende.

dagvattenutredningen *PM Dagvattenutredning Toresunds-Sundby 1:27* som genomfördes av ÅF och hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet under rubriken *Dagvattenhantering* på sidorna 24f.

Plankartan har kompletterats med bestämmelserna n_1 – *marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering* och n_2 – *Dagvattenanläggningen ska anordnas så att dagvattnet leds bort från byggnaderna mot Rosendalsvägen*.

Planförslaget anger endast att dagvattenhanteringen ska ske enligt kommunens dagvattenpolicy och i möjligaste mån omhändertas lokalt och att en dagvattenutredning för området kommer att tas fram i planprocessen.

Även om ett genomförande av planförslaget troligen innebär att markinfiltrationen förbättras när delar av tidigare hårdgjord parkeringsyta omvandlas till mer genomsläpplig grönyta ska planförslaget redovisa hur dagvattenhanteringen ska lösas. Det ska även framgå hur lösningen ska genomföras för att inte få negativa effekter på närliggande bebyggelse eller försämra eller motverka möjligheten att klara miljö kvalitetsnormen för recipienten Mälaren-Tynnelsöfjärden. De åtgärder och ytor som eventuellt behövs för att lösa dagvattenhanteringen ska säkerställas med en planbestämmelse på plankartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Med anledning av de geotekniska förhållandena i planområdets norra del ställer sig Länsstyrelsen bakom de synpunkter SGI framfört i sitt yttrande daterat 2019-04-04. För bedömning av planens lämplighet behöver stabiliteten nordöst om planområdet utredas. Detta för att kunna bedöma risken för att låg stabilitet vid vattnet kan orsaka ett bakåtgripande skred som påverkar planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den *kompletterade geotekniska utredningen* som genomfördes av SWECO (2013-10-04) som underlag till det tidigare planförslaget. Den kompletterade geotekniska utredningen visar att ”Jorden norr och nordöst om planområdet generellt består av torrskorpefast lera ovan friktionsjord på berg. I en av borrpunkterna cirka 20 meter norr om planområdets norra

del, har lösare lagrad lera med mäktigheten cirka 1,0 meter påträffats.

Då bebyggelsen placeras på ett betryggande avstånd från slänten mot Mälaren, och jordlagret norr och nordöst om planområdet främst består av fastare jordlager så bedöms området ha tillfredställande stabilitetsförhållanden” under rubriken Geotekniska förhållanden på sidan 8f.

Strängnäs kommun har samrått den kompletterade geotekniska utredningen med Sveriges geotekniska institut (SGI) 2019-05-17, som i sitt yttrande daterat 2019-05-23 skrev att de inte hade några invändningar mot den bedömning som gjordes av SWECO i den kompletterade geotekniska utredningen och att de anser att de geotekniska förhållandena har klarlagts.

Marknivån inom planområdet framgår inte av plankartan men av Länsstyrelsens eget kartmaterial framgår att området ligger relativt lågt. För att planerad bebyggelse ska bli lämplig, med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall och andra effekter av ett förändrat klimat, behöver planförslaget säkerställa att lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse inte understiger + 2,7 meter RH2000. För att säkerställa ytavrinningen inom området behöver även höjdsättning av gator regleras i planen.

På plankartan finns det utritade höjdsiffror.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att ”en generell bestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse är + 2,7 meter RH2000 införs inom hela planområdet. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta” under rubriken Översvämning på sidan 11f.

Plankartan kompletteras med en generell planbestämmelse om att Lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse är + 2,7 meter RH2000. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I detaljplanen har det införts ett villkor för lov för att säkerställa att avskärmningsskydd mot angränsande småhustomter uppförs. Länsstyrelsen antar att kommunens avsikt är att bestämmelsen "a₂" ska gälla för bygglov inom hela planområdet men enligt plankartan kan det tolkas som att den endast gäller inom den smala remsan utmed angränsande fastigheter. Inför granskningen behöver detta förtydligas. Det kan ifrågasättas om bestämmelsen har lagstöd enligt 4 kap. 14§ PBL.

