



Akt nr:

0486-P07/20

AU\$0486-P07/20

Ärende Detaljplan för Sanda 2:4, del av, Tosterö
Kommun Strängnäs
Län Södermanland

Till akten hör

1 band

32 numrerade sidor

- inneliggande kartor

1 andra kartor

0486-P08/6

Pm A2



STRÄNGNÄS KOMMUN
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
 2008-01-03

Dnr
 PBN/2004:169

LANTMÄTERMYNDIGHETEN
 Södermanlands län

2008 -01- 22

Dnr *D0884*
0486 - P08 / 6

Sanda 2:4, del av, Tosterö i Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2007-01-29 enligt § 20 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen 2007-02-28.
 Länsstyrelsen avslår överklagandet 2006-10-30.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2007-09-08.

Marie Jonsson
 Plansektionschef



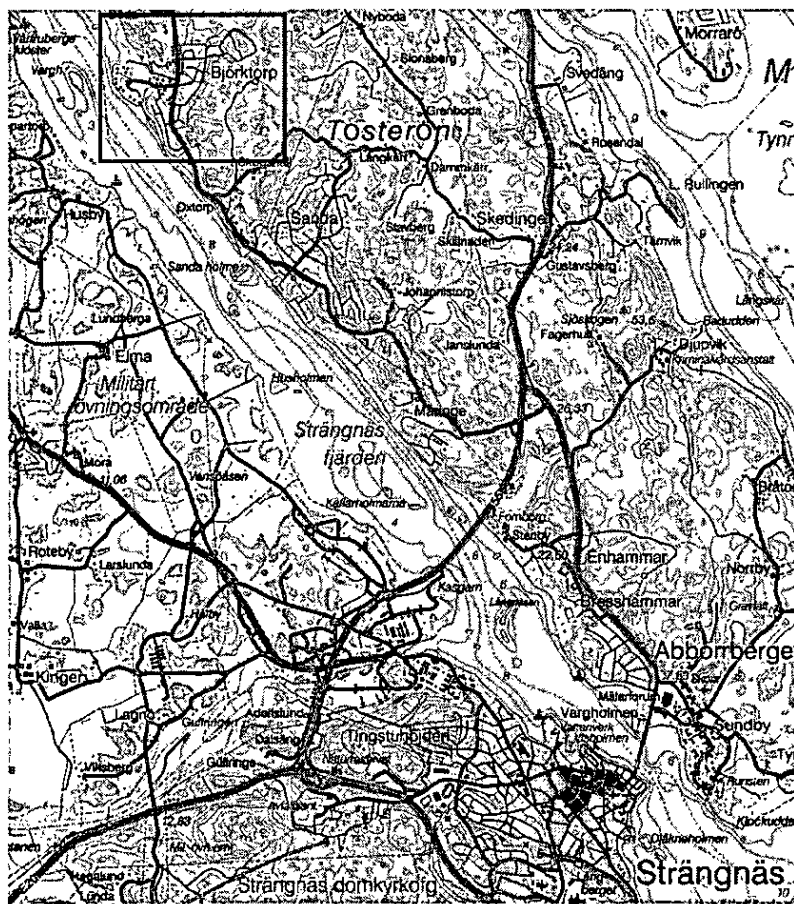
2006-11-23

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Sanda 2:4, Tosterön

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



karta

HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2006-11-23

Rev Datum

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen har tagits fram för att göra det möjligt att skapa tomter för småhusbebyggelse.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH KAP 5. MB**

Användning av markområdet för bostäder bedöms vara förenligt med kap 3 och 4 i miljöbalken. Markområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder" som omfattar alla Mälarens öar samt strandområden på fastlandet, enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset är utpekad med hänsyn till dess samlade natur- och kulturvärden. Inom området ska turismens och friluftslivets intressen beaktas, särskilt det rörliga friluftslivet. Gammal jordbruksmark ombildas till mark för bostadsändamål. Föreslagna bostäder bedöms inte att innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids enligt 5 kap miljöbalken

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Tosteröns nordvästra del, cirka 10 km från Strängnäs stad.

Areal

Planområdet är cirka 8 ha och den bebyggda delen drygt 2 ha.

Markägo förhållanden

Marken ägs av Vasaparken AB.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

Området är ej tidigare planlagt. Planområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder".

**Riksintresse Mälarens
öar och stränder**

Mälaren med öar och stränder är utpekad 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

Området är ej tidigare planlagt. Detaljplanearbete pågår.

**Program för
planområdet**

Av plan- och byggnämnden godkänt planprogram finns för Sanda 2:4. Programmet omfattar ett större område än den aktuella detaljplanen.

Miljöbedömning

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2006-09-27 enligt följande:

Att miljöbedömning ej behöver genomföras, då behovsbedömningen visar att planens genomförande ej innebär betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundar sig på följande:

- Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas
- Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp
- En mindre del av området berör strandskyddet

Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande

2006-11-23

Rev Datum

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- och byggnämnden beslutade 2005-06-08 att godkänna detaljplaneprogrammet för område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskapet är småskaligt och variationsrikt med en mycket tydlig sektion, på tomtens höjdparti har vi en hållmarkskaraktär med berg i dagen och tallar. Nedanför växer i huvudsak tall med inslag av ek och med hassel som buskskikt, ytterligare längre ned i backen finner man gammal hagmark med välvuxna ekar, hassel och vildapel. I kanten mot åkermarken finns ett välutvecklat bryn med slån som karaktärsväxt samt ek och hassel. Åkermark ligger i ett bälte ner mot vattnet där vi slutligen har våtmarker med alskog som övergår i ett förvuxet vassbälte i viken till Mälaren. Vägar och stigar rör sig följsamt i förhållande till landskap och bebyggelse. Eftersom området har en varierad topografi så kräver det anpassning av bebyggelsen. I de lägre partierna som detta planförslag inriktar sig på är det förhållandevis plant och därmed enkelt att bygga.

Påverkan av naturen

Mot norr gränsar planområdet till en sumpskogsinventering. Det området kommer dock inte bli berörd av den tänkta exploateringen.

Inom området finns en åkerholme som har generellt biotopskydd enligt MB 7:11. Inom biotopskyddsområde får verksamheter inte bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön.

Åkerholmen kommer att skyddas genom att få beteckningen "natur" på detaljplanen. Naturområdet ska skötas som en gemensamhetsanläggning. Angående skötsel av åkerholmen måste länsstyrelsen kontaktas.

På de ytor som planeras för bostäder är det främst gammal hagmark och åkermark med ovan beskrivna vegetation. Dessa tomter kommer med stor sannolikhet få anlagda gräsmattor och nyplanteringar av vanliga trädgårdsväxter. De tomter som ligger högre upp mot skogen och är slutningstomter föreslås bli naturtomter och ha kvar så mycket som möjligt av den naturliga vegetationen. För området generellt föreslås marklov gälla för fällning av friska träd med stamdiameter av 0,15 m eller större, mätt 1,3 m över mark.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts. Geoteknisk undersökning kommer att utföras i erforderlig omfattning. Jordartskarta finns som översiktligt beskriver området.

