

Akt nr:

0486-P06/41

AU\$0486-P06/41

H A N D L I N G A R

innehållande 2006-09-13 antagen detaljplan för Aspö-Björktorp 1:1 m fl, Björktorps fritidshusområde Tosterö, Strängnäs kommun, Södermanlands län

Akten består av 45 sid
1 KA Ps .

0486-P06/41



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan - Bygg - Miljö

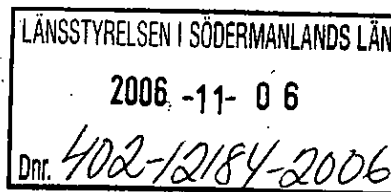
LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2006-10-25

Dnr
PBN/2005:354

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2006 -11- 1 7



Dnr. 006 1279
0486-P06/41 **Aspö-Björktorp 1:1 m fl , Björktops fritidshusområde
Tosterö , Strängnäs kommun**

Plan- och byggnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2006-09-13 enligt § 123 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 2006-10-14

Marie Jonsson

Marie Jonsson
Planingenjör



Marie Jonsson
Planingenjör

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN

2006 -11- 0 6

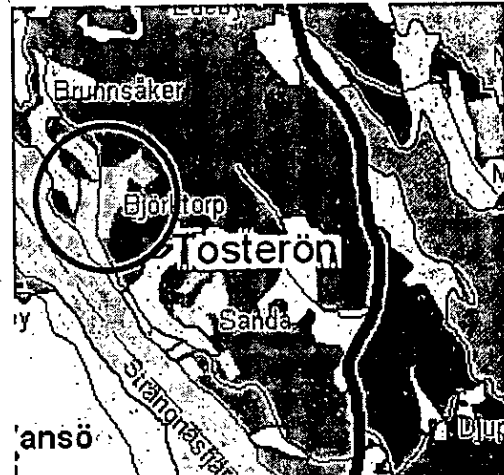
Dnr. 402-12184-2006

86-4-153

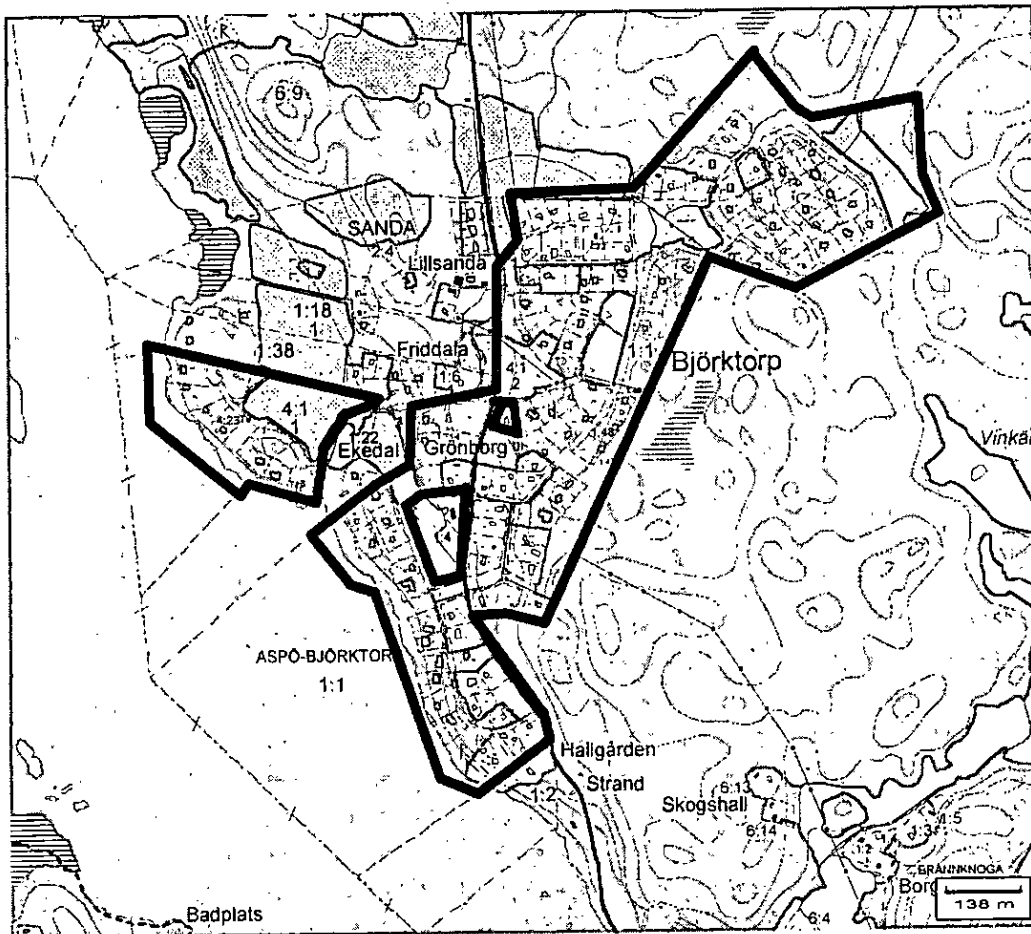
HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**Björktorps fritidshusområde,
Tosterö**

STRÄNGNÄS KOMMUN



PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2006-08-31 rev 2006-09-22

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen har tagits fram för att göra det möjligt att uppföra större byggnader i området när området kommer att anslutas till det kommunala verksamhetsområdet. Ändringen av detaljplanen medför också att området får gemensamma planbestämmelser från att tidigare ha innefattat sex olika detaljplaner.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Tosteröns västra sida ca 10 km från Strängnäs stad.

Lägesbestämning

Areal

Planområdet omfattar ca 55 ha.