Planbeskrivningen revideras med ett stycke om att *"För att skapa avskildhet och insynsskydd mellan de befintliga småhusen och parhusen i en till två våningar med tillhörande uppvuxna trädgårdar i söder och de tillkommande bostäderna inom planområdet ska en skyddsmur om minst 1,2 meter och max 2 meter uppföras. Skyddsmuren ska även fungera som ett skydd mot buller som uppstår när de boende i de tillkommande bostäderna inom planområdet startar sina bilar och kör till och från området."* under rubriken *Bostäder och verksamheter* på sidorna 13f.

Enligt 4 kap. 12 § plan- och bygglagen får kommunen i en detaljplan bestämma skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen. Kommunen får även enligt 4 kap. 14 § punkt 5 plan- och bygglagen, bestämma att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Plankartan revideras och bestämmelsen *m – skyddsmur eller plank ska uppföras till en höjd av minst 1,2 och max 2 meter* ändras till *m – skyddsmur ska uppföras till en höjd av minst 1,2 och max 2 meter*. Bestämmelsen *a₂ – Bygglov får inte ges förrän skyddsmur eller plank mot angränsande fastigheter i söder och öster är uppförd*, ändras till en generell planbestämmelse om att *startbesked får inte ges förrän skyddsmur mot angränsande fastigheter i söder är uppförd* för hela planområdet.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter

Alla allmänna platser ska ha en huvudman och om det finns särskilda skäl för det får kommunen bestämma att en detaljplan ska ha enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen 2010:900. Motiveringen till varför detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap anges i planbeskrivningen. Där förklaras att enskilt huvudmannaskap är praxis i hela orten och att det därmed bör tillämpas även i förevarande plan. Motiveringen av valt huvudmannaskap är formulerat på sådant sätt att det känns mer naturligt för kommunen att förvalta planens allmänna platser. Planförfattaren skriver att "Torgytan enligt planförslaget föreslås som allmän platsmark som är till nytta för hela tätorten och inte bara för kvarteret inom planområdet". Vidare förklaras att förvaltningen av torgytan kan eller bör ske genom en införlivning av ytan till den befintliga gemensamhetsanläggningen, Vannesta ga:2. Att ytan ska användas för en hel tätort går emot syftet med att bilda en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning ska bildas när och om det är lämpligt för de enskilda fastigheterna som har nytta av anläggningen att gemensamt sköta om ytan. Vannesta ga:2 är enbart avsedd för områdets vägar och en införlivning av torgytan går emot befintligt anläggningsbeslut och förmodligen även föreningens stadgar. Lantmäteriets preliminära bedömning är att en sådan omprövning som planbeskrivningen redovisar inte är möjlig att genomföra. Det finns bl.a. ingen uppenbar väsentlig betydelse eller ekonomisk fördel för fastigheter i Stallarholmen att ha del i en allmän torgyta (se Anläggningslagens 5 och 6 §§). Lantmäteriet ber därför planförfattaren att se över val av huvudmannaskap. Det faktum att planer i övriga Stallarholmen har ett enskilt huvudmannaskap bedöms inte vara skäl nog. Särskilt inte när det finns hinder mot att bilda en ny gemensamhetsanläggning eller ansluta till befintlig.

Grundkartan bedöms ha god kvalitet. Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter.

Planbeskrivningen revideras och tidigare stycken om allmän plats TORG samt enskilt huvudmannaskap har ändrats till en beskrivning om att det avsedda området i planområdets norra del får gestaltas som torg (*torg - får finnas*) alternativt parkeringsplats. Inom planområdet finns det ingen allmän plats och planområdet omfattas därför inte av kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

Plankartan revideras och området med markanvändningen allmän plats "TORG – torg" med enskilt huvudmannaskap ändras till kvartersmark med markanvändningen BC – Bostäder. Centrumverksamheter tillåts i bottenvåningen, prickmark – marken får inte förses med byggnad och torg – torg får finnas.

TRAFIKVERKET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder i form av flerbostadshus i två våningar med marklägenheter på rubricerad fastighet.