2006-11-23

Rev Datum

Djurhållning	I närområdet, som är jordbruksbyggd, förekommer djurhållning i form av nötkreatur. Detta borde dock inte innebära några problem för det föreslagna detaljplaneområdet. I Socialstyrelsens meddelandeblad om hästhållning från juni 2004 finns det fall liknande detta med nyanlagda bostäder i jordbruksbyggd där verksamheterna kan finnas bredvid varandra.
Fornlämningar	I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.
Strand och vatten	Strandskyddet vid Mälaren är 100 m. Inom strandområdet kommer brygga, väg och parkering uppföras. Skälet att brygga får uppföras är att det är en anläggning som måste ligga vid vattnet. Bryggan kommer inte inskränka på allmänhetens möjlighet att utnyttja strandområdet. Både parkeringsplatsen och vägen gör att tillgängligheten till stranden ökar. Strandzon och brygga skall vara tillgängliga för allmänheten. Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för brygga, parkering och den delen av vägen som berörs av strandskyddet. Uppröjning av vassbältet kommer ske för att åstadkomma tillgänglighet till badplats. Tillstånd för vattendom ska ansökas om hos miljödomstolen.
Påverkan av friluftslivet	Förändringen av området kommer påverka det rörliga friluftslivet positivt förutom tomtmarken avsedd för byggnation. I övrigt kommer det bli högre tillgänglighet för allmänheten. Det kommer bli lättare att ta sig till stranden och även röra sig utmed stranden.
Offentlig service	Daghem, förskola och skola finns på Tosterön. Övrig kommunal och kommersiell service finns i Strängnäs stad. I Strängnäs finns också ett rikt utbud av kulturella aktiviteter.
Bebyggelsen Bostäder, biutrymmen	Bostäderna kommer att utgöras av friliggande villor i varierande storlekar. På varje tomt skall möjlighet att bygga dubbelgarage finnas.
Gemensamma anläggningar	Badplats samt brygga görs tillgänglig för allmänheten. Möjlighet kommer finnas att ha båtplats vid bryggan.
Arbetsplatser	Många människor vill delvis kunna arbeta hemifrån nuförtiden och de planerade bostäderna förbereds därför för detta.

ANTAGANDEHANDLING

5 (7)

2006-11-23

Rev Datum

Tillgänglighet	Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.
Byggnadskultur och gestaltning	Byggnader skall vara följsamma mot terrängen och landskapet. Placering på tomt skall göras med hänsyn till topografi, vegetation samt till bostäder på angränsande fastigheter. Garage och förråd skall vara fristående från huvudbyggnad.
Gator och trafik Gator och gatukaraktär	Lokalgatorna i området är tänkt för blandtrafik. För att uppnå en trygg och säker trafikmiljö begränsas biltrafikens hastighet och erforderlig sikt, särskilt i korsningar, säkerställs. Detta görs samordnat med planerade landskapsåtgärder. Korsningar utförs så att hög trafiksäkerhetsstandard uppnås. Hastigheten begränsas till 30 km/h och eventuella hastighetssäkrande åtgärder kan utföras vid behov i form av till exempel avsmalningar vid kritiska punkter.
Kollektivtrafik	Befintlig busshållplats finns vid landsvägen och ger kollektivtrafikanslutning till området fyra ggr dagligen endast de dagar skolbussen är i trafik. Dessa turer är kombinerade skolskjutsar och allmän kollektivtrafik. Möjlighet finns att öka turtätheten i och med att områdena i Sanda och Björktorp byggs ut.
Parkering	Boendeparkering sker på tomtmark. Besöksparkering sker längs gatan samt på besöksparkering.
Störningar	Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas.

2006-11-23

Rev Datum

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt.

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunens verksamhetsområde med en vattenledning samt spillvattenledning längs Sandavägen kommer att ske. Spillvatten kommer via egna villapumpstationer anslutas till kommunens tryckavloppsledning längs Sandavägen

El och tele

El och tele finns i anslutning till området.

Värme

Uppvärmning skall ske på ett miljöriktigt sätt med vattenburen värme. Enskilda anläggningar för fossilbränsle tillåts ej. Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt. Uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor medges ej. Om nya tekniker utvecklas, som gör att sådana energislag kan anses förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådana anläggningar provas från fall till fall. Fastbränsle eldning medges endast i typgodkända eldstäder.

Avfall

Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

Konsekvenser av**planens genomförande**

Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållning med mark och vatten

Inga åtgärder anses medföra betydande miljöpåverkan av området.

De nationella miljökvalitetsmål som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är:

- Begränsad klimat påverkan
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv.

Begränsad klimatpåverkan: Enskilda anläggningar med fossila bränslen tillåts ej. Om ni tekniker utvecklas, som gör att sådana energislag kan anses förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådana anläggningar provas från fall till fall.

Ingen övergödning: Området ansluts till det kommunala avloppsnätet.

Levande sjöar och vattendrag: Dagvattenhanteringen sker på den egna tomtmarken vilket innebär att vattnet är renare när det tillslut når Mälaren. Den tilltänkta bryggan anses inte påverka djurlivet i sjön.

God bebyggd miljö: Bebyggelsen kommer att utgå från ett gestaltungsprogram som följer planen. Delar av området, som idag är skog, kommer att utformas som naturtomter. Området där

ANTAGANDEHANDLING

7 (7)

2006-11-23

Rev Datum

det är en öppen yta idag kommer att ha mera traditionella trädgårdstomter. Hårdgjorda ytor av asfalt kommer inte förekomma i området. Bullerstörningar kommer inte förekomma i området.

Ett rikt växt- och djurliv: Planläggningen kommer att ske i naturmark och kan förändra djur- växtlivet. Arter kommer försvinna och andra arter komma till. Inga hotade arter påverkas. En åkerholme kommer att sparas som naturmark.

Strandskyddet berörs endast till en liten del. Det kommer finnas möjlighet att bygga en brygga vid stranden och att lokalvägen genom området går ner till stranden där det även kommer att finnas en parkeringsplats. För dessa anläggningar har strandskyddet upphävs. Dessa åtgärder anses dock inte innebära betydande miljöpåverkan. Området längst stranden kommer även fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten.

Ur hälsoperspektiv är det mycket som talar för att en naturmiljö som denna är bra för människors välbefinnande

Barnkonsekvenser

Platsen har förutsättningar att bli en god och omväxlande uppväxtmiljö. Närheten till natur och sjö ger många möjligheter till spännande lekplatser.

Till nackdel för barnfamiljer är den relativt långa vägen till skolan. På Sandavägen finns kollektivtrafik och skolskjuts. 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.

Jämställdhetskonskvenser

Avståndet till Strängnäs stad kan vara till nackdel då den kollektiva trafiken inte är den mest frekventa. Hushållen kan tvingas ha två bilar för att ingen i familjen ska missgynnas.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Torbjörn Gudmundsson XYZ arkitekter AB och planingenjör Marie Jonsson Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Planingenjör



Marie Jonsson
planingenjör

GESTALTNINGSPROGRAM SANDA 2:4, STRÄNGNÄS KOMMUN

Nybyggnad av bostäder på Tosterö, Strängnäs kommun.

Bebyggelsekaraktärer

Byggnaderna skall vara följsamma mot terrängen och landskapet. Placering på tomt skall göras med hänsyn till topografi, vegetation samt till bostäder på angränsande fastigheter. Garage och förråd skall vara fristående från huvudbyggnad.

Generellt om kulörer.: Färger skall vara nedtonat ljusa, alternativt slamfärg på träfasader, typ Falu rödfärg.

Tak

Takmaterial skall vara antingen falsad plåt eller taktegel. Plåttak ska vara zinkfärgat, taktegel i röd lertegel.

Fasader

Träpanel eller putsad mur.

Fönster/dörrar

Fönster och dörrar placeras i fasaders ytterliv och skall ha smäckra dimensioner.

Socklar

Tydliga socklar som tar upp höjdskillnader.

Verandor

Verandor öppna eller glasade. Smäckra dimensioner.

Skorstenar/takanordningar

Skorstenar i enkla tydliga former för rökkanaler och avluftning. I samma kulör som taket.

Uthus o garage

Biutrymmen såsom uthus och garage byggs i samma fasadmaterial som huvudbyggnad. Skall vara fristående från huvudbyggnad.



2006-11-23

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Sanda 2:4, Tosterön

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Oktober 2005	Beslut om samråd, Plan- och byggnämnd
	Oktober-november 2005	Samråd
	Mars 2006	Beslut om utställning
	April 2006	Utställning
	December 2006	Antagande PBN
	Januari 2007	Antagande KS/KF
	Februari 2007	Lagakraft
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.	
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.	
Ansvarsfördelning	Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark samt framtida drift och underhåll av tillkommande gemensamhetsanläggningar.	



