



Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning



Malmby 3:15
"Malmgårdens",
Malmby

Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Ändring av detaljplan	3
Tidplan	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.	4
Gällande planer	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Bebyggelseområden	6
Gator och trafik	8
Störningar	8
Teknisk försörjning	9
PLANENS GENOMFÖRANDE	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	10
Konsekvenser för barn	11
Jämställdhetskonskvenser	11
MEDVERKANDE	11

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att genom ändring av gällande plan göra det möjligt att på sydvästra delen av fastigheten kunna uppföra två byggnader för utveckling av verksamheten. I gällande plan är markområdet markerat med punktprickning vilket innebär att marken inte får bebyggas. Prickmarken föreslås tas bort och bestämmelse om högsta byggrätt läggs till för området. Byggnaderna ska ha en utformning som anknyter till Malmgårdens gula träbyggnader. Genom detta tillägg bedömer kommunen att vandrarhemsverksamheten på platsen ges förutsättningar för långsiktig utveckling. Av den anledningen införs även bestämmelse om att den ursprungliga verksamhetsfastigheten inte får avstyckas.

Planförfarande

Planarbetet har skett genom begränsat standardförfarande till och med samrådsskedet. Begränsat standardförfarande kräver ett aktivt godkännande av samtliga sakägare. Kontakt har inte lyckats etableras med samtliga, därför ändras förfarandet, från och med granskningsskedet till standardförfarande. Detta för att säkerställa att vi ger alla möjlighet till lämna synpunkt och även för att kunna gå vidare i planprocessen utan fördröjning. Enligt Plan- och bygglagen 2010:900.

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen berör huvudsakligen den sydvästra delen av fastigheten.

Detaljplaneändringen består av att bestämmelsen mark med prickmarkering tas bort och bestämmelse om största byggrätt läggs till liksom bestämmelse om fastighetsbildning.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framttagande:

Samrådsperiod:	januari 2018
Granskningsperiod:	februari/mars 2018
Antagande:	kvartal 2 2018
Laga Kraft:	kvartal 2 2018

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. MB (jmf. 5§ -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vatten.

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts.

Planen medför att redan planlagd mark utnyttjas effektivare eftersom nya hus får uppföras. Gatuanslutning och anslutningspunkter för VA-

ledningarna finns till markområdet.
Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läges- bestämning

Området ligger i Malmby sydöst om Strängnäs och utgör sydvästra delen av fastigheten som idag används som bostad för fastighetsägarna och vandrarhem. Marken gränsar i sydväst mot gården Kinnekulle, Malmby 4:3, och i sydost mot fastigheten Malmby 3:12.

Areal

Markområdet som planändringen gäller omfattar ca 4 000 m².

Markägo för- hållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom tillväxtområde för Strängnäs stad. Översiktsplanen för Strängnäs kommun från 2014 anger att det nu aktuella markområdet och intilliggande område i sydöst är tänkt för bostäder.

Riktlinjer för bostads- försörjningen, näringslivs- program, strategisk plan etc.

Planen är av näringspolitiskt intresse. Att underlätta för expansion av befintliga och nya företag är en punkt i kommunens strategiska plans handlingsplan för att nå kommunens vision till år 2020.

Gällande planer

Gällande detaljplan 0486-p95/9 vann laga kraft 1995-04-19.

Program för planområdet

Något planprogram för området har inte tagits fram.

Miljö- bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning till eventuellt behov av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2017-06-21 enligt följande:

Att:

1. planarbetet kan påbörjas
2. miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att

planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör en utveckling av vandrarhemsverksamheten på fastigheten vilket ökar möjligheterna att karaktären inom fastigheten kan bevaras.

Planen stämmer överens med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner som pekar ut området för bostäder.

Planändringen möjliggör att befintliga kulturvärden och landskapsbild kan värnas och bevaras samtidigt som vandrarhemsverksamheten kan utvecklas. På sikt gör det att turismen och besöksnäringen i Strängnäs kan öka. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter som planen medger att planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs enligt 4 kap 34 § PBL

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Markområdet där nya byggnader tillåts består av plan gräsbeklädd trädgårdstomt med enstaka träd och buskar. I gränsen mot sydväst finns ett dagvattendike som avvattnar områdena väst och sydväst om planområdet. Diket utgör en gemensamhetsanläggning för vattenavrinning och avledning till Mälaren.