Öster om planområdet ligger väg 980 (Brogatan) som har en ÅDT på 3636 (2015). Enligt planbeskrivningen har planområdet närmast Brogatan en ekvivalent ljudnivå över 60 dBA. Föreslagna byggnader är placerade så att de ligger inom 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå. Det är oklart om föreslagen lokalisering är reglerad i plankartan genom prickmark eller om det endast är en möjlighet. Trafikverket anser att detta bör förtydligas om bullerriktvärdena klaras inom planområdet som möjliggör bebyggelse.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att *"Byggnadernas placering regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad för att säkerställa att bebyggelsen klarar de aktuella bullervärdena vid bostadsbyggnadens fasad"* under rubriken *Buller* på sidan 10f.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Statens geotekniska institut (SGI) har av Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Detaljplan syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i två våningar.

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare lämnat synpunkter avseende geoteknik för det aktuella planområdet. Yttrandet är daterat 2013-06-28 med dnr. 5.1-1212-0852.

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

I PM Geoteknik bedöms områdets säkerhet mot jordskred vara tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden baserat på topografin och förekomst av fasta jordlager som antas finnas norr om planområdet. Detta antagande baserat på information från SGU:s

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den *kompletterade geotekniska utredningen* som genomfördes av SWECO (2013-10-04) som underlag till det tidigare

ytjordartskarta har ej verifierats med fältundersökningar. Ytligt förekommande friktionsjord kan dock underlagras av lera. Lera i planområdet norra del är högsensitiv och gränsar till kvick på djupet 5 meter under markytan. Med anledning av detta anser SGI att stabiliteten nordöst om planområdet ut mot vattnet behöver utredas för att kunna bedöma risken för att låg stabilitet vid vattnet kan orsaka ett bakåtgripande skred som påverkar planområdet.

planförslaget. Den kompletterade geotekniska utredningen visar att ”Jorden norr och nordöst om planområdet generellt består av torrskorpefast lera ovan friktionsjord på berg. I en av borrhöjningarna cirka 20 meter norr om planområdets norra del, har lösare lagrad lera med mäktigheten cirka 1,0 meter påträffats.

Då bebyggelsen placeras på ett betryggande avstånd från slänten mot Mälaren, och jordlagret norr och nordöst om planområdet främst består av fastare jordlager så bedöms området ha tillfredställande stabilitetsförhållanden” under rubriken Geotekniska förhållanden på sidan 8f.

Strängnäs kommun har samrått den kompletterade geotekniska utredningen med Sveriges geotekniska institut (SGI) 2019-05-17, som i sitt yttrande daterat 2019-05-23 skrev att de inte hade några invändningar mot den bedömning som gjordes av SWECO i den kompletterade geotekniska utredningen och att de anser att de geotekniska förhållandena har klarlagts.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översända handlingar avseende ”Samråd av förslag detaljplan för Toresunds-Sundby 1:27, del av, ”KF - F.d. COOP”, Stallarholmen”.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av aktuellt planområde vilka redovisas i kartan nedan med ljusblå streckad linje = 24 kV markkabel, röd streckad linje = 12 kV markkabel och mörkblå streckad linje = 0,4 kV markkabel samt nätstation = svart kvadrat och kabelskåp = svart rektangel. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall noterar att det i framtiden detaljplan står följande:

”El

Området är anslutet till Vattenfalls elnät. Eventuell flytt eller förändring av Vattenfalls anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.”

I dessa sammanhang önskar Vattenfall att ni skriver:
”Vattenfall Eldistribution” för att på så sätt klargöra vilket av Vattenfalls bolag som avses.

Planbeskrivningen revideras enligt önskemål från Vattenfall Eldistribution under rubriken *El* på sidan 24.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vatenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs vid Post- och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, t.ex. byggnad, får inte uppföras vid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

SÖRMLANDS MUSEUM

Sörmlands museum har ombetts yttra sig rörande förslag på ny detaljplan på fastigheten Toresunds-Sundby 1:27. Detaljplanens syfte är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorboende i form av flerbostadshus i två våningar med centrumverksamheter i bottenvåningen. Den aktuella planen är belägen intill korsningen mellan Brogatan och Rosendalsvägen i Stallarholmen.

Fastigheten ingår inte i ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Historik

På fastigheten uppfördes 1975 en konsumbutik med parkeringsplats. Butiken lades ner 2010 och byggnaden revs 2013.