2006-11-23

Fastighetsrättsliga frågor

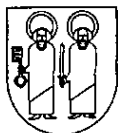
Berörda fastigheter	Del av Sanda 2:4 och Sanda 2:71-72.
Fastighetsbildning	Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning enligt detaljplanen. Planområdet medger bildande av totalt 12 st enskilda fastigheter. Naturmarken samt gatumarken mellan kvarteren bildar en egen fastighet som sedan överläts till den bildade samfällighetsföreningen utan ersättning.
Gemensamhetsanläggningar	Exploatören ansöker om och bekostar anläggningsförrättning för de gemensamma anläggningarna inom planområdet. Angöringsväg med parkeringsfickor, naturmarken, brygganläggningar och gemensam sophantering föreslås ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. Förslagsvis kan den gemensamma tillfartsvägen, Sanda ga:6, utökas till att omfatta vägarna inom planområdet med en ny fördelning av andelstalen. I samband med anläggningsförrättningen bildas en samfällighetsförening för anläggningarnas fortsatta drift och underhåll. Sanda ga:5 omfattar infiltrationsanordning med tillhörande ledningar, brunnar, utloppsledning etc belägna inom planområdet. Dessa anläggningar betjänar fastigheter strax utanför planområdet. Anläggningen förväntas bli onyttig när kommunalt VA dras i området.
Servitut	Fastigheterna Sanda 2:71 och 2:72 har i dag servitut med rätt till väg samt område för sluten avloppstank. Exploatören ansöker och bekostar fastighetsbildning för att upphäva servituten i samband med övrig fastighetsbildning.
Ledningsrätt	Kommunen ansöker om och exploatören bekostar ledningsförrättning för kommunala VA-ledningar inom planområdet. Ledningarna placeras i vägområdet med förbindelsepunkter vid varje fastighetsgräns. Ingen ersättning ska utgå till fastighetsägaren för inrånget av ledningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi	Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar samt nödvändiga åtgärder för planens genomförande.
-------------	---

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
-------------------	--



2006-11-23

mellan kommunen och exploatören för arbeten på allmän platsmark.

- Vattenverksamhet** Vattendom krävs för muddring etc vid den planerade brygganläggningen. Exploatören svarar för att nödvändiga tillstånd söks och erhålls innan anläggandet påbörjas.
- Övriga anläggningar** Exploatören bekostar övriga anläggningar inom planområdet. Vägar inom området ska utföras med sådan bredd, avrinning och bärighet att renhållnings- och räddningsfordon kan trafikera området utan problem. Samråd med Strängnäs Vatten ska ske så att vägkroppen får sådan bärighet att VA-ledningar inte riskerar att köras sönder.

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med mark- och exploateringsingenjör Fredrik Granlund.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Planingenjör



2006-11-23

Marie Jonsson
planingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Sanda 2:4, Tosterö

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslöt 2006-03-15 § 38 att sända ut detaljplan på utställning enligt PBL 5 kap 23 §. Utställningsperioden var 2006-03-31–2006-04-25.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 31 mars 2006. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Länsstyrelsen	2006-04-20	Ja	
2. Vägverket	2006-04-13	Ingen erinran men notering	
3. Skogsvårdsstyrelsen	2006-04-10	Ingen erinran	
4. Banverket	2006-04-12	Ingen erinran	
5. Polismyndigheten	2006-04-04	Ingen erinran	
6. Försvarsmakten	2006-04-24	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
7. Kommunstyrelsen	2006-04-13	Ingen erinran	
8. Barn och utbildningsnämnden	2006-04-27	Ingen erinran	
9. Fritids- och kulturnämnden	2006-04-27	Ingen erinran	
10. Utbildnings och kulturkontoret	2006-04-27	Ingen erinran	
11. Miljö- och räddningsnämnden	2006-04-27	Ingen erinran	
12. Socialnämnden	2006-04-25	Ingen erinran	
13. Räddningstjänsten	2006-04-03	Ingen erinran	
14. Strängnäs Vatten, Strängnäs renhållning	2006-04-24	Ingen erinran	
15. Ungdomsrådet	2006-04-18	Ingen erinran	



2006-11-23

Marie Jonsson
 planingenjör

16. Tekniska nämnden	2006-04-19	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			
17. Vattenfall	2006-04-25	Ingen erinran	
18. Tosterö kommundelsråd	2006-04-25	Ingen erinran	
19. Strängnäs stift	2006-04-13	Ingen erinran	
20. Hyresgästföreningen	2006-04-20	Ingen erinran	
Sakägare:			
21. Sanda 1:18, Eva och Nina Matthis, Gun och Anders Wallbom	2006-04-19	Ja	
22. Sanda 1:32, Anders Wallbom	2006-04-19	Ja, se nr 21	
23. Sanda 1:31, Thomas och Martina Jäderlund	2006-04-24 2006-04-25 2006-05-02	Ja	
24. Sanda 1:33, Dieter Bürger	2006-04-25	Ja	
25. Sanda 2:61, Britta Larsson	2006-04-26	Ingen erinran	
26. Sanda 2:63, Ove Dahl	2006-04-26	Ingen erinran	
27. Sanda 2:68, Kjell Rytterlund	2006-04-26	Ingen erinran	

2006-11-23

SYNPUNKTER**KOMMENTARER**1. Länsstyrelsen

I samrådsredogörelsen anges att tillstånd för vattendom ska sökas hos länsstyrelsen. Det korrekta är att ansökan ska skickas till miljödomstolen.

Detta ändras i planhandlingen.

2. Vägverket

Vägverket noterar att korsningen mellan anslutningsvägen och väg 974 kommer att förbättras och att detta regleras i exploateringsavtal. Vägverket förutsätter att detta kommer till utförande.

Noteras

21. Sanda 1:18, Anders och Gun Wallbom, Eva och Nina Matthis

Anledning till att vi ej har yttrat oss tidigare angående den nya bebyggelsen på Sanda 2:4 har berott på att vi förväntat oss att ritningarna på husens exteriör och interiör skulle sändas till nära fastigheter, vilket är vanligt i den kommun vi bor (Värmdö). Någon samrådan med exploatören har ej ägt rum, ej heller någon telefonkontakt med Samhällsbyggnadskontoret har förekommit. Enligt vårt yttrande av den 4 april 2006 anser vi att husen ej passar in i miljön varken när det gäller storlek eller placering.

Vi äger gemensamt Sanda 1:18 och förstår inte hur de två nybyggda husen på Sanda 2:4 Tosterön kan anses smälta in i miljön, så som detaljplanen löd före husens uppförande. Huset intill vår väg (som går genom 1:18) är alldeles för stort i förhållande till sin tomtmark och samma hus ligger bara ca 4 m från vår väg, vilket vi anser vara både påträngande och utan respekt för landskapet. Dessa nya hus skulle smälta in i miljön var det skrivet, men det kan ingen människa påstå att de gör. Husen förtar hela upplevelsen av den ängsmark och det vackra landskap, som de är byggda på. Detta, anser vi, förstör den underbara atmosfär som alltid präglat Sanda 1:18 och Sanda 1:32.

I detaljplaneskedet finns det oftast bara tankar på vad för olika hustyper man tänker sig i ett område. Oftast har man arbetat fram ett gestaltningsprogram där det framgår hur husen är tänkta att se ut. Som berörd granne blir man däremot tillfrågad i bygglovskedet om bygglovet på något sätt strider mot detaljplanen och får då se ritningar på husets fasad. Tanken är att det ska vara två olika områden inom planområdet. Ett område i skogskanten med lite mer moderna hus och ett område på den öppna ytan med mer traditionella hus.

