



Samrådsredogörelse detaljplan för Ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen, Stallarholmen, Strängnäs kommun



Caroline Skilje
Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret beslutade att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2022-11-09 – 2022-11-29.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Stallarholmen och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2022-11-09. Detaljplanelhandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget). Strängnäs kommun bjöd in till informationsmöte vid två tillfällen i Stallarholmsskolan den 14 november 2022 kl. 17.00-18.00 samt den 15 november kl. 18.00-19.00.



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2022-11-29	Ja	Ja
Lantmäteriet	2022-11-29	Ja	Delvis
Trafikverket	2022-11-25	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Privatperson 1	2022-11-14	Ja	Ja
Privatperson 2	2022-11-15	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Telia (Skanova)	2022-11-09	Nej	-
Region Sörmland	2022-11-15	Nej	-
Vattenfall Eldistribution AB	2022-11-29	Nej	-
Svenska kraftnät	2022-11-21	Nej	-



STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Länsstyrelsen

(...)

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i fråga om hur ändringsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av ändring av detaljplanerna inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Området är mycket rikt på kända, lagskyddade fornlämningar främst i form av järnåldersgravfält (se karta nedan). Till alla fornlämningar hör enligt 2 kap. 2 § KML ett fornlämningsområde runt dessa, ibland kallat skyddsområde.

Alla typer av markarbeten i väg och vägområde, inom och i närheten av fornlämningarna kräver samråd och tillståndsprövning enligt KML hos länsstyrelsen.



Fastighetskartan med de aktuella vägarna markerade. De fornlämningar och fornlämningsområden som berörs av vägarna är markerade med röd ring.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och har skrivit in det i planbeskrivningen.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

En detaljplan kan ändras för att anpassas till nya förhållanden, utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som ska göras vid upprättandet av en



ny plan. För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan. Länsstyrelsen anser därför att det inte är möjligt att göra tillägg som ska gälla tillsammans med de ursprungliga planerna. Borttagande, införande och justering av bestämmelser ska göras i de ursprungliga plankartorna. Länsstyrelsen anser det lämpligt att upprätta ett ärende för varje plan som ska ändras. Mer information om ändring av detaljplan finns på PBL kunskapsbanken¹

Kommentar:

Kommunen har gjort ett omtag av detaljplanen och valt att göra en helt ny detaljplan i stället för ett tillägg.

Lantmäteriet

Detaljplan för Vannesta 1:11, del av, med flera, "Vannestavägen" Stallarholmen

Vid genomgång av plankarta och planbeskrivning för Detaljplan för Vannesta 1:11, del av, med flera, MSN/2022:85 (daterade 2022-10-18) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

I anslutning till planområdesgräns finns ett antal gränser som enligt digitala registerkartan och grundkartan saknar inmätta gränspunkter och gränsernas läge kan därmed vara osäkra. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Kommentar:

Alla gränsrör som har hittats har mätts ut av kommunen. Inom ett område finns dock inga rör, vilket har gjort att gränserna är osäkra där.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen redogörs för den skyldighet som kommunen har att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det. Det redogörs dock inte för den rätt som kommunen också har att lösa in marken enligt 6 kap. 13 § PBL. Detta bör



förtydligas, samt principer för ersättning vid inlösen av allmän plats. Delar av planen som bör förbättras.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och har kompletterat planbeskrivningen.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med de gällande detaljplanerna som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Kommentar:

Ändringar i planbeskrivningen har skett efter denna synpunkt.

ERSÄTTNING FÖR MINSKNING/UPPHÄVANDE AV GA

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning (ga) betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning eller upphävs. Det skulle kunna upplysas om dessa bestämmelser.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och har kompletterat planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

GRUNDKARTA



Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer i grundkartan framgår inte. I grundkartan saknas även fastighetsbeteckningar. Genom redovisning av fastighetsbeteckningar underlättas lokaliseringen för läsare.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och har reviderat plankartan.

PLANEKONOMI

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka intäkter respektive utgifter som kommunen får vid plangenomförandet.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och kompletterar planbeskrivningen.