Söder om planområdet ligger det s.k. *Gula industrihuset* som återuppfördes i slutet av 1930-talet efter en omfattande brand. Byggnaderna byggdes ursprungligen 1917 för den tidigare remfabriken. Lokalerna har även fungerat som mejeri, läderfabrik och kartongfabrik. En knapp kilometer nordost om planområdet ligger *Husby tegelbruk* som uppfördes 1916. Verksamheten avslutades 1978.

Antikvariskt utlåtande

Den föreslagna bebyggelsen planeras som tre mindre byggnader vilka skall åtskiljas av prick- och korsmark. Byggnaderna avses hänga samman med loftgångar och trapphus. Den högsta nockhöjden är reglerad till 10,0 meter över gatan. Takvinkeln är reglerad till högst 35 grader. För att säkerställa utformningen förses byggrätterna med utformningskrav (f_1) som enligt planbeskrivningen syftar till att anknyta till Gula industrihuset söder om planområdet, alternativt Husby tegelbruk som ligger cirka 900 meter nordöst om planområdet.

Bebyggelsen i området utgörs huvudsakligen av en- och tvåbostadshus med uppvuxna trädgårdar. Husen är uppförda från olika delar av 1900-talet, varför området inte bedöms som karaktäristiskt för en speciell avgränsad tillkomstperiod, särskild bebyggelseutveckling, arkitektonisk stil eller liknande. Detta är inte liktydigt med att enskilda byggnader i området inte besitter några särskilda kulturhistoriska värden, men att området som helhet inte bedöms kunna tillmätas ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL 8 kap. 13 §.

Sörmlands museum anser att den föreslagna bebyggelsens volym och uppdelning i mindre huskroppar är lämplig med hänvisning till områdets småskaliga och låga karaktär. Angående utformningskraven rörande fasad- och takamaterial (f_1) bedöms det vara positivt att anknyta den nya bebyggelsen med befintlig industri- och verksamhetsbyggnader i området, eftersom det kan hjälpa till att synliggöra områdets historia. Dock kan det tänkas att det krävs ännu mer specifika utformningskrav om detta samband ska bli tydligt och meningsfullt. Sörmlands museum har dock inga särskilda synpunkter i frågan.

Noteras

REGION SÖRMLAND

Region Sörmland har inga synpunkter på exploateringen som sådan.

Utan att känna till riskerna så vill Region Sörmland skicka med att man utför bebyggelsen på ett sådant vis att de uppfyller målen kring buller och vibrationer som kan uppstå ifrån trafiken och busstrafiken.

Region Sörmland önskar vidare att planen kombineras med en översyn av busshållplatsen Rosendalsvägen, då hållplatsen endast är utformad som en hållplatsskylt vid trottoarkant. Denna hållplats behöver få bättre standard och tillgänglighets anpassas, i synnerhet som det planeras trygghetsboende/seniorbostäder. Vägen ingår inte i planområdet och det är Trafikverkets väg men Strängnäs kommun rekommenderas ta med detta i helheten.

Förslagsvis kan hållplatsen förläggas i anslutning till den tilltänkta torgytan i planen, då behöver bussarna inte heller stanna utanför enskilda fastigheter så som i dagsläget, något som ibland kan förorsaka besvär. Det skulle också kunna medföra större ytor för resenärer som väntar på bussen; idag är det bara en smal trottoar på ena sidan och cykelbana på den andra sidan.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

Naturskyddsföreningen tillstyrker att det aktuella området bebyggs i huvudsak enligt förslaget. Vi anser det angeläget att vår bebyggelsepolicy tillämpas, framförallt med avseende på att innergården i möjligaste mån används för plantering av träd och annan grönska för att erhålla grön utsikt åt två håll från samtliga lägenheter i trygghetsboendet. Eventuellt parkeringsbehov bör därför lösas utanför det aktuella planområdet och gemensamhetslokaler bör arrangeras inom den egentliga byggytan.

Strängnäs kommuns förvaltning har diskuterat frågan om att flytta busshållplatsen Rosendalsvägen men kommit fram till att en flytt av busshållplatsen även skulle komma att medföra en flytt av det befintliga övergångsstället samt befintliga lyktstolpar. Strängnäs kommuns förvaltning föreslår därför att den södergående busshållplatsen byggs om i dess befintliga läge. Strängnäs kommuns förvaltning kommer att hantera denna fråga i samråd med Region Sörmland, som är regional kollektivtrafikmyndighet.