Geotekniska förhållanden

Marken består i de övre skikten av fast lera delvis blandad med grus och sten, ca 7 m över berggrunden. Borrningar utförda 2017 i samband med bergvärmeinstallation.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Fornlämningar finns norr och söder om Malmgården.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Malmgården

Befintliga byggnader på fastigheten består av en huvudbyggnad och två flyglar samt ett uthus. Husen uppfördes 1925 som ålderdomshem och förlossningshem. Senare användes de som barnhem och därefter till hem för äldre, lätt psykiskt sjuka.

Malmgården har från 1995 använts som bostad, galleri och produktion av glas- och textilkonst. Från 2000 har även vandrarhem i mindre skala bedrivits.

Vandrarhemsverksamheten har utökats under senare år vid ägarbyten och idag inrymmer byggnaderna vandrarhemsverksamhet samt bostad och konsultfirma.

Byggnaderna har fasader av gulmålad träpanel med vita fönster och knutar. Panelen är locklistpanel. Taken är belagda med lertegel och gavlarna halvt valmade. På takens fram och baksida finns vackert formade runda takkupefönster.



Huvudbyggnad och norra flygelbyggnaden



Nya bostäder

Huvudbyggnaden sedd från entrésidan med gårdsplanen

Sydvästra delen av fastigheten utgörs av en öppen relativt plan yta. Marken kan rymma två nya enbostadshus för fastighetens ägare. Idag inryms ägarnas bostad i huvudbyggnaden. Nya byggnader skulle frigöra yta i befintlig byggnad för ytterligare vandrarhemsboende, gemenskapslokaler, större kök, gym, bastu och relax men även frigöra delar av utemiljön väster om huvudbyggnaden.

De nya byggnaderna ska ges en utformning som stämmer överens med och ges en samhörighetskänsla med de befintliga byggnaderna. Husen får vara i en våning med en nockhöjd av 7,5 meter. Vinden får inredas. Takvinkeln ska vara mellan 22-40 grader. Taken ska vara röda.



Bilden visar en del av marken söder om huvudbyggnaden som föreslås bli tomtmark för bostäder.

Offentlig service
och kommersiell
service

I Strängnäs stad finns offentlig service och kommersiell service.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen.

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Byggnadskultur
och gestaltning

De befintliga byggnaderna utgör en värdefull miljö ur bebyggelse-
kultursynpunkt och har **q**-bestämmelse i gällande plan. Vilket betyder
att ändring av byggnader inte får förvanska dess karaktär eller
anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med
särskild hänsyn till bebyggelsens egenart. Byggnadernas detaljer ska
ges särskild omsorg.

Lek och
rekreation

Inom fastigheten finns stora ytor för lek och utevistelse.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel-
och mopedtrafik

Utmed vägen mellan Malmby och Strängnäs finns en separat gång- och
cykelväg.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Busshållplats finns vid Malmby ca 150
m från de nya tomterna.

Parkering,
varumottagning,
utfarter

Parkering för de nya bostäderna ska finnas på tomtmark, minst två p-
platser per tomt.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon ska tillgodoses. Inom
kvartersmark ska angoringsgator mm utformas så att utrustning och slang
inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske
med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9
m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett
axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden
vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

För renhållning och sophantering se "Renhållningsföreskrifter för
Strängnäs kommun", antagen av kommunfullmäktige 2014-05-26. I bilaga
2 till föreskrifterna finns råd och anvisningar för utrymmen och
transportvägar.

Störningar

Buller

Norr om planområdet finns småskaliga verksamheter som alstrar viss trafik
och tidvis fläktbuller. Bedömningen är att detta inte påverkar de nya

bostäderna negativt

Vägen mellan Malmby och Strängnäs är relativt hårt trafikerad. Vägtrafikbuller bedöms inte komma att störa de nya bostäderna eftersom avståndet till vägen är ca 100 m.

Luftföroreningar

Luftföroreningar förekommer inte i eller i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Fastigheten ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av kommunen.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme/Energi

Uppvärmning planeras ske med bergvärme.