Detaljplanen kommer att medge en bygg rätt på 20% av tomtens yta som bruttoarea för bostadshus och 50 kvm stora uthus. Detta innebär att på en tomt på 1 000 kvm får man uppföra ett hus med en brutto area på 200 kvm. Antingen ett enplanshus på 200 kvm eller ett två våningshus med vardera planen på 100 kvm.

2006-11-23

Vi har inget emot bebyggelse, men den ska anpassas till den vackra miljön. Men nu står husen där och det är en skam för dem som har planerat bebyggelsen.

22. Sanda 1:32, Anders Wallbom

Se Sanda 1:18 gemensamt yttrande.

23. Sanda 1:31, Thomas och Martina Jäderlund

I. Angående sammanträdesprotokoll daterat 2006-03-15, PBN § 38.

Vi vill anmärka på att en kommunal tjänsteman ansvarig för att föredra ärendet inför nämnden menar att de erinringar som inkommit handlar om "mindre frågor". Vi känner inte till i vad mån nämndens ledamöter inför beslutet erhållit någon annan, korrekt, information. De erinringar som inkommit torde knappast kunna handla om "mindre frågor".

Nämndens ledamöter har fått del av de erinringar som kommit in i samrådsförfarandet.

2. Angående utställningshandling daterad 2006-03-02.

Angående planens syfte (s.2). Det anges att syftet är att skapa tomter för småhusbebyggelse.

Noterbart är att, även om byggrätten nu reducerats något, det handlar om mycket stora "småhus" av herrgårdskaraktär, det handlar om många stora sådana småhus, det handlar om många stora sådana småhus på en mycket liten yta, det handlar om mycket stora sådana småhus på en mycket liten yta inom ett område som utgör riksintresse och som tidigare är helt oexploaterat och utanför tätbebyggt område med stora konsekvenser för omgivningen.

Den bebyggelse som tillåts inom planområdet är per definition småhus. Syftet med planen är således att skapa tomter för småhusbebyggelse.

Angående förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.

I utställningshandlingen slås det, schematiskt och utan ett uns till analys eller motivering, fast att exploateringen är förenlig med 3 och 4 kap MB.

Det torde därför finnas goda skäl att granska de bestämmelser som gäller lite närmare.

3 kap 1 § MB anger att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som

Kommunens bedömning är att området är

2006-11-23

medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Denna allmänna hushållningsregel ger vissa generella kriterier för bedömningen. För att den aktuella exploateringen skall vara laglig krävs helt enkelt att just denna exploatering är ett ändamål för vilket det aktuella området är mest lämpat. En "avvägning skall göras mellan å ena sidan intresset av att bevara mark- och vattenområden för framtiden och å andra sidan värdet av att ta dem i anspråk för olika ändamål". Det aktuella området är inte mest lämpat för den totalexploatering som planen ger uttryck för.

3 kap 2 § MB anger att stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Regeln aktualiseras vid "nyetablering av större anläggningar och andra ingrepp av betydande storlek" som bebyggelse av större omfattning, således "anläggningar som medför begränsningar i handlingsfriheten för framtiden och som ger upphov till väsentliga störningar eller kan ha betydande inverkan på landskapsbilden". I sådana fall bör övervägas om verksamheten i stället kan lokaliseras till ett redan påverkat område. I det aktuella fallet ligger planområdet inom ett område som utgör riksintresse, det är ett område med unik natur som är helt oexploaterat och endast hyser viss fritidshusbebyggelse idag. Exploateringen (exploateringsföretaget) kommer att radera befintlig landskapsbild och ersätta denna med ett bebyggelse bestående bl.a. av 14 stora hus tätt intill varandra. Uttrycket "så långt möjligt" innebär att "en avvägning skall göras mellan det skyddade intresset och motstående intressen" men också att berörda enskilda intressen skall vägas in. Någon avvägning har dock inte gjorts. Några motstående privata intressen har inte beaktats. Bortsett från att kommunen överhuvudtaget inte hört berörda har man inte beaktat eller överhuvudtaget kommenterat vilka motstående intressen som finns. Vidare innebär uttrycket "så långt möjligt" det självklara att alternativa lokaliseringar skall beaktas. Begreppet "uttryckligen" innebär att

synnerligen väl lämpat för bostadsändamål och att värdet av att ta området i anspråk för detta ändamål väger tyngre än intresset av att bevara mark- och vattenområdet orört. Denna bedömning grundar sig bland annat på ett stort och ökande behov av tätortsnära tomter på landsbygden, områdets strategiskt lämpliga läge nära väg 55 och E20, att området redan är påverkat genom bebyggelse på grannfastigheterna och att området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Redan nu finns det bebyggelse kring Sanda 2:4 och öster om Sandavägen finns ett större fritidshusområde. Kommunen bedömer det som sannolikt att många av dessa fritidshus kommer att övergå till permanent bebyggelse, och kommunalt vatten och avlopp dras nu ut i området. Området är således mer än obetydligt påverkat och är inte heller klassat som ett sådant stort opåverkat område som enligt 3 kap 2 § MB så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. 3 kap 2 § MB är därmed inte tillämplig i detta fall.

2006-11-23

endast bagatellartad påverkan utesluts. Den aktuella exploateringen innebär knappast en bagatellartad påverkan - exploateringen kommer att för all framtid förändra en tidigare helt oexploaterad del av riksintresset Mälarens stränder.

3 kap 3 § MB anger att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Denna regel gäller bl.a. områden som är särskilt ömtåliga och som samtidigt inrymmer särskilda ekologiska värden och tar sikte på skyddet av geografiskt sett relativt små områden som det aktuella. Noterbart är att skadan inte behöver vara "påtaglig". Detta kan förklaras av att vissa områdena redan är "särskilt känsliga" och att därför skall varje skadligt ingrepp motverkas. Man måste alltså beakta naturmiljöns känslighet för ingrepp och ingreppens beskaffenhet - vilken kommer skillnaden att bli i en situation utan exploatering och en situation med exploatering enligt förslaget?

3 kap 4 § MB anger att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark far tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Exploateringen sker på jordbruksmark som i alla tider varit lämplig för jordbruksproduktion. Exploateringen kommer på ett varaktigt sätt dra marken ur jordbruksproduktion. Förvisso hör till "väsentliga -samhällsintressen" bl.a. bostadsförsörjningen men det krävs att bostäder inte kan uppföras på alternativa platser. Inom kommunen torde den aktuella platsen vara en av dem som minst lämpar sig för totalexploatering. Utanför tätbebyggt område torde en liknande exploatering aldrig ha utförts. Kommunen har inte prövat alternativa lokaliseringar för bebyggelsen.

3 kap 6 § MB anger att mark- och vattenområden

Inventeringar inom naturvården har gjorts av Skogsvårdsstyrelsen i slutet av 90-talet för det berörda området. Länsstyrelsen har inte gjort bedömningen att området skulle vara ett sådant område som borde skyddas enligt 3 kap 3 § MB.

Ingenting har framkommit som indikerar att området skulle vara särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt. 3 kap 3 § MB är därmed inte tillämplig i detta fall.

Den aktuella jordbruksmarken är med dagens och framtidens teknik inte möjlig att använda till ett rationellt jordbruk eftersom det handlar om en relativt liten åkerareal. Jordbruksmarken är således inte bruksvärd, varför 3 kap 4 § MB inte är tillämplig i detta fall.

Geografiska riksintresseområdet som omfattar Mälaren med öar och

2006-11-23

samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Bestämmelsen reglerar mark- och vattenområden samt landskapsbild och kulturvärden.