Markägförhållanden

Marken är i privat ägo

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

Utgångspunkten i översiktsplanen är att kommunen är positivt inställd till boende på landsbygden.
I översiktsplanen anges att kommunen är positiv till att planera för större byggrätter inom fritidshusområden för att möjliggöra åretruntboende.
Översiktsplanen anger också att en förutsättning för att göra detta möjligt är att lösa vatten- och avloppsfrågorna.

**Riksintresse Mälarens
öar och stränder**

Mälaren med öar och stränder är utpekade som riksintresse med hänsyn till dess samlade natur- och kulturvärden (MB 4 kap.). Inom detta område ska turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivet beaktas.

Gällande planer

För Björktorps fritidsområde finns idag sex gällande detaljplaner: T1, laga kraft 1950-01-09, T2, laga kraft 1952-07-01, T4, laga kraft 1955-07-08, T7, laga kraft 1959-05-15, T9, laga kraft 1960-04-06, samt T14, laga kraft 1965-02-05.

**Program för
planområdet**

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

2006-08-31 rev 2006-09-22

9

Miljöbedömning

Behovsbedömning

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är redan idag i anspråkstaget för bebyggelse. Planen möjliggör utökning av byggrätten på redan befintliga tomter. Endast ett mindre naturområde kommer att planläggas för nya bostäder.
- Planen innebär inte intrång i några känsliga naturmiljöer.
- Området är dokumenterat arkeologiskt. I området finns enstaka fornlämningar som är markerade på plankartan.
- Planen inverkar inte i hög grad på någon annan plan eller program i området.
- Den utökande byggrätten kommer innebära ett större behov av vatten och avlopp. Detta åtgärdas genom att kommunalt vatten- och avlopp ansluts till området. Många av hushållen kommer behöva två bilar för att ta sig till och från området då kollektivtrafiken är begränsad i området. Förhoppning är dock att det ökande antalet permanentboende i Sanda och Björktorp kommer leda till en utökning av kollektivtrafiken i framtiden.
- Närheten till hästhållning i området anses inte påverkas människors hälsa negativt. Redan idag är husen närmast hästgården för permanent boende eftersom byggrätten idag är 1/10 av tomten. Undersökningar hur allergener från hästar sprids har undersökts av bl a Stockholms landsting, Miljömedicin och Länsstyrelsen i Skåne. Undersökningarna visar att allergener förs in i bostäder och klassrum främst genom kläder. Överföring av allergener via luften är mycket liten på avstånd större än 50 m.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Riksintresset för Mälaren med öars och stränder anses inte påverkas negativt av den ändrade detaljplanen. Redan idag finns det bebyggelse inom detta område. Befintliga bryggområden från tidigare planer kommer ligga kvar i den nya planen. Inga nya områden inom strandskyddsområdet kommer att privatiseras.

Utifrån ovanstående behovsbedömning anses att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11 § 11-12, inte behöver upprättas.

Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön hälsan eller hushållning med mark vatten och andra resurser att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18

Kommunala beslut i övrigt

Plan & Byggnämnden beslutade 2005-06-08 PBN § 79, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas, med syfte att utöka gällande byggrätter i Björktorps fritidshusområde. Det beslöts också att detaljplanearbetet ska ske i kommunal regi och att planavgift skall tas ut i bygglovskedet. Förutom bygglovavgiften tillkommer en planavgift vid ansökan om bygglov.

2006-08-31 rev 2006-09-22

Planavgiften innebär att de fastighetsägare som väljer att inte utnyttja möjligheten till större byggrätter inte behöver betala någon avgift. (För en tillbyggnad på 60 kvm innebär i dagsläget en planavgift på 9 600 kronor.) För att få reda på planavgiften för olika åtgärder kontakta Samhällsbyggnadskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Mark och vegetation

Björktorps fritidshusområde breder ut sig över ett ganska stort markområde. Vissa av tomterna ligger längs vattnet, i slutningen ner mot Mälaren, men flertalet ligger längre upp i framför allt skogslandskapet. Marken som ingår i detaljplaneändringen är i till största del redan detaljplanerad som tomtmark. Planområdet innehåller även ett flertal naturområden som samfällighetsföreningen har ansvar för. I detaljplanen ingår även vägområden. Naturmarken har blandad vegetation från barrskog till klippta gräsytor. De större byggnaderna i området kommer att påverka mark som idag är tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har ej gjorts

Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i byggnämndens. Grundundersökning kan komma att krävas.

Radon

Området är klassat normalriskområde, förutom delar av fastigheterna Sanda 4:19, Sanda 4:23-4:25 och Sanda 4:1 som ligger inom låg riskområde, för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Fornlämningar

Området är inventerat tidigare. Enligt Informationssystemet om fornminnen (FMIS) finns fornminnen på följande fastigheter inom området.

Aspö-Björkorp 1:1 (norr om Aspö-Björkorp 1:9) : Fast fornlämning, säker position och utbredning.

Aspö-Björkorp 1:85: Övrig kulturhistorisk lämning

Aspö-Björkorp 1:11: Övrig kulturhistorisk lämning

Aspö-Björkorp 1:27: Fast fornlämning, säker position och utbredning

Vid byggnation på ovanstående fastigheter ska kontakt tas med Länsstyrelsen innan någon byggnation påbörjas.

Påträffas fornlämning inom hela planområdet skall det anmälas till

2006-08-31 rev 2006-09-22

länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Djurhållning

I nära anslutning till området ligger Björkorpssgård som bedriver småskalig hästhållningen. På gården finns både stall och beteshagar. De fastigheter som ligger närmast gården har redan tidigare haft stora byggrätter. Detta innebär att många av dessa fastighetsägarna redan bor permanent i området. Området har en lantlig karaktär och hästanläggningen är en mindre anläggning.