Innegården bör enligt framtagna dagvattenutredning utformas som en grön gård med växtbäddar. Växtbäddar är utformade så att de både fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som det tillför estetik till området. Växterna som planteras i en växtbädd bör anpassas till områdets förutsättningar och vegetationen kan bestå av till exempel gräs, buskar, träd och örter. Växtbäddar kan även bidra med grönska och biologisk mångfald.

I plankartan regleras innegården med *korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras och n_i – marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering*. Detta för att exempelvis möjliggöra för t.ex. förråd, cykelförråd, lusthus m.m. samtidigt som ytan också kan användas för dagvattenhantering i form av förslagsvis en grön gård med växtbäddar.

Gällande synpunkten om att lägga alla parkeringsplatser för aktuella planområde utanför planområdet så ska all parkering ska lösas inom kvartersmark.

Enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm krävs det för bostäder/lägenheter 11,0 parkeringsplatser för boende och 1,0 parkeringsplatser för besökande per 1000 m² bostadsarea (BOA).

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt



Granskningsutlåtande



Tillhörande detaljplan för:

**Toresunds-Sundby 1:27,
del av,
"KF – f.d. COOP",
Stallarholmen**

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-08-27 enligt § 118 att sända ut detaljplan för granskning enligt normalt planförfarande. Granskningstiden var mellan 2019-10-04 och 2019-11-01.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Stallarholmen, på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2019-10-04. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till Länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:
Naturskyddsföreningen Strängnäs

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2019-10-25	Nej	-
Trafikverket	2019-10-18	Nej	-
Lantmäteriet	2019-10-25	Ja	Ja
Statens geotekniska institut	2019-10-30	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Stallarholmens vägförening	2019-10-16	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB	2019-10-04	Nej/-	-
Vattenfall Eldistribution AB	2019-10-10	Nej	-
Naturskyddsföreningen Strängnäs	2019-11-01	Ja	Ja
Sörmlands Museum	2019-10-30	Ja	Ja
Privatperson 1	2019-10-25	Ja	Ja
Privatperson 2	2019-10-30	Nej	-

SYNUNKTER**KOMMENTARER****Statliga myndigheter och kommuner****Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket. (...)

Länsstyrelsens synpunkter ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer att de synpunkter avseende dagvattenhantering, risk för skred och översvämning som framfördes i samrådsyttrandet, daterat 2019-04-10, har beaktats i granskningsförslaget.

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

Noterat

Lantmäteriet**PLANOMRÅDESGRÄNSENS REDOVISNING**

Det framgår inte i planbestämmelserna om planområdesgränsen är utritad i sitt faktiska läge på plankartan. Om den är det torde ytterligare fastigheter än Toresunds-Sundby 1:27 beröras av den nya detaljplanen. Om planområdesgränsen däremot redovisas utanför planområdets faktiska läge bör det framgå hur långt utanför gränsen är belägen.

Plankartan revideras genom att planområdesgränsen ritas på planområdets gräns. Planen kommer att bestå av fastigheten Toresunds-Sundby 1:27.

UTFARTSFÖRBUD

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kapitlet 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns eftersom det i en planområdesgräns inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen

Utfartsförbudet kommer att tas bort från plankartan och planbeskrivningen. Syftet med utfartsförbudet på plankartan var att hindra utfart på Brogatan. Detta är en väg som ägs av Trafikverket. Att anlägga en utfart från

reglerar även indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella området vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning.

fastigheten ut på Brogatan behöver prövas enligt Väglagen (1971:748) 39, 40 och 42 §§ utifrån om den är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på Brogatan. (Se sidan 23 i Planbeskrivningen under rubriken Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik, utfarter.)

EXPLOATERINGSAVTAL

Det framgår inte av planbeskrivningen om exploateringsavtal ska tecknas. Om kommunen ska ingå i exploateringsavtalet ska även avtalets huvudsakliga innehåll framgå av planbeskrivningen.