Bestämmelsen avser att skydda det aktuella området som bl.a. har ett extremt rikt fågelliv, annan fauna och flora. Området har egenskaper som gör området värdefullt för förståelsen av naturen. Kulturmiljövärden kan ofta finnas i karaktären hos ett odlingslandskap med dess kombination av bruksformer inom jord- och skogsbruket och bebyggelsens struktur. Bestämmelsen innebär att åtgärder skall så långt möjligt undvikas som påtagligt skulle skada värden i sådan natur- och kulturmiljö som inte kan återskapas eller ersättas om den en gång förstörs. Området är vidare ett riksintresse vilket är en synnerligen stark klassificering och som innebär att det finns "få motsvarigheter i landet". Noterbart är att det anges att det "skall skyddas", vilket innebär att ingen avvägning skall göras mot motstående intressen som inte är riksintressen. Det torde stå klart att totalexploateringen enligt förslaget innebär en åtgärd som "påtagligt" skadar bevarandevärdena som riksintresseklassning innebär.

Att Mälaren med öar och strandområden utgör ett riksintresse innebär också att exploateringen skall prövas mot bakgrund av bestämmelserna i 4 kap MB. Det aktuella riksintresset är ett bevarandebeskydd. Detta riksintresse skall vägas mot exploatörens och kommunens intresse av att på en tidigare obebyggd äng vid Mälaren bygga 14 stora hus på ett litet markområde, med tillhörande exploatering i form av uthus, garage, bryggor, vägar, parkeringsplatser osv. Lagstiftaren har på detta sätt tydligt tagit ställning i just denna fråga. Den aktuella totalexploateringen får endast

strandområden är utpekade med hänsyn till dess samlade natur- och kulturvärden. Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet upphävs för brygga inom vattenområde (WB), parkering och del av vägen som ligger inom strandskyddsområdet. För badplatser brukar inte strandskyddet upphävas eftersom badplatser ska vara tillgängliga för allmänheten. De åtgärder som i övrigt medges i planförslaget, dvs. bostadsbebyggelse på en förhållandevis liten fastighet, kommer enligt kommunens bedömning inte att påtagligt skada riksintresset.

Exploateringen har prövats mot bakgrund av 4 kap MB och kommunen bedömer att den inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden (se ovan). Friluftslivet i allmänhet och det rörliga friluftslivet i synnerhet har särskilt beaktas i denna prövning. Friluftslivet gynnas också genom förslaget, då hela området längs stranden får en ökad tillgänglighet för allmänheten.

2006-11-23

komma till stånd om turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och under förutsättning att exploateringen kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Detta har kommunen överhuvudtaget inte beaktat. Noterbart är att frågan om riksintresse kommit upp först sedan länsstyrelsen påtalat saken. Kommunen hade således råkat glömma bort att Mälarens stränder utgör ett riksintresse. Det står helt klart att den föreslagna exploateringen för all framtid påtagligt kommer att skada det aktuella områdets natur- och kulturvärden. Uttalandet i förslaget att riksintresset "omfattar alla Mälarens öar och stränder", synes tas till intäkt för att det inte är så noga med alla Mälarens stränder. En sådan tolkning saknar stöd i lag och är lika orimlig som att hävda att riksintresset Gotland inte är så skyddsvärt eftersom det innefattar hela Gotland.

Det kan vidare noteras att planförslaget innebär 14 stora småhus på drygt 2 ha, vilket innebär tät bebyggelse i en tidigare orörd del av riksintresset.

Den beskrivning som görs i förslaget om "Natur" och "Påverkan på naturen" bör uppdateras eftersom den inte längre är aktuell. Hela planområdet är uppgrävt, schaktat, skövlat och slutavverkat. Dessa åtgärder har vidtagits utan lov alternativt innan lov beviljats (men som numera har upphävts). Den åkerholme som finns är numera tämligen marginell och står precis intill de två hus som redan uppförts. Efter den schaktning som redan utförts runt och in på åkerholmen kommer en (asfalterad) väg att byggas i en halvcirkel runt och in på åkerholmen. Förslagets krav på marklov för fällning av friska träd är beaktansvärt, men måhända onödigt eftersom lejonparten av de friska träd som funnits inom planområdet redan har avverkats ner, utan att lov beviljats alternativt innan lov beviljats. I gränsen till det skyddsvärda området i norr om planområdet har avverkning, grävning, dränering och schaktning redan skett. Det är inte för mycket sagt att förslaget i denna del har ett löjets skimmer över sig och att det tangerar en ironisk nivå samt att det ger uttryck för en total avsaknad av förankring i de

Kommunen har gjort bedömningen att den tänkta exploateringen inte anses skada riksintresset. Detaljplanen sträcker sig ända ner till sjön för att säkerställa att området bevaras som allmän platsmark, natur. Kvartersträsket slutar ca 100 meter från stranden.

Så länge inte området är detaljplanerat har markägaren rätt att avverka sin skog i samråd med skogsvårdsstyrelsen. Det krävs inte heller marklov för att ordningställa en väg i området. Detaljplanen har som syfte att reglera vilka åtgärder som får utföras i området.

2006-11-23

verkliga förhållandena på plats.

Noterbart är vidare att det inte med ett ord anges i förslaget att området redan är bebyggt med två extremt stora kataloghus som vida överstiger de byggrätter som gäller enligt plan. Inte heller anges det med ett ord i förslaget att byggloven för dessa meddelats utan att någon berörd sakägare fått yttra sig och att byggloven numera har upphävts av kommunen. Kommunen har således utan att höra någon sakägare beviljat bygglov för två hus som inte stämmer överens med det förslag till plan som kommunen nu lägger fram. Särskilt noterbart är att de hus som redan byggts på platsen inte synes vara byggda på den plats som angetts i lovansökan.

Inom strandskyddsområdet kommer brygga, väg och parkeringsplats att uppföras. Detta kräver tillstånd av länsstyrelsen. Som skäl för att upphäva strandskyddet för brygga anges vara "att det är en anläggning som måste ligga vid vattnet". Vi kan hålla med om att det i och för sig är lämpligt att förlägga en badbrygga vid vattnet, men det torde knappast vara ett skäl för att upphäva strandskyddet i just detta fall. Med det resonemanget skulle strandskyddet kunna upphävas helt för alla allmänna bryggor.

Såvitt gäller förslagets beskrivning av "uppröjning av vass" och "muddring" är det ett tydligt exempel på kommunens (och framförallt exploatörens) totala avsaknad av verklighetsförankring. Som en upplysning till kommunens hårt arbetande skrivbordsarbetare kan vi meddela följande. Det aktuella vassområdet är ett av Strängnäs fjärdens största vassområden. Det torde ha funnits där i samma omfattning långt innan Strängnäs fick sitt namn på kartan. I gränsen mellan vass och land fanns, innan slutavverkning och schaktning, ett synnerligen stort område med gammal och snårig alskog. I vassområdet och i det, f.d., alskogsområdet hyses en av Mälarens största häckningsplatser för fåglar. Området torde tangera gränsen för skyddat område, se 4 kap 8 §, 7 kap 27 § samt 7 kap 28a § MB. Det är alltså ett enormt stort och svårtilgängligt område som utgör en mycket speciell biotop för mängder av djur- och växtarter. Bortsett från det självklara påståendet

Byggloven ifråga har inte upphävts men däremot överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat att ägarna till Sanda 1:31 inte kan sägas vara berörda av förhandsbeskedet och bygglovet för de två husen som håller på att uppföras på fastigheten Sanda 2:4.

De två husen som håller på att uppföras på Sanda 2:4 läggs in i plankartan.

Upphävande av strandskyddet kan endast ske om det föreligger särskilda skäl. Bryggor anges av naturvårdsverket vara ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet eller bevilja strandskyddsdispens. Bryggor skall i möjligast mån samlokaliseras. På platsen för den tilltänkta bryggan finns en gammal enklare brygga.

För vattenverksamhet kan det krävas tillstånd av miljödomstolen. Om det är uppenbart att allmänna eller enskilda intressen inte kan komma att skadas av verksamheten krävs dock inte tillstånd. Då kan det räcka med ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap. 6 §.