Tillägg till planhandlingar, övergång till kommunalt huvudmannaskap för viss allmän plats, Stallarholmen

Vid genomgång av tillägg till planhandlingar avseende de 22 detaljplaner i centrala Stallarholmen som finns uppräknade, MSN/2021:482, (daterade 2022-10-18) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Detta bör förtydligas, samt principer för ersättning vid inlösen av allmän plats.

Vidare behöver det framgå vilken fastighetsbildning som behövs för att genomföra planen, i frågan om hur marken ska komma i kommunal ägo, för de områden där marken inte redan ägs av kommunen.

Kommentar:

Kommunen noterar detta och har kompletterat planbeskrivningen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER



Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. *”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.* (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

Det saknas redovisning av fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som kan komma att beröras av inlösen av allmän plats. Till viss del redogörs det för vilka som berörs under markägoförhållanden men det anges inga fastighetsbeteckningar som berörs, och det framgår inte heller att det blir möjligt med inlösen.

Kommentar:

Ändringar i planbeskrivningen har skett efter denna synpunkt.

KARTREDOVISNINGEN

I kartbilagorna redovisas bytet av huvudmannaskap med linje. Eftersom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska kunna lösas in behöver det vara tydligt vilka områden som avses med ändringarna och det bör inte finnas utrymme för tolkningar.

För de planer där all allmän plats av visst slag ändras, t.ex. lokalgata, blir kartorna tydliga i kombination med beskrivningen i text och man kan förstå att ändringen avser hela ytorna med den aktuella användningen. Men i vissa planer är det bara delar av viss användning som ändras och det är då i vissa fall otydligt exakt vilka ytor som omfattas av ändringen, och hur breda ytorna är (t.ex. delar av bilaga 5, 12 m.fl.). I vissa fall finns också vändplatser och stickvägar där det med linjeredovisning är otydligt om även de ingår (t.ex. bilaga 6, 13, 15, 18 m.fl.). Där gc-väg ligger inom naturmark är det också i vissa kartor svårt att förstå exakt hur brett område ändringen avser. Uppräkningen är inte uttömmande utan bara för att belysa några exempel.

Sammanfattningsvis hade redovisning med yta varit tydligare och minskat risken för att planen måste tolkas.

Kommentar:



Kommunen har gjort ett omtag av detaljplanen och valt att göra en helt ny detaljplan i stället för ett tillägg. I och med att det tas fram en helt ny detaljplan i stället för ett tillägg blir också kartan tydligare och redovisningen av de områden som ingår i detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

TILLÄGG TILL PLANHANDLINGAR - HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Enligt Boverket kan det bara finnas en gällande detaljplan varje markområde och det är därför inte möjligt att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Läs mer på Boverkets hemsida: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/>.

Tillägg som ska gälla tillsammans med ursprunglig plan leder till att det kan bli svåröverskådligt gällande vilken plan det är som gäller och vilka tillägg som finns, t.ex. vid fastighetsbildning. Som Lantmäteriet tolkar det aktuella förslaget sker inte ändringarna i de ursprungliga planerna, vilket kan skapa problem.

Lantmäteriet tolkar det som att tillägget utgörs av en beskrivning med kartbilagor, men inte någon plankarta till de aktuella ändringarna. Enligt 4 kap. 30 § PBL ska en detaljplan bestå av "en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs". Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras. Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. Eftersom plankartan är det juridiskt gällande dokumentet är Lantmäteriet fundersam till att några uppdaterade sådana inte ingår i ändringen.

Väljer kommunen att gå vidare med tillägget skulle det ändå kunna förtydligas hur tanken är att de nya handlingarna ska förhålla sig till de ursprungliga, så att det blir tydligt för de som inte är insatta i detaljplanesystemet.

Kommentar:

Kommunen har gjort ett omtag av detaljplanen och valt att göra en helt ny detaljplan i stället för ett tillägg.