Bebyggelsen

Befintlig bebyggelse

När området började bebyggas uppfördes traditionella fritidshus på tomterna. Idag är bebyggelsen blandad från traditionella mindre fritidshus till villor. Bebyggelsen är i trä med låg taklutning. Utformningen av husen varierar likom takmaterial och fasadkulörer. Befintliga byggrätter i området varierar från 60 m² huvudbyggnad till att 10 % av tomtens yta får bebyggas. Tomterna i området har en varierande storlek från ca 1 500 m² till 4 500 m². Husens placering på tomten varierar i området.

Större byggrätter

Den nya detaljplanen innebär att hus med en våning får uppföras med maximal byggnadsarea på 180 m² och två våningar med maximalt 120 m². Hus med en våning får uppföras med en takvinkel på max 45 grader och suterrängvåning där det är lämpligt. Uthus får inte byggas större än 50 m². För tomter som är större än 1 900 m² får uthus max uppföras i 100 m² dock får varje hus inte var större än 50 m². I uthus får ytterligare en mindre lägenhet (generationsboende) eller kontor inredas. Uthus får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot granntomt. Uthus får placeras minst 1,5 meter från gräns mot granntomt. Minsta tomtstorlek regleras till 1 200 m².

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

I uthusen är det även möjligt att inreda för mindre kontor.

Offentlig service

Närmaste skolor är Tosteröskolan, tidigare skola, F-åk 6 och Karinslundsskolan, senareskola, åk 7-9. Övrig service finns i Strängnäs stadskärna.

Kommersiell service

Närmaste dagligvaruhandel finns i Strängnäs. På Tosterösidan finns en bensinmack med ett mindre utbud.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

ANTAGANDEHANDLING

6 (8)

2006-08-31 rev 2006-09-22

Friytor**Lek och rekreation**

I området finns gott om områden för spontanlek. I området klipps en större gräsyta där det finns möjlighet till olika gemensamma aktiviteter. Inom hela området är det även gångavstånd till befintlig badstrand.

Naturmiljö

Runt planområdet finns stora skogsområden som är lämpliga för promenader, svamp- och bärplockning mm. Större delen av stranden är idag bebyggda tomter. Det finns också naturområden inlagda så att allmänheten kan ta sig ner till stranden på några ställen i området. För planområdet gäller inte strandskyddet eftersom planerna är antagna innan 1975. Eftersom förändringen innebär endast en ändring av byggrätten anses det inte vara nödvändigt att införa strandskyddet.

Vattenområden

Vattenområde som får överbyggas med bryggor finns inlagda längs stranden. Även en gemensam badplats för området finns inom planområdet.

Gator och trafik**Tillfart**

Tillfarten till området är oförändrad. Tillfarten sker via Sandavägen.

Vägar inom området

Vägarna inom området kommer att fortsättningsvis skötas av samfällighetsföreningen. Vägarnas bredd och standard är oförändrad. Tanken är att hastigheten ska vara låg så att blandtrafik är möjlig inom området.

Kollektivtrafik

Till området finns busstrafik. Flera busshållplatser finns längst Sandavägen. Busstrafiken samordnas med skolskjutsen och går endast fyra gånger per dag, skoldagar. I och med att Sanda och Björktorps fritidshusområde blir mer för permanentboende finns möjlighet att underlaget ökar så att området kan trafikeras med fler bussturer.

Parkering

Parkering sker på egen tomt och på ordningställd p-plats vid badet.

**Tillgänglighet för
Räddningstjänsten**

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska beaktas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter.

**Teknisk försörjning
Vatten och avlopp**

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Spillvatten kommer via egna villapumpstationer anslutas till kommunens tryckavloppsledning längs Sandavägen.

Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras på tomtmark.

2006-08-31 rev 2006-09-22

Värme	Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor. Om nya tekniker utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.
El	El finns i området. Områden för tekniska anläggningar har lagts in på plankartan. Krafledningen passerar genom området över naturmark.
Tele och Internet	Tele finns i området. Möjlighet att ansluta sig till ADSL finns för de fastighetsägare som är intresserade.
Avfall	Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. Närmaste återvinningsstation finns på Abborrberget på Tosterön.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 15 år från planens lagakraftsdatum.
Konsekvenser av planens genomförande	
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållning med mark och vatten	En utökning av byggrätter inom befintliga fritidshusområden i samband med anslutning till kommunalt vatten och avlopp är viktigt ur hållbarhetssynpunkt. Redan utnyttjad mark kommer att kunna utnyttjas mer effektivt än bara för fritidshusbebyggelse. I dagsläget är det dåligt med kollektivtrafik till området vilket medför att biltrafiken till och från området kommer att öka.
Barnkonsekvensbeskrivning	Platsen har förutsättningar att bli en god och omväxlande uppväxtmiljö. Närheten till natur ger möjligheter till spännande lekplatser. Möjlighet att även bada från sandstrand eller brygga under sommaren. I området finns också en enklare bollplan iordningställd för möjlighet till gemensamma aktiviteter. Till nackdel för barnfamiljer är den relativt långa vägen till skolan. En brist är att det inte finns någon GC-väg längs Sandavägen, vilket kan göra det svårare att besöka kompisar i andra delar av Sanda. Ytterligare en svårighet för barn och ungdomar är att på egen hand kunna ta sig till kompisar och aktiviteter då bussen bara passerar området fyra gånger per dag.

ANTAGANDEHANDLING

8 (8)

2006-08-31 rev 2006-09-22

Jämställdhets-
beskrivning

Kvinnor gör fler och kortare resor än männen och använder kollektiva transportmedel i högre grad än männen. (Vägverket; "Jämställdhet inom vägtransportsystemet") Kvinnor är hemma mera, tar ut en större andel av barnledigheten och arbetar deltid i högre utsträckning än männen. (SCB) Det är därför viktigt för kvinnorna att trafiknät och kommunikationer i bostadens närhet är bra, samt att offentlig och kommersiell service är väl fungerande och finns nära hemmet. För att ingen part ska missgynnas bör familjerna i området ha två bilar.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts i samarbete mellan planarkitekt Cecilia Gustavson och planingenjör Marie Jonsson Samhällsbyggnadskontoret.



Anders C Eriksson
Stadsarkitekt



Marie Jonsson
Planingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BJÖRKTORPS FRITIDSHUSOMRÅDE

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd PBN

april 2006

Samråd

maj 2006

Antagande PBN

september 2006

Lagakraft

oktober 2006

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ej huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA
ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

Möjlighet till avstyckningar av vissa befintliga fastigheter i planområdet medges under förutsättning att fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Minsta tomtstorlek är satt till 1200 kvm.

Fastighetsägaren tar initiativ till fastighetsbildning i samråd med lantmäterimyndigheten och kommunen.

Gemensamhets-
anläggning

Vägarna, naturmarken och badplats inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Aspö-Björktorp ga:1 och förvaltas av Björktorps samfällighetsförening. Sommarvattenanläggning med tillhörande vattentäkt, pumphus etc. ingår i gemensamhetsanläggningen Aspö-Björktorp ga:2 och förväntas eventuellt bli onyttig i samband med att Strängnäs kommun bygger ut ett kommunalt system för vatten- och avlopp. Samfällighetsföreningen tar initiativ till en ändring av anläggningsbeslutet via samråd med lantmäterimyndigheten om vissa anläggningar ska utgå eller nya anläggningar, t ex bryggor, ska ingå.

Ledningsrätt

Kommunen ansöker om ledningsrättsförrättning för kommunala VA-ledningar inom planområdet. Ledningarna placeras i vägområdet med förbindelsepunkter vid varje fastighetsgräns.

**EKONOMISKA och
TEKNISKA FRÅGOR****Vatten- och avlopp**

Strängnäs kommun avser att utöka kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp så att planområdet kan försörjas. Strängnäs Vatten svarar för anläggandet av ledningar etc inom området. Anslutningsavgifter utgår därefter enligt taxa. Samordning krävs mellan kommunen och samfällighetsföreningen för arbeten på allmän platsmark.

Tekniska anläggningar

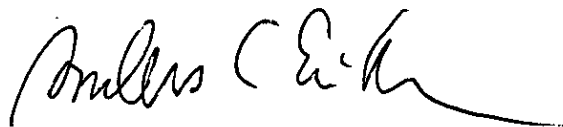
Samfällighetsföreningen svarar för att vägar inom området har sådan bredd, avrinning och bärighet att renhållnings- och räddningsfordon kan trafikera området utan problem.

Planekonomi

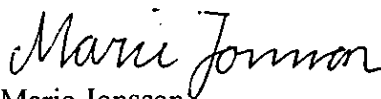
Strängnäs kommun svarar för framtagandet av detaljplanen som finansieras via en planfaktor i bygglovsansökan.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är utarbetad av Marie Jonsson i samarbete med exploateringsingenjör Magnus Nyström Samhällsbyggnadskontoret.



Anders C Eriksson
Stadsarkitekt



Marie Jonsson
Planingenjör



Marie Jonsson
Planingenjör

HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Aspö-Björktorp 1:1 m fl, Björktorps fritidshusområde, Tosterö

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2006-04-12 § 60 att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt enkelt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 52 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse.

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Strängnäs naturskyddsförening; anser att detaljplanen bör ej antas förrän tillfredsställande lösningar och full klarhet råder om markanvändningen för P 10-området, bebyggelsestrategin för Fårhusormådet och P 10-området och vilka de miljömässiga och trafiktekniska konsekvenserna blir av bebyggelsen av dessa områden.

Aspö-Björktorp 1:25; har inget intresse av att detaljplanen ändras då området mer blir ett året runt samhälle.

Sanda 4:3; anser inte att fastighetsägarna ska stå för kostanden genom planavgift.

Björktorps samfällighetsförening; anser att det bör finnas en tidsgräns hur länge planavgiften får tas ut.

Aspö-Björktorp 1:51; har inget intresse av ökande byggrätter eller permanent boende. Anser att kommunen skall stå för kostanden.

Sanda 4:21; anser att markens höjd skall få ändras med högst 3 meter för denna fastighet.

Sanda 2:39; anser att kostanden för planavgiften blir för hög.

Aspö-Björktorp 1:69; ; anser att det bör finnas en tidsgräns hur länge planavgiften får tas ut.

Aspö-Björktorp 1:7; anser att det bör finnas en tidsgräns hur länge planavgiften får tas ut.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Planningenjör

Fvc sign

Marie Jonsson
planingejör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Aspö-Björktorp 1:1 m.fl, Tosterö

STRÄNGNÄS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Plan- och byggnämnden beslöt 2006-04-12 § 60 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 21 april – 22 maj, 2006.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 21 april. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Skogsstyrelsen	2006-04-26	Ingen erinran	
2. Banverket	2006-05-11	Ingen erinran	
3. Vägverket	2006-05-12	Erinran	Ja
4. Länsstyrelsen	2006-05-22	Erinran	Ja
5. Polismyndigheten	2006-05-24	Ingen erinran	
6. Lantmäterimyndigheten	2006-05-25	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
7. Ungdomsrådet	2006-05-18	Ingen erinran	
8. Barn- och utbildningsnämnden	2006-05-19	Ingen erinran	
9. Fritids- och kulturnämnden	2006-05-19	Ingen erinran	
10. Strängnäs vatten och renhållning	2006-05-19	Erinran	Ja
11. Socialtjänsten	2006-05-23	Ingen erinran	
12. Kommunstyrelsen	2006-05-19	Ingen erinran	
13. Kommunfullmäktige Tosterö	2006-05-17	Ingen erinran	
14. Tekniska nämnden	2006-05-04	Ingen erinran	
15. Räddningstjänsten	2006-04-24	Erinran	Ja

ANTAGANDEHANDLING

2 (10)

2006-06-30

16. Miljö – och räddningsnämnden	2006-05-29	Synpunkter	
Företag och organisationer:			
17. Hyresgästföreningen	2006-05-03	Ingen erinran	
18. Telia Sonera	2006-05-04	Ingen erinran	
19. Sörmlands museum	2006-05-12	Ingen erinran	
20. Vattenfall	2006-05-23	Erinran	Ja
21. Strängnäs naturskyddsförening	2006-05-23	Erinran	Nej
22. Strängnäs stift	2006-04-27	Ingen erinran	
Sakägare:			
23. Aspö-Björktorp 1:61	2006-04-26	Synpunkter ingen erinran	
24. Aspö-Björktorp 1:13	2006-05-04	Ingen erinran	
25. Aspö-Björktorp 1:31	2006-05-02	Ingen erinran	
26. Aspö-Björktorp 1:2	2006-05-02	Ingen erinran	
27. Kungsberg 6:16	2006-05-03	Ingen erinran	
28. Aspö-Björktorp 1:59	2006-05-03	Ingen erinran	
29. Sanda 2:41	2006-05-03	Ingen erinran	
30. Sanda 1:22	2006-05-04	Ingen erinran	
31. Aspö-Björktorp 1:24	2006-05-09	Ingen erinran	
32. Aspö-Björktorp 1:41	2006-05-09	Ingen erinran	
33. Aspö-Björktorp 1:36	2006-05-10	Ingen erinran	
34. Aspö-Björktorp 1:25	2006-05-12	Erinran	Nej
35. Aspö-Björktorp 1:14	2006-05-18	Erinran	Ja
36. Sanda 4:2	2006-05-23	Ingen erinran	
37. Sanda 4:3	2006-05-23	Erinran	Nej
38. Björktorps Samfällighetsförening	2006-05-22	Erinran	Nej
39. Aspö-Björktorp 1:19	2006-05-22	Ingen erinran	
40. Aspö-Björktorp 1:67	2006-05-23	Synpunkter ingen erinran	
41. Aspö-Björktorp 1:15	2006-05-22	Ingen erinran	
42. Aspö-Björktorp 1:51	2006-05-22	Erinran	Nej
43. Sanda 4:10	2006-05-22	Ingen erinran	
44. Sanda 4:21	2006-05-22	Erinran	Nej
45. Sanda 1:48	2006-05-22	Synpunkter ingen erinran	
46. Sanda 2:39	2006-05-23	Erinran	Nej
47. Aspö-Björktorp 1:11	2006-05-23	Erinran	Nej
48. Aspö-Björktorp 1:6	2006-08-28	Ingen erinran	
49. Aspö-Björktorp 1:69	2006-05-23	Erinran	Nej
50. Aspö-Björktorp 1:82	2006-05-23	Ingen erinran	
51. Aspö-Björktorp 1:7	2006-05-22	Erinran	Nej
52. Sanda 4:15	2006-07-18	Ingen erinran	

2006-06-30

SYNPUNKTER

3. Vägverket

Området ligger ca 5 km nordväst om Strängnäs tätort varför det är viktigt att man samtidigt som permanentningen ökar i området också skapar trafiksäkra lösningar för gc-trafik och en tillgänglig och frekvent busstrafik. Plankartan bör kompletteras med utfartsförbud i erforderlig omfattning.

På sikt behov sannolikt också förbättring av Sandavägen. För närvarande finns inte några medel avsatta i gällande länstransportplan för denna väg.

4. Länsstyrelsen

I beskrivningen anges vilka fastigheter som berörs av fornlämningar. För att undvika att den nya detaljplanen uppfattas av berörda fastighetsägare som helt "fritt fram" föreslår Länsstyrelsen att fornlämningarna noteras tydligt även på plankartan. Efter de administrativa bestämmelserna kan en rubrik "Upplysningar" noteras fornlämningarnas lagskydd. Länsstyrelsens antikvarie Eva Fransson kan bidra med närmare förslag till lydelse.

10. Strängnäs vatten och renhållning

Om lägenhet inreds i uthus bör väl bygglov sökas och huset döpas om från uthus till boningshus.

15. Räddningstjänsten

Brandvatten försörjningen för räddningstjänsten ska beaktas.

16. Miljö- och räddningsnämnden

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att uttala att nämnden ej har något att erinra mot föreliggande detaljplaneförslag för Aspö-Björktorp 1:1 m fl, Tosterö, men med påpekande om att möjligheterna att förbättra kollektivtrafiken bör undersökas samt att förbättring av säkerheten för gående och cyklande inom området successivt bör förbättras utifrån en riskbedömning av

KOMMENTARER

Inne i området anses det vara fullt möjligt med blandtrafik. Utbyggnad av olika områden i Brunnsåker, Björktorp och Sanda ökar underlaget för en bättre kollektivtrafik.

Plankartan kompletteras med utfartsförbud för fastigheterna längst Sandavägen som har möjlighet till utfart på någon av de mindre vägarna i området.

Fornlämningarna noteras tydligare på plankartan. En ny rubrik med upplysningar om fornlämningarnas lagskydd skrivs till på plankartan.

Om en lägenhet inreds i ett tidigare förråd/garage krävs det bygglov för ändrad användning.

Noteras

I och med att områdena i Sanda och Björktorp kommer att byggas ut finns det ett bättre underlag för kollektivtrafiken. Enligt Vägverket så behöver Sandavägen på sikt förbättras.

2006-06-30

trafiksituationen.

20. Vattenfall

Bifogad karta (finns på Samhällsbyggnadskontoret) visar Vattenfalls elnät i området. På kartan är röd heldragen linje = högspänning luftledning (11 kV), blå heldragen linje = luftledning lågspänning (0,4) och blå streckad linje = jordkabel lågspänning (0,4 kV). Nätstationer visas som svarta ofyllda kvadrater.

Så vitt Vattenfall kan bedöma saknas E-områden för befintliga nätstationer i detaljplanen. Det ungefärliga läget av befintliga nätstationer framgår av bifogad karta (finns på

Samhällsbyggnadskontoret) som har markerats med gult på bifogade kopior av detaljplanen.

Enligt samrådshandlingarna är det inte kommunen som är huvudman för allmän plats. Med anledning av detta yrkar Vattenfall att E-område om minst 10x10 meter reserveras i detaljplanen för befintliga nätstationer. Vidare önskar Vattenfall ta del av den antagna detaljplanen.

E-områden om 10x10 meter läggs in på plankartan vid befintliga nätstationer.

21 Strängnäs naturskyddsförening

Innan eventuellt beslut om fastställande av den föreslagna detaljplanen anser Strängnäs Naturskyddsförening att grundlig utredning och beslut i följande övergripande frågor måste föreligga:

- Hur skall markanvändningen för P10-området se ut?
- Vilken övergripande bebyggelsestrategi skall tillämpas då dels Fårhushagenområdet dels P 10-området kan disponeras?
- Vilka blir de miljömässiga och trafiktekniska konsekvenserna dels av bebyggelsen av dessa två områden dels eventuell ökad bebyggelse i mer perifera lägen som Lex. Aspö-Björketorp

Först då svaren på dessa frågor erhållits kan beslut fattas om eventuella åtgärder för att undanröja de negativa konsekvenser, som beskrivs i planen, vad gäller den dåliga kollektivtrafiken, den långa skolvägen samt den glesa turtätheten i busstrafiken.

Beslut om detaljplan bör ej fattas förrän tillfredsställande lösningar och full klarhet

Arbetet med att ta fram detaljplaner för gamla P10-området och Fårhusområdet pågår parallellt med framtagandet av andra detaljplaner i kommunen.

Strängnäs kommunen har som mål att år 2008 ha en folkmängd på 31 800 invånare och år 2030 ha en folkmängd på 40 000 invånare. Detta innebär en genomsnittlig tillväxt för med 320 personer per år för att nå målet år 2008 och en genomsnittlig tillväxt på ca 400 personer per år för att nå det långsiktiga målet till år 2030. Detta innebär att alla våra områden där vi arbetar fram nya detaljplaner behövs för framtidens befolkningsutveckling.

I översiktsplanen framgår det att kommunen är positiv att fritidshusområden permanentas då man tar tillvara redan ianspråktagen mark och utnyttjar befintlig infrastruktur.

2006-06-30

föreligger på samtliga ovan berörda punkter.

23. Aspö-Björktorp 1:61

Emotser tacksamt ert svar på min tidigare skrivelse.

Undertecknad, nyss hemkommen efter sista utlandstjänstgöringen, har nu tagit del av kommunens planer på att anlägga vatten och avloppsledningar i vårt sportstugeområde.

År 2003 erhöll jag bygglov och lät anlägga septiktank, infiltreringsanläggning med därtill hörande röranslutningar och redan då torde kommunen ha känt till och planerat för dom kommande årens arbete.

Detta innebär att jag låtit utföra en anläggning som inte kommer att nyttjas i den omfattning som det var tänkt och således inte kommer att nyttja anläggningen efter att Ni dragit fram kommunala rör för ändamålet i området.

Med anledning av ovan nämnda finner jagorsak att kräva Er på reducering av kommande anslutningsavgifter, alternativt ersättning för dom kostnader som anläggningen har förlupit sig på.

Av ovan nämnda förhållanden översänder jag härmed fakturakopior på de kostnader jag haft för min anläggning och emotser skriftligen Ert ställningstagande i ärendet.

Skrivelsen har lämnats över till Strängnäs vatten för att svara på frågan om reducering av anslutningsavgifter.

34. Aspö-Björktorp 1:25

Vi har inget intresse av att detaljplanen för Björktorp ändras, då vi inte har några intentioner att bygga ut vårt fritidshus. Vi gillar inte tanken på att detta ska bli ett året runt samhälle, utan förbli en rekreationsort som det var från början. Ett enkelt boende utan några större krav på komfort. Däremot kunde det finnas betydligt bättre allmänna kommunikationer sommarhalvåret.

Det kommer även i fortsättningen finnas möjlighet att ha kvar sitt hus som ett fritidshus. Det har länge funnits en efterfrågan på att kunna bo året runt i sina fritidshus. När det nu finns möjlighet att lösa vatten- och avloppsfrågan ställer sig kommunen positiva till att det ska vara möjligt med större byggrätter i området.

I och med att områdena i Sanda och Björktorp kommer att byggas ut finns det ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

35. Aspö-Björktorp 1:14

Undertecknad är ägare av fastigheten

Strandvägen 4 med ursprung, Aspö-Björktorp 1:1.

Enl. samrådshandlingen från eder 2006-03-30

gällande byggrätter är förslaget att man uppföra hus med en våning med maximal byggyta på 180 kvm. Samt 2 st uthus om max 50 kvm för tomter

Minsta tomtstorlek för den större uthusbyggrätten minskas till 1900 kvm.

2006-06-30

som är större än 2 000 kvm.

Min tomt har en areal 1945 kvm. Då stamfastigheten är ett gammalt torp från 1800-talet vill jag ej göra någon tillbyggnad på detta vilket innebär att jag ej kan utnyttja byggnadsarean 180 kvm för stamfastigheten.

Istället skulle jag önska kunna bygga ut något av dom två uthusen/gäststuga som finns på tomten till max 50 kvm vardera.

MITT ÖNSKEMÅL ÄR ATT TVÅ UTHUS OM MAX 50 KVM FÅR UPPFÖRAS PÅ TOMTER SOM ÄR STÖRRE ÄN 1900 KVM.

Har även haft kontakt med planingenjör Marie Jonsson. I hopp om positivt svar från eder tecknar jag med vänlig hälsning.

37. Sanda 4:3

Anser att alla skall betala lika VA-anslutningsavgift oavsett tomtyta. Anser inte vi ska stå för kostanden för detaljplaneändringen. Det är kommunen som strulat till det med olika detaljplaner inte vi i Björktorp.

Anslutnings avgiften har beslutats av Strängnäs kommunfullmäktige. Att området är indelat i olika detaljplaner med olika byggrätt beror på vad man hade för tankar när detaljplanen gjordes. Om kommunen ska kunna bekosta detaljplanen så måste det vara med medel som kommer från kommunalskatten. Att ändra en detaljplan berör ytterst få personer och måste således finansieras på något annat sett.

38. Björktorps Samfällighetsförening

I samrådshandlingarna sid 4 framgår planavgiftens storlek genom angiven exempel för en tillbyggnad av 60 m², dvs ca 160 kr/m². Bygglovsavgift med ungefär lika stort belopp tillkommer.

Vid möte med Marie Jonsson på Plan- och Byggheten fick vi ta del av reglerna och principer för beräkning av planavgiften.

Utgående från dessa anser vi att den föreslagna planavgiften är oacceptabel beroende på:

- **"Planavgift får endast tas ut för att täcka kostnader för planen".**

I föreslagen avgift ingår planarbete enligt sk normalt förfarande. I vårt fall gäller ett sk enkelt förfarande med lägre kostnader.

Dessutom finns ingen tidsgräns för uttag av planavgiften. Björktorp är ett sk omvandlingsområde.

Planavgiften kommer att tas ut så länge som detaljplanen gäller för området. Eftersom detaljplanen följer enkelt förfarande kommer justeringsfaktorn vid uträkning av planavgiften att sättas till 1,0 för den här detaljplanen.

2006-06-30

I och med den utökade byggrätten kommer många att ansöka om bygglov och framtida uttag av planavgifter kommer vida att överskrida plankostnaderna.

• **"Planavgiften får endast tas ut om fastighetsägaren har nytta av planen"**

Enligt befintliga detaljplaner medges olika byggrätter. Det är inte rimligt att planavgift tas ut om utbyggnad önskas som ligger inom ramen för befintlig byggrätt. Planavgift skall därför bara tas ut för den del som ligger över den befintliga byggrätten.

Dessa synpunkter anser vi är representativa för alla fastighetsägare inom Björktorps Samfällighetsförening.

40. Aspö-Björktorp 1:67

Egentligen inget mot detaljplanen men är mer emot hela förslaget med VA.

Var framgår det var det nya området för bostäder finns. Är det a1?

42. Aspö-Björktorp 1:51

Vår fastighet är köpt och brukas som fritidshus. Vi har inget intresse av vare sig permanent boende eller ökade byggrätter. Vi vill inte heller se gigantiska hus på 180 kvm eller två våningar på 120 kvm som grannar. Ni har en ton i er skrivelse som anger att vi och andra fritidshus ägare längre inte är välkomna i er kommun vilket är beklagligt. Om det inte vore för fritidshusområdena skulle ni inte ha denna genväg till permanentboende mark som ni så gärna vill dra nytta av.

I och med att området kommer att förses med kommunalt vatten är vi i princip tvungna att bygga till vårt hus så att det får ett badrum. För detta behöver vi inte utökad byggrätt och vill inte vara med och betala för en planavgift för en plan vi inte vill ha. Det är kommunen som vill utöka permanent boendet och då får kommunen stå för planavgiften. Hur som helst ska den omfatta faktiska kostnaderna, dvs. sluta att tas ut när kommunen fått igen sina kostnader - måste in i planen om kommunen vägrar att ta sin kostnad. Utökat permanentboende i Björktorp och avgränsande områden är inte önskvärt ur miljösynpunkt. Att miljön skulle vara ett huvudskäl för utbyggnaden av vattennätet visar sig bara vara ett svepskäl för att utöka permanentboendet,

Planavgiften kommer endast att tas ut på den del som överskrider den befintliga byggrätten som finns på fastigheten enligt den gamla detaljplanen.

De nya tomterna planeras idag på ett mindre område som är naturmark på fastigheten Björktorp 1:39 och Aspö-Björktorp 1:1 i anslutning till Björktorp 1:6.

Givetvis är även fritidshusägare välkomna till vår kommun. Kommunen är dock positiva till att fritidshusområden kan förses med fungerade vatten- och avloppslösningar så att det är större möjlighet till ett permanent boende.

Många fastighetsägare i området vill ha utökad byggrätt. Om kommunen ska kunna bekosta detaljplanen så måste det vara med medel som kommer från kommunalskatten. Att ändra en detaljplan berör ytterst få personer och måste såldes finansieras på något annat sätt. Systemet med planavgift innebär att endast de som kommer bygga ut sina hus behöver betala. Planavgiften kommer endast att tas ut av de som behöver använda den större byggrätten. Håller man sig inom den gamla byggrätten kommer inte någon planavgift tas ut.

2006-06-30

lämpligt eller ej. Kommunen kommer i sin utredning fram till att varje hushåll kommer att behöva två bilar och barn kommer att behöva skjutas till skola och förskola. Ur miljösynpunkt är det lämpligast att människor bor nära service och utbyggt kollektivtrafiknät.

Kommunen har i sin utredning kommit fram till att "höjdförhållanden på marken bör inte medföra några problem på kravet på tillgänglighet för handikappade". Ytterligare ett tecken på kommunens desperation att utöka permanentboendet till vilket pris som helst. De flesta av tomterna i området är direkt olämpliga för handikappade för att det är långt ifrån plana. Har ni varit där?

Visserligen finns det en del gränar i området, men under stycket "större byggrätt" ska det ändå stå granntomt när ni behandlar husens placering.

I och med att områdena i Sanda och Björktorp kommer att byggas ut finns det ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Inom området förekommer stora höjdskillnader. För de flesta tomter är det inte så stora problem inom tomten att det innebär några problem för tillgängligheten.

Texten ändras.

44. Sanda 4:21

Markens anordnande har givits beteckningen n10 1 meters tillåten ändring.

Fastigheten 4:21: Ett flertal stora stenar och stenhögar finns, har troligen använt som plats för stentipp från åkrarna bakom.

Vidare finns en stenås som tar bort vattenkontakten från tomten.

Yrkande: Ändring till N3 för denna fastighet= 3 meters tillåten justering.

När stora angrepp måste göras på en fastighet och marknivån måste ändras mer än det som står angivet i detaljplanen måste fastighetsägaren ansöka om marklov. Kontoret gör då bedömningen om det är möjligt att göra denna förändring.

45. Sanda 1:48

Detaljplanen är OK. Betalningen för VA-utbygganden önskar jag få betala vid en eventuell försäljning av fastigheten i framtiden. Detta gjordes vid liknande installationer i Nacka-Lännesta. (Var ett inslag om detta på TV.) Det gjorde att folk som inte hade bra ekonomiskt, kunde bo kvar.

Förfrågan förs vidare till handläggaren på Strängnäs vatten.

46. Sanda 2:39

Kollektivtrafik sid. 3(8)

Som en följd av kommunens förhoppningar om en utökad kollektivtrafik (och privat trafik, två bilar per hushåll etc.) saknas en förbindelse från kommunens sida att informera Vägverket och kräva en breddning och uppgradering av Sandavägen.

Vägverket har fått detaljplaneförslaget på remiss och är medvetna om att det behövs en förbättring av Sandavägen men närvarande finns inte några medel avsatta i gällande länstransportplan för denna väg.

2006-06-30

Större byggrätter sid. 5(8)

Beträffande hus av olika typer framgår inte hur många hus, som får uppföras. Vid muntlig förfrågan blev svaret att byggrätten gäller för

- Ett (1) bostadshus av angiven storlek

Ett antal uthus med en sammanlagd area icke överstigande 50m² (för tomt >2000m² = 100 m²)
 Detta bör skrivas in i planbestämmelserna.

Beträffande hushöjden upp till takfot anges inget mått. Måttet bör medge ett loft avsett för förvaringsutrymme under yttertaket.
 Detta mått bör skrivas in i planbestämmelserna.

Beträffande minsta avståndet mellan uthus och granntomt anges måttet 1 meter på textsidan och 1,5 meter i Planbestämmelserna.
 Bör fastställas till 1 meter.

Minsta tomtstorlek 1200 m² bör vara ett absolut minimum, eftersom jag anser att de stora tomtstorlekarna är en styrka för området, som vi måste vara rädda om.

El sid. 7(8)

Områden för tekniska anläggningar uppges finnas på kartorna, men saknas där. Betyder det att det av misstag inte har blivit några införda eller finns det för närvarande inga sådana områden?

Kommunala beslut i övrigt:

Kostnaden för planavgiften blir alldeles för hög. Den strider dessutom mot de direktiv, som givits beträffande beräkningen av avgiftens storlek. Jag stöder helt och hållet den skrivelse, som Björktorps Samfällighetsförening upprättat beträffande plantaxan.
 Dessutom anser jag att det skall finnas alternativa sätt att betala kostnaderna för planen.

47. Aspö-Björkorp 1:11

Vi instämmer i samfällighetens synpunkt, "Att planavgift får tas ut när nuvarande byggrätt överskrids"

Fornlämningen ligger på Strandvägen 13, Aspö-Björkorp 1:12.

Antalet uthus är inte reglerat i detaljplanen. Tanken är att det ska vara möjligt för fastighetsägaren att utnyttja byggrätten för antingen ett större uthus eller fler små. Det finns dock ingen möjlighet att bygga något uthus som är större än 50 kvm.

Begränsningen för uthus är att en våning och maximalt 21 graders takvinkel.

Bestämmelsen på plankartan gäller, texten i planbeskrivningen korrigeras.

1200 kvm är satt till minimum i detaljplanen.

Efter samråd med vattenfall har vi nu fått klarhet i vart deras nätverksstationer finns och kommer att komplettera plankartan med de områdena.

Se kommentar under punkt 38.

Se kommentar under punkt 38.
 Enligt de information Länsstyrelsen har ligger fornlämningen på Aspö-Björkorp 1:11.

2006-06-30

49. Aspö-Björktorp 1:69

Instämmer med Björktorps Samfällighetsförenings skrivelse i maj 2006. angående plantaxan. Se kommentar under punkt 38.

51. Aspö-Björktorp 1:7

Se synpunkt 38.

Se kommentar under punkt 38.