Området är inte utpekad som något speciellt område i några av kommunens handlingar. Kommunens egna experter på miljöenheten har inte kunnat se att området har några speciella natur- eller djurvärden som bör bevaras. Området är inte klassat som ett Natura 2000 område

2006-11-23

att det föreslagna vass- och muddringsprojektet knappast låter sig genomföras med rimliga resurser så är förslaget om inte befängt, så i alla fall helt orimligt. Att länsstyrelsen skulle tillåta ett sådant företag torde vara uteslutet, i vart fall om länsstyrelsen tar sig tid att besöka den aktuella platsen och inte bara titta på kartor som presenteras av exploatören.

I förslaget anges, helt utan motivering och helt utan iakttagande av andra intressen, befintlig bebyggelse och befintlig miljö i övrigt, att förändringen av området kommer påverka det rörliga friluftslivet positivt. Det är en åsikt som möjligen exploatören men ingen annan kan ha.

Det som anges under rubriken byggnadskultur och gestaltning, att byggnader skall vara följsamma mot terräng och landskap, får anses vara ännu ett ironiskt inslag i förslaget. De två herrgårdshus (som för övrigt inte liknar någon befintlig riktig herrgård) som redan står på plats innebär en förstörelse av miljön och ett komplement med ytterligare tolv något mindre herrgårdshus på en liten yta om 2 ha ger måttliga möjligheter att ta hänsyn till terräng och landskap. Att placeringen på tomt skall göras med hänsyn till topografi, vegetation samt till bostäder på angränsande fastigheter torde också vara svårt när det handlar om 14 hus på 2 ha på ett område som numera redan är skövlat såväl topografiskt som på all vegetation. Noterbart är vidare att det inte finns några "bostäder" på angränsande fastigheter. Den bebyggelse som finns inom synavstånd är några enkla fritidshus. Hur man med 14 hus (som marknadsförs av exploatören som "sjönära herrgårdsvillor") på 2 ha skall kunna ta hänsyn till bebyggelse på angränsande fastigheter är svårt att förstå. Dessutom är kravet märkligt med hänsyn till att kommunen inte låter några sakägare yttra sig i förhandsbeskeds- och bygglovsärendena avseende de två hus som redan står på plats. Kravet är vidare märkligt mot bakgrund av att kommunen endast har låtit ett fåtal slumpvis utvalda sakägare yttra sig över detaljplaneförslaget. Än idag har kommunen inte ens hört angränsande fastighetsägare avseende detaljplanen. Man skulle kunna gissa att fastighetsägarens direkt norr om

vilket MB 7 kap 27 § åsyftar.

Tanken med förslaget är att området delas in i två delar vad gäller gestaltning. I det sluttade skogsområdet är tanken att det ska vara lite mer moderna hus som har en färg och form som smälter in i barrskogen. I området som är tänkt på den plana ytan/ängen är tanken att det ska vara mer traditionella hus av den typ som finns på landsbygden.

Följande fastighetsägare har fått utställningshandlingarna tillsända sig Sanda 2:71, Sanda 2:72, Kungsberg 6:9, Sanda 1:18, Sanda 1:31, Sanda 1:32, Sanda 1:33, Sanda 2:61, Sanda 2:62, Sanda 2:63, Sanda 2:66, Sanda 2:67 och Sanda 2:68. Det har även kungjorts i lokalpressen om att förslaget finns på utställning i kommunhuset under den

2006-11-23

detaljplaneområdet är intresserad. Man skulle också kunna gissa att den direkt angränsande fastigheten 1:18 rimligen borde få yttra sig. Samma sak gäller givetvis fastigheterna 1:31, 1:32, 1:33 och 1:34.

Såvitt gäller vatten och avlopp kan det noteras att kommunen använder sig av argumentet att kommunalt vatten och avlopp skall dras till orten som intäkt för att den aktuella totalexploateringen är lämplig. Detta resonemang är ohållbart, särskilt med beaktande av att kommunen själv har ett ekonomiskt intresse i att många anslutningsavgifter betalas för att finansiera kommunens vatten- och avloppsprojekt. Summan av 14 anslutningsavgifter kan vara ett mycket gott skäl, för att dra igång detta hopplösa exploateringsprojekt. I all annan verksamhet än just kommunal skulle detta förfarande göra det kommunala stadsbyggnadskontoret jävigt att handlägga och besluta i planfrågan.

I gestaltungsprogrammet för Sanda 2:4 anges samma krav på byggnaders följsamhet som kommenterats ovan. Vad gäller takmaterial kan noteras att de hus som står på plats inte uppfyller kravet på taktegel/lertegel. Det är herrgårdshus med målade betongpannor för 5 kr styck. Vad gäller fönsters "smäckra" dimensioner gäller samma sak - det befintliga husens fönster torde knappast motsvara ett krav på smäckerhet.

I genomförandebeskrivning anges att planområdet medger bildande av tolv enskilda fastigheter. På andra ställen anges att det är frågan om 14 hus, vilket även synes framgå av plankartans "lilla tomtkarta". I och för sig blir området lika förstått av tolv som 14 herrgårdshus, men det kanske kan finnas anledning för någon att ändra detta så det blir korrekt.

Bland de berörda sakägare (som kommunen slumpvis valt att låta yttra sig) är följande av intresse.

Länsstyrelsens yttrande har inte tillgodosetts fullt ut. Kommunen verkar vara av den ståndpunkten att många av de påpekanden som länsstyrelsen gjort kan botas genom en "annan skrivning" i

aktuella utställningstiden.

Tekniska nämnden har beslutat att Sanda och Björktorp ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

För att arbeta mot det nationella miljökvalitetsmålet, ingen övergödning, är det lämpligt att exploatera områden där det är möjligt att ansluta sig till det kommunala avloppsnätet.

Däremot finns det inga ekonomiska incitament till exploatering på denna grund eftersom

VA är en självfinansierad verksamhet som inte påverkar kommunens totala ekonomi.

Texten ändras.

Länsstyrelsen har beslutat att strandskyddet upphävs för brygga, väg och parkering som ligger inom strandskyddsområdet. I länsstyrelsens beslut finns även information om vad som gäller för vattenverksamhet. Länsstyrelses

2006-11-23

detaljplanen. Något tal om att faktiskt beakta det som länsstyrelsen påpekat är det inte tal om. Inte heller framgår det av förslaget vilka eventuella bedömningar som kommunen gjort i olika frågor.

Ove Dahl är en stackars ägare till en sommarstuga som kommer att få sin tidigare fria utsikt ner mot Mälaren över en äng ersatt med ett totalexploaterat område med 14 stora hus på 2 ha. Ove Dahl har valts ut av kommunen som den ende berörda av de två bygglov som har beviljats, men som nu upphävts. Andra berörda i liknande omfattning som Ove Dahl (t.ex. sådana fastighetsägare som äger direkt angränsande fastighet till Sanda 2:4) är inte berörda, enligt kommunen.

Dieter Burger har en stor poäng i sitt yttrande. Han synes mena, mycket klokt, att omgivningen måhända inte kan vara immun mot all form av byggnation på den aktuella platsen, men att den föreslagna exploateringen saknar motstycke. De "naturområden" som finns inlagda inom planområdet avser, numera en slutavverkad, skövlad och schaktad del av ängen ner mot sjön och dels den åkerholme som det redan gjort åverkan på och som kommer att omges av en asfaltväg. Att byggrätten minskas (för en tomt om 1000 kvm) till 200 kvm + 50 kvm för uthus på små tomter och sammanlagt 14 sådana på 2 ha, är en ren pappersprodukt som saknar relevans i frågan om planens lämplighet och laglighet. Dessutom så är de två redan uppförda kataloghusen större än vad planen medger.