Något exploateringsavtal kommer inte att tecknas. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att något sådant inte kommer att upprättas. (Se sidan 30 under rubriken Planekonomi i Planbeskrivningen)

VANNESTA GA:2

Enligt planbeskrivningen ska Toresunds-Sundby 1:27:s andelar i Vannesta ga:2 ses över genom en anläggningsåtgärd hos Lantmäteriet. Enligt fastighetsregistret har inte Toresunds-Sundby 1:27 några andelar i Vannesta ga:2.

Planbeskrivningen har reviderats och anger att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2. (Se sidan 29 under rubriken Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. i Planbeskrivningen)

PLANKARTANS REDOVISNING

Plankartans redovisning kan förtydligas då det nu står texter på varandra vilket gör den svårläst. Även linjer och figurer skulle kunna flyttas så de inte överlappar varandra eller någon text liksom texter som endast redovisas till hälften. Bestämmelse n1 längs planområdets östra gräns hänvisar till samma område två gånger vilket kan upplevas som otydligt.

Plankartans bestämmelser har reviderats utifrån Lantmäteriets yttrande.

VATTEN OCH AVLOPP

Det framgår inte i planbeskrivningen om vatten och avlopp är enskilt eller allmänt i området, det behöver klargöras vem som är huvudman för detta.

Information om att exploatören bekostar anslutningsavgiften till det allmänna vatten och avloppsnätet läggs till i planbeskrivningen. (Se sidan 24 under rubriken Vatten och avlopp och rubriken Ansvarsfördelning sidan 29 i Planbeskrivningen)

ANSÖKAN LEDNINGSRÄTT/SERVITUT

Det framgår inte i planbeskrivningen vem som ansöker om förrättning för att bilda ledningsrätt eller servitut (om det är officialservitut som avses). Det framgår inte heller vem som står för förrättningskostnaderna för denna åtgärd.

Strängnäs Energi AB (SEVAB) är huvudman för det allmänna Vatten och avlopps-systemet(VA-system). Den planerade exploateringen kräver ledningsflytt av befintliga VA-system och att förnyelsen av TKM:s pumpstationen genomförs tidigare än SEVAB planerat. En ekonomisk överenskommelse upprättas mellan SEVAB och exploitören för att tydliggöra ekonomiskt ansvar för ledningsflytten. Planbeskrivningen kompletteras med tidigare nämnd information under rubrikerna Vatten och avlopp, Fastighetsbildning och Planekonomi. (Se sidan 23 och 29-30 i planbeskrivningen.)

VÄRMEFÖRSÖRJNING

I planbeskrivningen står endast att fjärrvärmenätet inte är utbyggt inom Stallarholmen. Det framgår inte hur värmeförsörjningen inom planområdet ska ske.

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i Boverkets Byggregler. I dagsläget kan inte fastigheten anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. (Se sidan 24 i planbeskrivningen under rubriken Energi.)

KVALITET GRÄNSER

Om utredning av fastighetsgränser inte redan har gjorts rekommenderar Lantmäteriet kommunen att utreda fastighetsgränserna i planområdets södra och östra gränser. Detta eftersom gränserna enligt registerkartan har dåligt kvalitet och det därmed finns en risk för att till exempel muren uppförs eller dagvatten-hanteringen enligt planen ska anordnas på en fastighet som inte är belägen inom planområdet.

Kommunen har kontrollerat gränserna på fastigheten och registrerat resultatet i enlighet med DRK-direktivet. Grundkartan är utbytt och plankartan har ändrats så att planområdet utgår från de senast kontrollerade gränserna. Kvalitetsförbättringen är levererad till Lantmäteriet och är införd i den digitala registerkartan.

Statens Geotekniska institut

SGI har tidigare lämnat synpunkter avseende geoteknik för planområdet. Yttrandena är daterade 2013-06-28 och 2013-10-09 med dnr. 5.1-1212-0852. SGI har också lämnat

Noterat

yttrande för aktuellt planarbete. Yttrandena är daterade 2019-04-04 och 2019-05-23 med dnr. enligt ovan. SGI har i granskningsskedet inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

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

Stallarholmens vägförening

I detaljplaneförslaget finns noterat bl.a. att markytan på Coop-tomten skall höjas, så att dagvattnet kan rinna ut på Rosendalsvägen för att där sedan rinna ner i befintliga gatubrunnar.