El

Elförsörjningen till fastigheten sker genom Vattenfall. Transformator finns på egen fastighet vid Malmbyvägen.

Tele

Nuvarande luftledning för tele går genom området parallellt med kulvert för teleledning i diket mot industrigata.

På plankarta har **u**-område markerats för en kommande jordkabel över tomtmarken.

Avfall

Inom fastigheten skall finnas plats för källsortering.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslut att anta ändringen vunnit laga kraft. (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

För den del av detaljplanen för Malmby 3:15 (lagakraftvunnen 1995-04-19), som berörs av planändringen förlängs genomförandetiden till samma tidpunkt som ovan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gata fram till fastigheten.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar utbyggnad av nödvändiga vägar, infarter och annan nödvändig infrastruktur inom fastigheten. Fastigheten är tidigare bildad.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Malmby 3:15 berörs av planändringen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen innehåller bestämmelse om att den ursprungliga verksamhetsfastigheten endast får omfatta en (1) fastighet. Det innebär att några avstyckningar från Malmby 3:15 ej kommer att medges. Eftersom det endast får finnas en fastighet inom det berörda markområdet behövs inga gemensamhetsanläggningar för utfarter, vägar etc. Fastigheten ansluter sedan tidigare mot allmän gata

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägarna till Malmby 3:15 står för de kostnader som uppstår vid genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Vid miljöbedömningar finns för landet 15 miljö kvalitetsmål samt motsvarande mål på regional och lokal nivå. Bedömningen är att de nationella miljö kvalitetsmål som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är:

God bebyggd miljö

Relevanta nationella delmål för det övergripande miljömålet som underlag för miljöbedömningarna är:

- Hur ett varierat utbud av bostäder, service och kultur kan åstadkommas så att bilanvändningen kan minska och förutsättningar för miljöanpassade resurssnåla transporter kan åstadkommas
- Hur kulturhistoriska och estetiska värden ska tas till vara och utvecklas

Relevanta regionala delmål för god bebyggd miljö är

- Att en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas så att våra tätorter består av ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur

Hälsokonsekvenser:

Planområdet har förutsättningar att erbjuda de som vistas eller bor inom verksamheten en god miljö med närhet till arbetsplatsområden.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse
Gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Jämställdhetskonsekvenser

Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Mikael Rojek, Samhällsbyggnadskontoret. Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Mikael Rojek
Samhällsbyggnadsstrateg



Samrådsredogörelse



Malmby 3:15
"Malmgården",
Malmby

Strängnäs Kommun

Planförslaget har varit utsänt för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2018-01-26 – 2018-02-16.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs och medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida.

Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2018-01-26.

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).

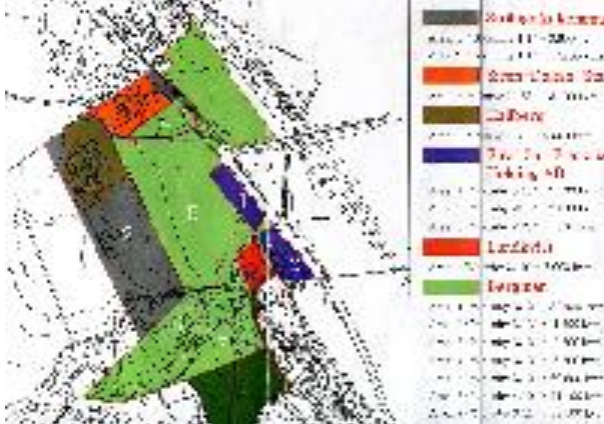
Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2018-02-07	Nej	-
Lantmäteriet	2018-01-30	Nej	-
Trafikverket	2018-02-07	Ja	Noterat
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Nicklet 2	2018-01-29	Nej	-
Malmby 3:11, 3:12 och 4:10	2018-02-16	Ja	Noterat
Kommunala nämnder och styrelser			
Barn- och utbildningsnämnden	2018-02-06	Nej	-
Socialnämnden	2018-02-06	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Miljöenheten Strängnäs kommun	2018-02-07	Nej	-
ESEM	2018-02-07	Nej	Noterat
Vattenfall	2018-02-13	Nej	-
Skanova	2018-02-14	Ja	Noterat

SYNPUNKTER	KOMMENTARER
Statliga myndigheter och kommuner	
Trafikverket	
Trafikverket Region Öst har inget att erinra i ärendet under förutsättning att kommunen i samband med ändringen av detaljplanen tillgodoser att de bestämda bullerriktvärdena uppfylls. Om åtgärder behövs för att uppfylla bullerriktvärdena ska dessa bekostas av kommunen/exploatören.	Noterat
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening	
Malmby 3:11, 3:12 och 4:10	
Vi, (Malmby 3:11, 3:12 och 4:10), ställer oss positiva till att Malmgården bebyggs sin tomt. Dock finner vi det vara på sin plats att påminna om att planens genomförande som den framställs i detta samråd påverkar och begränsar framtiden för främst grannfastigheterna Malmby 4:3 och 3:12 vid den större planering av området (Malmgårdsslätten) för bostäder som omnämns i samrådet. Vi vill i detta sammanhang återknyta till den påbörjan av planering av en större del av området, då kallat Malmgårdsslätten, som gjordes hösten 2011.	Den aktuella ändringen genomförs i sin helhet inom den befintliga verksamhetsfastigheten Malmby 3:15 Malmgården. Det är en ändring av befintlig detaljplan och har endast som syfte att reglera bygggrätten inom befintlig fastighet med pågående markanvändning planändringen medger ingen ny markanvändning utan genomförs för att kunna utveckla befintlig verksamhet. Den ursprungliga planen fortsätter i övrigt att gälla. Ändringen möjliggör inte heller avstyckning av Malmby 3:15.
Vår ansökan om detaljplanläggning (bilaga 1, karta) från 2008 hade då resulterat i ett förslag (bilaga 2, karta) från samhällsbyggnadskontoret 2011 där tanken var att förutsättningslöst komma fram till en bra helhetslösning för Malmby där en större del av Malmgårdsslätten planerades. Kostnaderna för detaljplanearbetet skulle	Vid ändring av en befintlig detaljplan prövas inte frågan om strandskydd. Inom den befintliga detaljplanens kvartersmark betraktas strandskyddet som upphävt. När det gäller samma vattenförande dike eller bäck utanför

där delas enligt en fördelningsnyckel som grundade sig på respektive fastighetsägares andel av den sammanlagda faktiskt planerad byggrätten. Någon fördelningsnyckel togs inte fram då och vid samtal med Marie Jonsson vintern 2012 berättade hon att hon fått i uppdrag från "politiken"/Samhällsbyggnadsnämnden att avbryta planeringen av Malmgårdsslätten.	detaljplanerat område gäller strandskydd för så kallat småvatten. Om särskilda skäl enligt miljöbalken finns, kan det finnas förutsättningar för dispens beroende på det projekt man vill genomföra. Strandskyddet kan även behandlas inom arbetet med en eventuell ny detaljplan i anslutning till vattendraget.
Som vi förstår det ger samma nämnd som 2012 stoppade planarbetet för Malmgårdsslätten 2017-06-21 klartecken för att planarbetet kan påbörjas men bara för en av Malmgårdsslättens fastighetsägare, och detta planarbete kan påbörjas med hänvisning till (sid. 5) de "intentioner som pekar ut området för bostäder". Ett planarbete påbörjas här m.a.o. med hänvisning till ett större planarbete för samma område som blivit avbrutet. För att undvika detta motsägelsefulla förfarande vill vi att planarbetet för hela Malmgårdsslätten återupptas.	Det tidigare planarbetet, som ni refererar till, gällande bland andra fastigheten Malmby 3:12, avbröts då förutsättningar för att utvidga planområdet till att omfatta delar av markerna som nyttjas av ridhusverksamheten i Malmby, inte fanns. Enligt kommunens uppfattning påverkar inte den aktuella planändringen förutsättningarna för att framöver återuppta planarbetet för angränsande marker om och när förutsättningar för en ny detaljplan bedöms finnas. Kommunen har inte för avsikt att ändra nuvarande markanvändning inom Malmgården så att sammanhangen inom fastigheten, eller skyddet för den befintliga kulturmiljön, upphävs eller ändras. Därmed behöver eventuella vägar/gator till kommande planer i området oavsett den aktuella planändringen placeras utanför nuvarande Malmgårdens, Malmby 3:15, fastighetsgräns.
Vi har haft samtal med ägare av Malmby 4:3, boende på denna fastighet och därmed Malmgårdens närmaste granne. Som relativt ny i området (ett fåtal månader) är han förklarligen ovetandes/omedveten om de planer för grannskapet som finns. Den enda information som kommit honom tillhanda hittills är rubricerat utskick/samråd där det inte framgår med någon tydlighet att hans fastighet i allra högsta grad är en del	

av Malmgårdsslätten. Malmby 4:3, liksom vi, anser att gränsytorna behöver diskuteras mer ingående än vad som nu blivit fallet, inte minst vad gäller framtida samfälliga vägar. För att säkerställa att en bra dialog upprätthålls oss grannar emellan och att rubricerad plan rimmar med de större planerna för Malmgårdsslätten vill vi därför att kommunen kallar till ett nytt möte med Malmgårdsslättens fastighetsägare.	
n annan fråga som behöver klargöras gäller det vattendrag/dike som genomkorsar området och i detta samråd kallas för dagvattendike. Detta dike är enligt bygglovshandläggare Kristin Thunberg ett vattendrag som omfattas av strandskydd. Vad gäller? Även ur miljöhänseende gör sig behovet av en mer omfattande detaljplan påmind. Under tiden som vi håller på och funderar på om det är ett dagvattendike eller ett fint vattendrag som omfattas av strandskydd så har det gått sönder. Den täckta del som ligger under Malmby 3:18 (i folkmun "lastbilsparkeringen") har någon form av stopp/brist som gör att avrinningen från Lundby 7:79 (industriområdet) som genomkorsar vår fastighet 3:12 inte fungerar med påföljd att delar av vår åker (3:12) blivit en mer eller mindre permanent våtmark (se bilaga 3, foto). Problemet blir större för varje år som går vartefter täckdikningen kollapsar samtidigt som nederbörden ökar.	
	

		
		
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda		
ESEM		
För kännedom så finns fjärrvärmeservis på fastigheten. Se kartbild markerat med orange ring.	Noterat	
		
Skanova		
Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad Skanova karta ÄDP Malmby 3_15 Strängnäs. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla	Noterat	

befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	
	

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Mikael Rojek
Samhällsbyggnadsstrateg



Granskningsutlåtande



Malmby 3:15
"Malmgården",
Malmby

Strängnäs Kommun

Planförslaget har varit utsänt för granskning enligt PBL kap 5 § 20.
Granskningsperioden var 2018-02-23 – 2018-03-09.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs och medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida.

Annons med information om granskning infördes i Strängnäs tidning 2018-02-23.

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 ej kan anses tillgodosedda är:

-

Under granskningsperioden har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2018-03-08	Nej	-
Lantmäteriet	2018-02-21	Ja	Ja
Trafikverket	2018-03-06	Nej	-
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Nicklet 1	2018-03-02	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Vattenfall Eldistribution AB	2018-03-06	Nej	Noteras

SYNPUNKTER	KOMMENTARER
Statliga myndigheter och kommuner	
Länsstyrelsen	
Länsstyrelsen har inte framfört några synpunkter i vårt samrådsyttrande daterat 2018-02-07. Länsstyrelsen har därför inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det nu utställda planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplaneändringen inte kommer att prövas.	
Lantmäteriet	
Planbestämmelsen "a" anger att kvartersmark för bostad, hantverk och vandrarhemverksamhet ska utgöra en (1) fastighet. Bestämmelsen innebär att någon fastighetsbildning inte blir möjlig för fastighetsägaren efter att ändringen vinner laga kraft. Fastighetsägaren bör bli informerad om detta och konsekvensen bör anges i planbeskrivningen. I övrigt har Lantmäteriet inget att anmärka.	Fastighetsägaren är informerad. Noteras
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda	
Vattenfall Eldistribution AB	
Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat. Byggnad som kräver grundläggning får inte placeras inom 2m från Vattenfalls högspänningsledningar (röd kabel).	Noteras

Kabelutsättning bör därför beställas innan schaktgrävarbeten påbörjas. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.	
Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/ eller på telefon: 020-82 10 00. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.	Noteras

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Mikael Rojek
Samhällsbyggnadsstrateg