ERSÄTTNING FÖR MINSKNING/UPPHÄVANDE AV GA

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning (ga) betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning eller upphävs. Det skulle kunna upplysas om dessa bestämmelser.

Kommentar:

Ändringar i planbeskrivningen har skett efter denna synpunkt.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANEKONOMI

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka intäkter respektive utgifter som kommunen får vid plangenomförandet.

Kommentar:

Ändringar i planbeskrivningen har skett efter denna synpunkt.

Trafikverket

Syftet med detaljplanearbetet är att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt för anläggningar och vägar som idag tillhör Stallarholmens vägförening.

Generellt gäller att Trafikverket är väghållare för det statliga vägnätet. Trafikverket har inga synpunkter på att väghållarskapet ändras för det övriga vägnätet och har därmed inte heller något att invända mot föreslagna planändringar.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.



KÄNDA SAKÄGARE, KÄND ORGANISATION AV HYRESGÄSTER OCH ANDRA MED VÄSENTLIGT INTRESSE AV FÖRSLAGET

Privatperson 1

- Vore trevligt att se en lista och per detaljplan den tolkning man gjort att detaljplanen inte anger kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.
- På Parkgatan finns dagvattenledning med "dukade" rännstensbrunnar. "Dukade" då gatan ej är asfalterad.

Kommentar:

Det arbetet har kommunen tyvärr valt att inte göra. Dock kan det sammanfattas att i ett flertal nu gällande detaljplaner/ändringar av byggnadsplanen där huvudmannaskapet inte står uttryckligen i detaljplanekartan har kommunen valt att hantera dom med enskilt huvudmannaskap. Detta då alla byggnadsplaner alltid hade enskilt huvudmannaskap och ej skrev ut huvudmannaskapet i kartan. Det görs på samma sätt idag fast tvärtom, då kommunalt huvudmannaskap alltid är standard och skrivs aldrig ut i plankartan. Den enda gången huvudmannaskapet skrivs ut i de nya detaljplanerna är när det är enskilt, då det inte är standard. En aspekt till man kan ta in är att om dessa vägar redan hade kommunalt huvudmannaskap skulle dessa vägar inte kunna ingå i gemensamhetsanläggningen för GA:2, Stallarholmens vägförening, utan då hade kommunen behövt sköta dessa vägar.

Kommunen noterar dagvattenledningarna på Parkgatan.

Privatperson 2

Bra förslag!

Till detta bör en analys göras för att studera effekter på parkering av fordon på vägarna.

Har ni mätt vilket trafiktryck som är idag?

Kommentar:

Kommunen kommer dessvärre inte att göra någon analys av parkerande bilar i samband med detaljplanearbetet. Däremot om klagomål inkommer efter att kommunen blivit huvudman får



problemet ses över. Detta då detaljplaneförslaget inte möjliggör för någon ny bebyggelse som kan påverka dagens trafik.

Mätning av trafiktryck kommer inte heller att göras i samband med detaljplanearbetet av samma anledning som nämnts ovan.

ÖVRIGA MYNDIGHETER, FÖRETAG, SAMMANSLUTNINGAR OCH ENSKILDA

Telia (Skanova)

Telia (Skanova) har anläggningar/ledningar i dessa vägar.

Det finns ett avtal mellan Strängnäs kommun och Skanova som reglerar Skanovas ledningar inom kommunen. Jag antar att det avtalet (T5529-17 ; Dnr KS/2017:162)) får reglera ledningarna även inom dessa vägar, nu när kommunen tar över huvudmannaskapet.

Kommentar:

Det stämmer, avtalet kommer fortsätta gälla.

Region Sörmland

Region Sörmland har inte några synpunkter på rubricerat dokument, Samråd om förslag till planarbete för ändring av huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för vägar tillhörande Stallarholmens vägförening, Strängnäs kommun.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i detta ärendet.

Kommentar:

Kommunen noterar detta.

Svenska kraftnät



Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:
Kommunen noterar detta.

Samhällsbyggnadskontoret

Lena Calmegård
T.f. Planchef

Caroline Skilje
Planarkitekt