Under det yttrande som vi ingett tidigare anför kommunen att samrådshandlingar har skickats ut till berörda fastighetsägare. Detta är inte korrekt och det vet kommunen mycket väl om. Det är endast några slumpvis utvalda, eller sådana som själva tagit kontakt med kommunen, som har fått yttra sig. Kommunen menar vidare att vi inte angetts som sakägare eftersom kommunen inte kände till att vi hade vissa servitut som enligt kommunens efterhandskonstruktion gör oss till sakägare. Denna beskrivning saknar stöd i verkligheten. Det står helt klart att vi är sakägare oavsett de aktuella servituten eller inte. Fastigheten Sanda 1:31 kommer för all framtid att

beslut kan överklagats av Naturvårdsverket inom 3 veckor från den dagen som ärendet har kommit till verket. Länsstyrelses beslut har inte överklagats. Länsstyrelses yttrande har tillgodosetts fullt ut.

Ove Dahl har lämnat in sitt yttrande i utställningsskedet med markeringen att han inte har något att erinra på planförslaget.

Dieter Burgers yttrande återges och kommenteras på sidan 17

2006-11-23

förändras i och med exploateringen med 14 herrgårdshus och ett omfattande vattenprojekt i vassviken nedanför vårt hus. Dessutom så ifrågasätter vi om kommunen ens har en aning om vad de servitut (som är avtalsservitut) som vi innehar säger. Rätteligen så var det så att vi själva fick ta kontakt med kommunen och att vi därefter "hux flux" ansågs som sakägare. I bygglovsärenden avseende de två husen som redan uppförts är vi enligt kommunens mening fortfarande inte sakägare, trots att de aktuella husen är de två hus enligt planförslaget som ligger närmast inpå vår fastighet Sanda 1:31. 1 vad mån Sanda 1:31 är sakägare eller inte kan man slå fast bara genom att titta på kommunens egna plankarta i förslaget där vår fastighet är utmärkt. Att byggnad med klubbhus och bastu tas bort efter vårt påpekande är en måttlig tröst. Vi är tacksamma för att vi numera anses som berörd sakägare och att vi kommer ha rätt att överklaga detaljplanen då (i den mån kommunen menar allvar med "samråd" och inte redan har beslutat sig för att anta planen kanske ordet "om" hade varit lämpligare än "då") den har blivit antagen av kommunfullmäktige.

Kommunen har ändrat sina rutiner så att även sakägare som berörs via servitut får handlingarna utskickade till sig för samråd.

Länsstyrelsen har i beslut 2006-10-23 avvisat Thomas och Martina Jäderlunds överklagande av bygglovsbesluten avseende Sanda 2:4 med motiveringen att de inte är att anse som sakägare.

3. Kraven för en detaljplan enligt PBL

Enligt 1 kap 5 § PBL skall vid prövning av frågor enligt PBL både allmänna och enskilda intressen beaktas. Bestämmelsen föreskriver ett krav på hänsynstagande till de olika intressena. Vilken hänsyn kommunen tagit till allmänna och enskilda intressen framgår inte i förslaget. Hur exploateringen påverkar befintlig natur, bebyggelse, grannar, landskapet osv. framgår inte alls.

Enligt 1 kap 6 § PBL krävs för att mark skall få användas för bebyggelse att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen skall ske vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller

2006-11-23

förhandsbesked. Någon sådan bedömning av lämpligheten kan man inte utläsa att kommunen gjort.

Enligt 2 kap 1 § PBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Den aktuella platsen, med dess unika miljö, är inte mest lämpad för en totalexploatering som förslaget innebär.

Enligt 2 kap 2 § PBL skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. bebyggelse. Bebyggelsen enligt förslaget stämmer inte överens med detta krav. På vilket sätt beaktar förslaget, som innebär 14 stora herrgårdsvillor på 2 ha på en orörd äng vid riksintresset Mälarens strand, att man främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse?

Beträffande kravet på byggnaderna anges i 3 kap 1 § PBL att byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen kan det inte utan särskild förklaring och motivering anses vara lämpligt att bygga 14 stora herrgårdsvillor på 2 ha på en orörd äng vid riksintresset Mälarens strand.

I PBL 3 kap 15 finns vissa krav för tomter som skall tas i anspråk för bebyggelse. Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Att exploatera den aktuella platsen på föreslaget sätt kan aldrig anses vara lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Exploateringen innebär emellertid att hela miljön kommer att totalförändras. Några befintliga

Prövningen om marken är lämpad sker i hela detaljplaneprocessen. Under ett arbete med en detaljplan kan det komma fram saker som gör att området inte går att detaljplanera för det som det var tänkt för.

Kommunens bedömning är att området är synnerligen väl lämpat för bostadsändamål och att värdet av att ta området i anspråk för detta ändamål väger tyngre än intresset av att bevara mark- och vattenområdet orört. Denna bedömning grundar sig bland annat på ett stort och ökande behov av tätortsnära tomter på landsbygden, områdets strategiskt lämpliga läge nära väg 55 och E20, att området redan är påverkat genom bebyggelse på grannfastigheterna och att området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Vad som är estetiskt tilltalande är ingen exakt vetenskap. Ett gestaltungsprogram är framtaget för området för att området ska få en viss enhetlighet. Tanken är att villorna på ängen kan ha en mer traditionell vad gäller färg och form. Detta stämmer överens med de villor som uppförs på platsen.

Ny bebyggelse innebär alltid en förändring av landskapsbilden. Kommunen anser att denna detaljplan i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till den befintliga landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. Några betydande olägenheter för omgivningen, såsom buller eller luftföroreningar, torde inte uppstå genom uppförande av ett antal bostadshus.

2006-11-23

naturförutsättningar tas inte alls till vara. Det skall vidare tillses att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Exploateringen innebär dock att samtliga i närområdet är fullständigt förtvivlade. Den miljö som funnits kommer att förändras till det negativa för många människor. Det finns ingen förutom exploatören, och möjligen kommunen, som önskar den aktuella exploateringen.

Enligt 5 kap 2 § gäller att det vid utformningen av en detaljplan skall tas skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Några hänsyn till existerande miljö och bebyggelse har överhuvudtaget inte tagits.

4. Sammanfattning och avslutande kommentarer Se ovanstående kommentarer.

De redan beviljade byggloven (nu tills vidare upphävda) och förslaget till detaljplan för Sanda 2:4 innebär en enorm exploatering av en tidigare orörd äng vid riksintresset Mälarens strand. Befintlig bebyggelse utgörs av gles fritidshusbebyggelse.

Det finns åtskilliga regler i miljöbalken och plan- och bygglagen som var för sig innebär att exploateringen inte skall tillåtas. Under alla förhållanden bör reglerna i miljöbalken och plan- och bygglagen sammantaget innebära att det föreslagna projektet borde ifrågasättas som olämpligt.

Det är ingen mänsklig rättighet för en exploatör som förvärvat en gammal äng vid Mälarens strand för en spottstyver att få genomföra en totalexploatering av nu aktuellt slag. Prövningen måste göras utifrån de krav som ställs i lag. Viktiga intressen, såväl allmänna som enskilda, måste beaktas. Vid handläggningen av ärenden som har med bygglov och detaljplaner att göra är det extra viktigt att kommunen handlägger ärendena formellt rätt. Besluten får stora konsekvenser för berörda och rättsförluster kan uppkomma. Kommunen bör motivera sig bättre och kommunen måste höra berörda. Det får inte gå till på det sättet att en markexploatör rakt av

2006-11-23

beställer en plan och andra lämpliga beslut från kommunen och att kommunen därefter kör över såväl lagen som berörda. Även om det finns ett behov av bostäder. Även om det finns ett behov av nya skattebetalare. Även om det finns behov av nya arbetstillfällen. Även om det finns behov av 14 anslutningsavgifter för att finansiera kommunens vatten- och avloppsnät. Det är uppenbart att kommunen inte håller sig fri och opartisk inför den aktuella planen. Det verkar, av någon anledning, finnas ett stort intresse även för kommunen att driva igenom den aktuella exploateringen helt på beställning av någon. Vägen dit kryddas av felaktig handläggning, slarv, rättsövergrepp och, som det verkar, fortsatta överklaganden och rättsprocesser under flera år framöver.

Någon form av påverkan torde man som ägare av fastighet i området givetvis riskera att få drabbas av. Så är det många i området som diskuterar. Möjligen något eller några mindre hus som smälter in i landskapsbilden. Den nu totala exploateringen innebärande uppförandet av 14 herrgårdsvillor på 2 ha mark är givetvis en helt annan sak. Exploateringen innebär en helt förändrad bild av miljön. Det torde vara få ställen, ens inom tätort, där kommunen beviljat rätt att uppföra 14 herrgårdsvillor på 2 ha mark. Genom att fatta beslut av detta slag skickar kommunen en signal till sina medborgare att i Strängnäs kommun får du alltid vara beredd på att din tidigare orörda närmiljö kommer att totalexploateras, utan att du inte ens får yttra dig över saken.

Sanda 1:33, Dieter Bürger

Utan samråd uppförs för närvarande 2 villor såsom typhus. Vi tycker att byggytan på husen är för stor och att de står för nära varandra för att bebyggelsen skall kunna smälta in i miljön. Det här ser ut att bli ett enda större bostadsområde, helt utan natur inom området. Tomtema med 1000 m² vardera är för små.

Björktorp är jordbruksland och fritidsområde med vacker natur som av många skäl är olämpligt för ett tätbebyggt bostadsområde som planeras här. Redan för den planerade vägen och uppförandet av de första 2 villorna har en hel del mycket

Kommunens bedömning är att området är synnerligen väl lämpat för bostadsändamål och att värdet av att ta området i anspråk för detta ändamål väger tyngre än intresset av att bevara mark- och vattenområdet orört. Denna bedömning grundar sig bland annat på ett stort och ökande behov av tätortsnära tomter på landsbygden, områdets strategiskt lämpliga läge nära väg 55 och E20, att området redan är påverkat genom bebyggelse på grannfastigheterna och att

2006-11-23

vacker växtlighet samt tillhåll för vilda djur fått offras.

Vårt lilla hus är avsett som sommarstuga för rekreation med fin utsikt, lekområde för barn och möjlighet till promenader i omgivningen. För detta ändamål förlorar vår tomt det mesta av sitt värde om detaljplaneprogrammet skulle fullföljas.

Vi råder därför ännu en gång att tänka på områdets karaktär och föreslår: Gäma bostäder - men inget "bostadsområde". Maximalt 8 villor av varierande storlek. Byggyta upp till 120 m², bostadsyta upp till 180 m². Tomtstorlekar mellan 1200 och 2000 m². Bevara en del natur och växtlighet mellan tomterna.

området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.



LÄNSSTYRELSEN Södermanlands län

Agneta Claesson

0155-26 40 65

LÄNTMÄTERMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2006 -10- 0 5

BESLUT

Datum

2006-09-27

Dnr

521-5569-2006

1(2)

Strängnäs kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
645 80 STRÄNGNÄS

Dnr.....D08227
0486-P08/6 vol 2

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av Sanda 2:4, Tosterö, Strängnäs kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver med stöd av 7 kap. 15 § miljöbalken strandskyddet för Brygga inom vattenområde, WB2, för Parkering och för den del av Väg (g), som ligger inom strandskyddsområde.

Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Detta beslut kan överklagas till regeringen, Miljödepartementet, se bilaga.

Intresseredovisning

Området är inte tidigare planlagt.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för friluftslivet enligt 4 kap. miljöbalken, Mälaren med öar och strandområden. Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen på land och i vatten.

Motivering

Området med kvartersmark är väl avskilt från strandområdet. Strandområdet har beteckningen NATUR, naturområde, och kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt.

Plats för gemensam båtbyggnad har koncentrerats till ett mindre vattenområde. Brygganläggningen, bad, parkering och väg kommer att vara allemansrättsligt tillgängliga.

Områden med särskilda naturvärden berörs inte och livsvillkoren för växter och djur bedöms inte försämrats genom detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer att särskilda skäl finns för upphävande av strandskyddet inom planområdet och beslutet att upphäva strandskyddet kan därmed anses förenligt med strandskydds- och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	E-post
611 86 NYKÖPING	Stora torget 13	0155 26 40 00 växel	0155 - 26 46 80	lansstyrelsen @d.lst.se
Organisationsnr	PlusGiro	Bankgiro	Internet	
202100-2262	35174-2	5051-8653	www.d.lst.se	

0486-P08/6 vol 2

BESLUT

2(2)

Datum

Dnr

2006-09-27

521-5569-2006

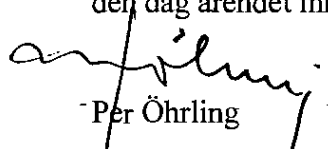
Övrigt

För badplatser brukar inte strandskyddet upphävas.

För vattenverksamheten kan det krävas tillstånd av miljödomstolen. Om det är uppenbart att allmänna eller enskilda intressen inte kan komma att skadas av verksamheten krävs dock inte tillstånd. Då kan det räcka med samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap. 6 §.

Om planen upphävs eller ändras återinträder strandskyddet.

Beslutet kan överklagas av Naturvårdsverket. Tiden för överklagande är tre veckor från den dag ärendet inkommit till verket.


Per Öhrling


Agneta Claesson

Bilaga

Hur man överklagar

Kopia till

Naturvårdsverket, Enheten för friluftsliv och fysisk planering

Lantmäteriet

Plan- och infrastrukturgruppen

PLANBESTÄMMELSER

Fästlandet gäller inte för de delar som utgör en del av kommunens område.
 Bestämmelser som inte är uttryckligen angivna i denna plan gäller inte.
 Enkelstämman har beslutat om denna plan den 10/11/1988.

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Gränslinje
 ----- Gränslinje för utvärderingsområde
 ----- Gränslinje för utvärderingsområde

ANVÄNDNING AV MARK

----- Allmän planmark
 ----- Allmän planmark

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

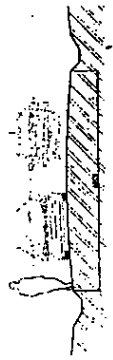
----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

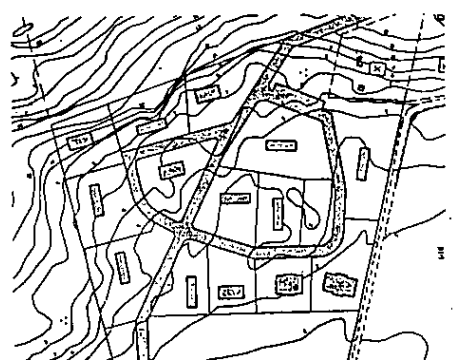
----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område

VÄG

----- Väg som ingår i kommunens område
 ----- Väg som ingår i kommunens område



GATUSEKTION 1:100



ILLUSTRATIONSKARTA 1:2000



PLANKARTA 1:1000

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN

KARTA MED BESTÄMMELSER

MILJÄN SANDÅ 2:4

TOSTERÖ, STRÅNGNÄS KOMMUN

UPPRÄTTAD 1985-08-21 REVIDERAD 2006-03-01

Anders C. Eriksson Stadstecknare

Torbjörn Gudmundsson Arkitekt SÄFFRISA

1:100 1:500 1:1000 1:2000

1:100 1:500 1:1000 1:2000

1:100 1:500 1:1000 1:2000

1:100 1:500 1:1000 1:2000

1:100 1:500 1:1000 1:2000