Vi i Stallarholmens vägförening har vintertid ibland vid snösmältning blivit tvungna att med spett och hacka fram dessa brunnars galler p.g.a. att vägytan varit täckt av is och snösörja med påföljd att Rosendalsvägen blivit översvämmad och smältvattnet runnit över östra trottoaren och ner på tomten 1:16. Denna fastighetsägare har vid dessa tillfällen ibland drabbats av översvämning i fastighetens källare.

Vi tycker det därför är mycket olämpligt att ytterligare vattenmassor leds ut på vägbanan och anser att vattnet i stället via avloppsrör leds till dagvattenledningen under Rosendalsvägen.

Strängnäs dagvattenpolicy innebär att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten.

Exploateringen av fastigheten Toresunds-Sundby 1:27 kommer att kunna skapa bättre förutsättningar för att dagvattnet ska kunna tas om hand inom den egna fastigheten. För att säkerställa att det inte uppkommer några olägenheter har en Dagvattenutredning genomförts av ÅF Infrastructure AB som underlag till detaljplanen. I detaljplanen regleras dagvattenhanteringen genom att vattnet från byggnationen och ianspråktaga ytor ska ledas till en öppen dagvattenlösning, t.ex. växtbäddar och genomsläppliga beläggningar på parkeringsytor och den sekundära avrinningsvägen är det kommunala ledningsnätet under Rosendalsvägen. Det innebär att en större mängd av områdets dagvatten kommer att infiltreras inom den egna fastigheten. Dagvattnet kommer att ledas mot den västra och östra sidan som är planlagt för dagvattenhantering se bestämmelsen n₁ i plankartan samt avsnittet om Dagvattenhantering i planbeskrivningen på sidan 25.

Ett annat stort problem i Stallarholmen är bristen på parkeringsplatser, framför allt vid arrangemang i Gula Industrihuset. Det vore därför mycket bättre om parkeringsplatserna på Rosendalsvägen skyltas som allmänna parkeringsplatser, och inte som reserverade för besökare och boende i de nya fastigheterna på Coop-tomten.

Problemet med dagvattenbrunnar som fryser igen är SEVAB:s ansvar som ledningsägare.

Bristen på parkeringsplatser i samband med arrangemang vid Gula industrihuset är fastighetsägaren till fastigheten Vannesta 1:27's ansvarsområde. Då fastigheten Vannesta 1:27 inte ingår i planområdet är det inte heller möjligt att ta hänsyn till parkeringsplatserna som krävs vid arrangemang vid Gula industrihuset inom detaljplanen för Toresunds-Sundby 1:27.

Fastigheten ägs inte av kommunen. I den nuvarande detaljplanen *Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Sundby 1:27 och Vannesta 1:104 m.fl., i Stallarholmen, Toresunds socken Strängnäs kommun* från 1975 är området planlagt som område för handelsändamål på byggnadsmark. Marken är reglerad som kvartersmark, vilket innebär att fastighetsägaren inte har någon skyldighet att tillåta parkering 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.

I planområdet ingår inte Rosenlundsvägen vilket innebär att den tidigare ordalydelsen om att "besöksparkeringar ska anläggas längs med Rosenlundsvägen" tas bort. Planen har ingen möjlighet att reglera något som är utanför planområdet vilket gör att parkeringar längs med Rosenlundsvägen inte är en fråga för detaljplanen för Toresunds-Sundby 1:27.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden noterar synpunkten om brist på parkeringsplatser i Stallarholmen och för

frågan vidare till Teknik- och Servicekontoret som arbetar med kommunens parkeringsplatser.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB

SEVAB har inget fjärrvärmenät utbyggt till Stallarholmen och kan därför inte erbjuda en fjärrvärmeanslutning, dock kan SEVAB erbjuda att undersöka möjligheten att ansluta fastigheten till en närvärmelösning om så önskas. Noterat

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, noterar att kommunen tagit med Vattenfalls yttrande i framtagna samrådsredogörelse och justerat planhandlingen enligt Vattenfalls önskemål. Noterat

Vattenfall har inget ytterligare att tillföra eller erinra.

Naturskyddsföreningen Sörmland

Naturskyddsföreningen har tagit del av klargörandet beträffande kommunens parkeringsnorm och att all parkering ska lösas inom kvartersmark. Den lösning av parkeringsbehovet som föreslås i skiss över situationsplan utförd av Link Arkitektur med uppställningsplatser bakom en mur i planområdets södra del finner vi acceptabel. Däremot anser vi det angeläget att någon biltrafik ej skall förekomma i den norra delen betecknad som torg, varför parkeringsplatser på denna plats ej bör anläggas. Noterat

I övrigt kvarstår våra synpunkter som lämnades vid det tidigare granskningsskedet.

Ytan som fått benämningen torg kommer att kompletteras med en bestämmelse om att marken inte får användas för parkering i plankartan, se bestämmelsen n₃. I planbeskrivningen kommer ordalydelsen "alternativ parkeringsyta" att tas bort.

Gällande synpunkten om att lägga alla parkeringsplatser för Toresunds-Sundby 1:27 utanför planområdet. Enligt Plan och bygglagen (2010:900) är detta inte

möjligt då en detaljplan inte kan reglera något utanför dess planområde. Därför måste behovet av parkering för de nya bostäderna som möjliggörs i detaljplanen lösas inom planområdet. Enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm krävs det för bostäder/lägenheter 11,0 parkeringsplatser för boende och 1,0 parkeringsplatser för besökande per 1000 m² bostadsarea (BOA). Antalet parkeringar inom planområdet kommer att anpassas efter parkeringsnormen.

Sörmlands Museum

Sörmlands museum bedömer att de ändringar i detaljplanen som har gjorts efter samrådsskedet inte har någon betydande inverkan på platsens kulturhistoriska värden. Museet anser fortfarande att detaljplanen, genom nuvarande föreslagna utformningsbestämmelser, tar tillräcklig hänsyn till den omgivande bebyggelsen och miljön, framför allt genom den föreslagna högsta nockhöjden om 10 meter och takvinkeln med 35 graders lutning. Angående bestämmelserna om fasad och takmaterial bedömer museet det som positivt att detaljplanen hänvisar till planbeskrivningens avsnitt Byggnadskultur och gestaltning för närmare beskrivning av utformningen.

Den enda invändningen som museet har är att utformnings-bestämelsen f3, som reglerar fasad- och takmaterial, är för allmänt formulerad. Detta kan resultera i att den nya bebyggelsen gestaltningsmässigt löper en stor risk att bli så pass varierad att den avsedda kopplingen till Gula industrihuset och Husby tegelbruk helt går förlorad.

Privatperson 1

Hej, som jag ser det. Så kan mina två kommentarer inarbetas till att bebyggande av coop tomten blockerar tyvärr en stor del av kommundelens pendlarparkeringar, vilka borde ersättas på annan plats, för att inte arbets- och annan pendling helt skall gå över till bilpendling.

Enligt PBL 4 kap 32 § ska en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs i relation till planens syfte. Planområdet ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården och det kan heller inte kopplas till planens syfte. Därför bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det inte är möjligt att styra utformningen mer än vad detaljplanen gör utifrån syftet.

Vid bygglovsprövning ska PBL 2 kap. 6§ beaktas, vilket innebär att ny bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads och landskapsbild. Regleringen av utformning i detaljplanen bedömer kommunen som tillräckligt detaljerad. Detaljer i byggnadens utformning kommer att prövas i bygglovsskedet.

Berörd fastighet är inte en kommunal pendlarparkering, och har ej heller varit det tidigare. Fastigheten är privat ägd och den parkering som ägt rum har skett med fastighetsägarens goda vilja i väntan på kommande byggnation. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden noterar önskemålet om fler parkeringsplatser för pendling och för synpunkten vidare till

Teknik- och Servicekontoret som arbetar
med kommunens parkeringsplatser.

Privatperson 2

Jag vill uppmana projektörerna att optimera byggnadens
tak för en solcellsanläggning som helst borde vara med i
byggnadens kalkyl.

Plankartan innehåller en bestämmelse
(f3) om att taket får förses med solceller
samt anläggas på(integrerade)
loftgångarnas tak. Det är inte möjligt att
reglera byggnadens kalkyl i detaljplanen.

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt