



Vargholmen 1-10, Gråben 1-3, m.fl., Strängnäs kommun

Plan- och byggnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2009-11-04 enligt § 223 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut överklagades av ägarna till Vargholmen 2, 2009-12-02.
Länsstyrelsen avslår överklagandet 2010-02-03.
Länsstyrelsens beslut har ej överklagats.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2010-03-09.

Anders Jonsson
Planarkitekt



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Vargholmen 1-10
samt Gråben 1-3, m fl,
Tosterö,
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Särskilt utlåtande

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal	3
Markägförhållanden.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	3
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	3
Gällande planer.....	3
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur	4
Bebyggelseområden.....	6
Friytor.....	7
Vattenområden	7
Gator och trafik.....	8
Störningar	8
Teknisk försörjning	8
Administrativa frågor	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	9
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	9
Konsekvenser för barn	9
Jämställdhets-konsekvenser.....	9
MEDVERKANDE	9

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att anpassa bestämmelserna mot rådande förhållanden i området.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Planens genomförande medför ingen betydande miljöpåverkan enligt MB 3-5 kap. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Tosteröns sydvästra sida.

Areal

Planområde omfattar ca 25 600 m²

Markägförhållanden

Bostadsfastigheterna är i privat ägo, vägområden samt grönområden ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGAN DEN

Översiktliga planer

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen för Strängnäs kommun. En fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs Stad antogs 2001-08-27. Detaljplanen strider inte heller mot denna fördjupning. I de fördjupade översiktsplanen är fastigheterna utpekade som befintlig bebyggelsestruktur.

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc

Strategiska planen 2009 anger att målsättning är att kommunen skapar goda betingelser för ett aktivt, kreativt och mångfacetterat fritids- och kultur liv.

Gällande planer

För området gäller byggnadsplan för del av Sundby 1:1 m.m i Aspö socken, laga kraft 1955-03-11 samt ändring av byggnadsplan för Vargholmen mfl, laga kraft 1962-11-15.

**Program för
planområdet**

Planarbetet bedrivs med enkelt förfarande och föregås inte av något programarbete.

Miljöbedömning

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

Beslut i PBN AU 2009-05-13 enligt följande:

Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen innebär endast en översyn av byggrätter i området. Större delen av marken är redan ianspråktagen för bostadsändamål.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter som planen medger att planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18, 3:e stycket.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Plan- och byggnämnden beslutade 2008-12-17 PBN AU § 72, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH
FÖRÄNDRINGAR**

Natur

Mark och vegetation

Marken som ingår i detaljplanen är redan planerad som trädgårdstomtmark i Strängnäs Stad. Planområdet innehåller även naturmark som ägs av kommunen. Detaljplanen påverkar

inte naturmiljön i omgivningen.

Området närmast Enköpingsvägen på den östra sidan är plan utfylld mark avsedd till natur, i detaljplaneförslaget föreslås ändamålet ändras till park. Anledningen till detta är att kommunen i framtiden kan behöva utnyttja viss del av marken vid förändrat läge på gång- och cykelväg(beroende på ny utformning av brofäste). På den västra sidan lutar marken kraftig och byggnader skall därför anpassas till höjdförhållanden.

Geotekniska förhållanden

Planarbetet föregås inte av någon geoteknisk utredning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade byggnadens utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning skall redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas på den östra sidan.

Förorenad mark

Inga indikationer finns på markföroreningar inom planområdet.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Enligt SMHI:s och Räddningsverkets översiktliga översvämningskartor för Mälaren riskerar delar av planområdet att översvämmas. Översvämningsrisken är angiven i två nivåer. Den lägsta är det flöde som i genomsnitt överträffas en gång under 100 år och den högsta är det flöde som anses vara det högsta tänkbara och som är dimensionerande för våra största dammar (Riskklass 1 enligt Flödeskommittén).

Med dagens avbördning och reglering är högsta dimensionerande flöde för Mälaren +2,66 möh (RH70) enligt Klimat och sårbarhetsutredningen.

Radon

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

Bostäder skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom fastigheten Vargholmen 9 finns en fornlämning.

Lämningen Aspö 192:1 är en 4-sidig granitsten som är ca 1,5x1 m stor och som används som trädgårdsbord. Lämningen bör lämpligen bevaras.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden Planområdet berör inga områden av intresse för naturvården.

Bebyggelseområden

Bostäder Planområdet består av bostadshus. De flesta byggnader är från 60 talet och har byggts till genom åren. Puts, tegel och trä fasad förekommer likasom olika takbeläggning.

Offentlig och
Kommersiell service Planområdet ligger i nära anslutning till Strängnäs centrum där det finns ett utbud av olika affärer, restauranger, caféer mm, hälsocentral, apotek, skolor etc.

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

Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och
gestaltning Sörmlands museum har under våren 2009 utförd en byggnadsminnesutredning på uppdrag av Länsstyrelsen Södermanlands län med anledning av väckt fråga om byggnadsminnesförklaring av en oljebod som idag är placerad på Vargholmen 3 och förmodligen har haft att göra med färjans drift innan Tosteröbron byggdes 1936. Färjeläget har haft en central betydelse i Strängnäs infrastruktur och vägen ner till tomten Vargholmen 4 (tidigare Sundby 1:4) heter än idag Färjevägen. Den visuella kopplingen till Strängnässidan finns kvar i och med att angöringsplatsen på Strängnässidan finns bevarad. Planen föreslår bestämmelsen Q för område med tillfartsvägen till det gamla färjeläget. För själva oljeboden införs en q-bestämmelse för mittenpartiet med det karakteristiska tegeltaket, med innebörden att byggnadsdelen skall bevaras, dock tillåts flytt inom Q-området.



Oljebodet i anslutning av
den gamla färjeleden på
Vargholmen 3-4



Friytor

Lek och rekreation

Lekplats för småbarn anordnas på varje tomt. På norra sidan finns det anordnad plats för småbåtar.



Naturmiljö

Strandskyddet är upphävt tidigare och återinförs inte. Kommunen äger mindre bitar av strandlinje på den västra sidan och planen föreslår att ägare till fastigheter i anslutning till kommunens mark ges möjligheter att förvärvar dessa mark. På öster sidan finns ett område mellan 25-30 meter som får bestämmelsen PARK. En gång och cykelväg angränsar till området.

Vattenområden

Stor del av planområdet är i anslutning till vattenområde. Planen möjliggör anläggande av bryggor för bad och småbåtsändamål. Anläggande kräver dock arrendeavtal med Strängnäs kommun. Vid nyanläggning av vattenverksamheter måste anmälan göras till länsstyrelsen.

För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet planläggs ett parkområde att nyttjas för småbåtsverksamhet, marken får dock ej användas som förvaringsområde för båtar vintertid.



För att skydda strandzonen och behålla frisikt sett från mälaren, införs byggnadsförbud inom 10 meter från strandlinjen i områdets södra del, samt 6 meter från strandlinjen på fastigheterna i västra delen. Att vissa områden beläggs med större reglering beror på att kommunen vill hålla området kring det gamla färjeläget öppet för god insikt. Inga byggnader kommer att tillåtas på vattenområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Planområdet omfattar tomtmark, gatumark och allmän plats.
Kollektivtrafik	Avståndet till busshållplats är ca 200 meter.
Parkering, varumottagning, utfarter	Bilparkering sker inom fastigheterna. Tillfällig uppställning vid enstaka besök, kan ske på gatumark.
Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.	Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark.

Störningar

Buller	Befintligt vägbuller från Enköpingsvägen kan var betydande för de boende i områdets östra del, med ett byggnadsfritt skyddsavstånd på 30 meter anses dock bullernivån vara acceptabel. Vid framtida utbyggnad av Tosterö, med ökad trafik som följd, måste bullersituationen belysas.
Luftföroreningar	Luftföroreningar förekommer inte
Störande verksamheter	Området ligger intill evenemangsarena vilket kan medföra olägenheter vid tillfälligt utökad trafikintensitet. Arenan väntas dock avyttras i närtid och ersättas med bl.a. bostäder

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Fastigheterna är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.
Värme/Energi	Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.
Avfall	Detaljplanen medför ej någon ändring
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Befintlig infrastruktur utnyttjas och eventuella tillbyggnader skall ej medföra någon påverkande på miljön i övrigt.

Konsekvenser för barn

Planområde ligger i befintlig tätbebyggelse.

Jämställdhets- konsekvenser

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts i samarbete med planarkitekt Anders Jonsson och tf stadsarkitekt Mikael Rojek.

Marie Jonsson
Plan- och byggchef

Roseana De Almeida
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Vargholmen 1-10 samt Gråben 1-3, m fl, Tosterö, Strängnäs Kommun

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

Enkelt planförfarande

Samråd - Sommaren 2009

Antagande - Vintern 2009

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 huvudman för allmän plats.

AVTAL

Arrendeavtal

Arrendeavtal ska tecknas mellan kommunen för de fastigheter som har brygganläggningar inom kommunens vattenområde.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Gråben 1-3, Vargholmen 1-10 och Aspö-Sundby 1:72

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

I de fall kommunen äger strandlinje och övrig mark inom kvartersmark finns möjlighet för angränsande fastigheter att förvärva denna mark av kommunen.
Fastighetsregleringen bekostas av köparen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Finansiering av detaljplanearbetet sker med s.k. planavgift, vilket innebär att en avgift kommer att tas ut vid framtida utnyttjande av utökade byggrätter.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Det åligger fastighetsägaren att utföra erforderlig geoteknisk undersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till bebyggelsens art och utformning samt eventuella uppfyllnader. Ställningstagandet för behovet av undersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Geoteknisk grundundersökning kan komma att krävas vid byggsamrådet.

**Handläggare**Roseana De Almeida
PlanarkitektAnders Jonsson
Planarkitekt**HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLANER FÖR:**

Vargholmen 1-10, Gråben 1-3, m fl, Tosterö, Strängnäs kommun

UTLÅTANDE

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28§.

Plan- och byggnämnden beslutade 2009-06-03 enligt § 127 att sända ut detaljplaneförslaget för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var från 2009-06-12 till 2009-08-28

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket samt medborgarkontoret i Strängnäs. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 12 juni, samt en påminnelseannons den 14 augusti. Detaljplaneförslaget sändes ut till berörda fastighetsägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar som ansågs ha intresse av planförslaget.

Vid samrådstidens slut hade 19 skrivelser inkommit, varav 9 med synpunkter.

Efter beaktande av inkomna synpunkter har vissa ändringar genomförts i planförslaget, dessa ändringar föranledde att förslaget sänds ut på nytt till de parter som hade synpunkter på det första förslaget. Parterna har därmed haft ett andra tillfälle att yttra sig, period för detta sträcker sig till 2009-10-30.

I underättelseperioden inkom 1 yttranden.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodoses
Myndigheter:			
1. Länsstyrelsen	2009-08-12	Ja	Ja
2. Polismyndigheten	2009-07-08	Nej	
3. Lantmäteriet	2009-06-29	Nej	
4. Vägverket	2009-07-08	Nej	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			

5.Räddningstjänsten	2009-06-17	Nej	
6.Miljö och räddningsnämnden	2009-09-01	Ja	Ja
7.Teknik- och fritidsnämnden	2009-09-04	Nej	
8.Kulturnämnden	2009-09-08	Nej	
9.Barn- och utbildningsnämnden	2009-09-08	Nej	
Företag och organisationer:			
10.Strängnäs Naturskyddsförening	2009-08-20	Nej	
11.TeliaSonera Skanova Acess AB	2009-08-05	Nej	
12.Sörmlands Museum	2009-07-23	Nej	
Sakägare/Berörda fastighetsägare:			
13.Gruppyttrande från samtliga enskilda fastighetsägare inom planområdet förutom Vargholmen 2	2009-08-25	Ja	Ja
14.Vargholmen 2	2009-08-26	Ja	Nej
15.Vargholmen 3	2009-08-27	Ja	Nej
16.Vargholmen 4	2009-08-25	Ja	Delvis
17.Vargholmen 5	2009-07-07	Ja	Ja
18.Vargholmen 6	2009-08-17	Ja	Ja
19.Vargholmen 7	2009-08-25	Ja	Delvis
Inkomna synpunkter från underrättelse	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodoses
20.Vargholmen 3 (via jur.ombud DLA Nordic)	2009-10-30 (via mail)	Ja	Nej

SYNUNKTER

1.Länsstyrelsen

Naturvård

Länsstyrelsen saknar information om gjorda bedömningar i vattenmiljön där bryggor planeras att få byggas. Hur kommer vatten- och landmiljön att påverkas? Kommer muddringar att behöva genomföras i vass- och i vattenmiljön? Hur ska eventuella massor hanteras? Ska en sådan exploatering komma till stånd måste anmälan om vattenverksamhet inlämnas till Länsstyrelsen. De solitärträd som finns på parkmark utgör ett viktigt inslag i miljön. Dessa bör vårdas så att även efterträdare planteras som på sikt kan ersätta de gamla träden.

Kulturmiljö

Platsen för det *gamla* färjeläget mellan Tosterön och Strängnäs stad ligger inom planområdet. En byggnad (oljebod) med koppling till denna tidigare verksamhet ligger kvar i anslutning till färjeläget. Byggnaden har tidigare varit föremål för byggnadsminnesutredning. I samband med denna utredning klargjordes samband som gör att färjeläget och bebyggelsen respektive miljön kopplat till detta uttrycker värden som ligger till grund för såväl riksintresset Strängnäs stad som riksintresset Sundby park. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har för avsikt att med hjälp av Q-bestämmelse begränsa byggandet i anslutning till färjeläget för att på så sätt bibehålla en tydlighet och läsbarhet kring detta i miljön. Den befintliga oljeboden som i sig besitter ovan hänvisade värden samt förstärker platsens värden i detta avseende omnämns i planbeskrivningen. Detta åtföljs dock inte av skyddsbestämmelser på plankartan. För att planförslaget ska få avsedd verkan bör byggnaden skyddas med rivningsförbud, förvanskingsförbud etc, där byggnadens mellersta och ursprungliga del med dess bibehållna fasad och takform bör ges en särskild omsorg.

KOMMENTARER

Naturvård

I plankartan införs en upplysning om att anmälan om vattenverksamhet måste inlämnas till Länsstyrelsen vid muddringar i vass- och vattenmiljö.

Vattenområdena är idag till större delen i kommunalt ägo. WB bestämmelsen förtydligas med att inom detta område är det bara tillåtet att uppföra bryggor på max 45 kvm. Syfte med prickad mark mot vatten är att behålla en friskt zon sett ifrån Mälaren.

Efter att ha samrått med Länsstyrelsens genom Rikard Sellberg och kommunens parkenheten kommer bestämmelsen för att skydda trädet att tas bort. Trädet är en *Salix fragilis* (Knäckepil), det vanligast förekommande pilträdet i Strängnäs, och är drygt 100 år gammal. En stor del av trädkronan har blåst av, sannolikt på grund av trädets ålder, en pil lever inte så länge och förekomsten av "tickor" (trädsvamp) visar att det finns död (rutten) ved i stam och grenar. Trädets framtid är osäker och trots att trädet varit ett mycket vackert inslag påverkas inte stadsbilden på ett sådant sätt att ett nytt träd måste planteras.

Kulturmiljö

Efter en byggnadsminnesutredning har Länsstyrelsen i Södermanlands län, med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen, den 2009-06-01 beslutat att inte byggnadsminnesförklara den f.d. oljeboden.

I kartan från 1937 heter Färjevägen Gamla landsvägen och leder ner till det före detta färjeläget. Detta är grunden till Q området inom Vargholmen 3 och 4. Exakt placeringen av oljeboden kunde inte

fastställas vid byggnadsminnes-utredningen och detta är grunden för att planen föreslår att oljeboden får flyttas inom Q område.

Q förtydligas genom att den befintlig byggnad, den sk Oljeboden, får flyttas inom Q-området.

q-bestämmelse införs med rivningsförbud för byggnadens mittparti med tillhörande tak.

Rivningsförbudet skall tolkas så att rivningslov får beviljas om byggnaden flyttas/återuppförs inom Q-området. Vid flyttning och återuppförande skall byggnaden ges plintgrund.

Det pågår en förfrågning om att inom program för "Historia i Sörmland" sätta upp två skyltar som berättar färjlägets historia mellan Strängnäs och Tosterön innan bron byggdes. Kulturvärden på platsen får en visuell betydelse. Placering skulle kunna bli framför Q område på Tosterösidan och förbindelsepunkten på motsvarande sida.

6.Miljö- och räddningsnämnden

- risken för översvämning noga ska beaktas vid strandnära byggande.
- risken för bullerstörningar, då i huvudsak beträffande trafikbuller, ordentligt belyses vid framtida byggande.

13.Gruppyttrande från samtliga enskilda fastighetsägare inom planområdet förutom

Vargholmen 2

Undertecknade fastighetsägare, med direkt och indirekt berörda fastigheter inom detaljplaneområdet, motsätter sig på det bestämdaste förslaget att kommunen reducerar sitt ansvar för drift och underhåll av del av Lokalgata i detaljplaneförslaget märkt med y.

Det förefaller för undertecknade fastighetsägare underligt att kommunen fortsättningsvis endast skall ansvara för del av vad som tidigare varit lokalgata, fastigheten Strängnäs-Aspö 1 :72, och undgå ansvar för de delar av den tidigare lokalgatan.

I gällande planer har kommunen med dåvarande ingående Tosterö kommun i alla tider haft ansvar för drift och underhåll för dessa lokal gator.

Byggnadsförbud med prickmark behålls i direkt anslutning till strand. Byggnadstekniska krav på ev. byggnader, infrastruktur etc., anges i bestämmelserna

Kommunen tillgodoser att Y bestämmelse tas bort.

Det är fastighetsägarnas bestämda mening att kommunen fortsättningsvis ska ansvara för drift och underhåll för hela lokalgatan såsom det alltid varit.

Vi åberopar gammal hävd.

Vi hemställer att kommunen ändrar detaljplaneförslaget i denna del till att kommunen fortsättningsvis har ansvaret för drift- och underhåll för hela Lokalgatan.

14.Vargholmen 2

Undertecknad bestrider alla ändringsförslag som avser fastigheterna Vargholmen 2 samt Vargholmen 3

Gällande detaljplanen för området är från 1955 med ändring av planen 1962. Planområdet är nära Strängnäs stadskärna och syfte med föreslagen detaljplanen är att anpassa planen mot nu rådande förutsättningar och markanvändningsinriktningar.

Genom åren har omfattande till och ombyggnad i området bidragit till att bebyggelse miljö karakteriseras av permanent boende med god och mycket modern standard. Enligt fastighetsregistret är det bara Vargholmen 2 som inte används som permanent bostad.

Gamla fotografier visar att strandlinjen som ritades på plankarta 1955 inte stämde med verkligheten på Vargholmen 3. Storlek på träd visar att utfyllningen av strandkanten hade skett tidigare än plankartan från 1955 och att syfte med stranden till lämplig bredd bodde lämnas fri genom prickad mark stämde inte med verkligheten. Därför torde planförslaget reglerar syfte med gällande detaljplanen genom att flytta prickad området till strandlinje. Runt Vargholmen blir prickad mark 10 meter bredd.

Ett köpbrev daterad 1950 visar att det har funnits ett hus på Vargholmen 3 och att huset var uppförd på prickad mark. Föreslagen detaljplanen anpassar prickad mark mot de befintliga husen i området och därför torde planen också anpassa prickmark efter huset på Vargholmen 3. Idag finns det ett nytt hus som enligt gamla fotografier av det gamla huset uppfördes på samma plats.

Takvinkel på 30 grader, oinredd vind

samt antal våningar behålls från gällande bestämmelsen för Vargholmen 3. Däremot för Vargholmen 2 ändras takvinkel till 45 grader och möjliggör att vinden får inreddas. Prickad mark inom Vargholmen 2 reduceras till 4 meter i avgränsning till park område.

Prickad mark område minskas på alla fastigheter och bygg rätt ändras från 20 % till 25% med en max bygg rätt på 320 kvm byggnadsarea.

15.Vargholmen 3

Lars Karlsson välkomnar att nu gällande detaljplaner ersätts av nu föreliggande förslag.

Vad beträffar kommunens ställningstaganden i samrådshandlingen beträffande byggnadskultur och gestaltning har emellertid Lars Karlsson vissa invändningar.

För det första bestrider Lars Karlsson att den del av fastigheten Vargholmen 3 på vilken den s.k. oljeboden är belägen innehar en visuell koppling till Strängnässidan i det att en angoringsplats från det gamla färjeläget finns bevarad på Strängnässidan. De spår av det gamla färjeläget som idag finns bevarade är ej skönjbara från vare sig Strängnässidan, vattnet eller ens från Vargholmensidan. De eventuella spår som kan anses skönjbara utgörs av den stensatta strandskoningen på Vargholmen 4 (f.d. Sundby I :4) som "troligen" härrör från färjetrafikens tid. jfr. Byggnadsminnesutredning om Oljeboden, s. 1 samt bild på s. 11, bilaga I).

Dessa eventuella spår kan svårigen anses inneha något kulturhistoriskt värde värt att bevara.

Det anges också att området, betecknat som Q, skall beläggas med större reglering på grund av att kommunen vill hålla det gamla färjeläget öppet för god insikt. Lars Karlsson motsätter sig en sådan reglering av området och hemställer dessutom att kommunen utvecklar mer i detalj dels de överväganden som leder kommunen till bedömningen att området är värt att bevara, dels vad regleringen i praktiken kommer att innebära. Kommunen torde redan vara medveten om, men upplyses i annat fall härmed, att den s.k. oljeboden sannolikt kommer att behöva flyttas

Kommunen samtycker med Länsstyrelsen och Sörmlandsmuseums byggnadsminnesutredning angående kulturvärde för området för det gamla färjeläget och att det inte ska bebyggas. Det är planens intention att upplysa Vargholmens kulturhistoriskvärde i Strängnäs Kommun.

Färjeläget har haft en central betydelse i Strängnäs infrastruktur och har en särskild plats i Sundby sjukhus historia. Namnet oljeboden tyder på att byggnaden har haft att göra med färjans drift även om idag inte finns någon spår kvar efter denna funktion.

Mittsektion samt taket på oljeboden föreslås få en q bestämmelse och att denna får flyttas inom Q område medan sidodelarna (som enligt Toré Andrén byggdes 1949) får flyttas tillsammans med mittdelen men skyddas inte från rivning. Mittsektionen är en viktig visuell koppling till gamla färjeläget.

En större reglering av det området har inte skett. I gällande detaljplanen är området betecknad med prickad mark, mark som ej får bebyggas, och i den föreslagna detaljplanen får området en Q bestämmelse som tillåter viss bebyggelse.

Ytterligare förklaring till Q område samt flyttning av s.k. oljeboden finns

som en följd av den dom som Eskilstuna tingsrätt meddelade den 25 september 2009, bilaga 2. Lars Karlsson vill därför ha besked från kommunen hur det föreslagna Q-området kommer att påverka en eventuell flytt av oljeboden.

16.Vargholmen 4

Natur

Utredaren föreslår att genom planbestämmelse skydda ett pilträd på fastigheten Vargholmen 4.

Trädet är ihåligt och har ojämn belastning i kronan. Det är avsevärt snedbelastat p.g.a. att i höstas bröts en kraftig huvudgren av och ramlade ner. Se bil. 2, bilderna 1,3, 4. De grenar som orsakar snedbelastningen kan när som helst brytas av och ramla ned. Se bil. 2, bild 2. Att vistas i trädets närhet är fn. en stor risk. Vid blåst bryts mindre grenar av och ramlar ned vilket är farligt för dess omgivning. Trädet torde snart falla för sin ålder.

Vi kommer omgående att beskära trädet så att en omedelbar risk att det ramlar omkull inte föreligger. Ramlar det omkull av ex. en kraftig vindstöt som gamla pilar ofta gör, har vi det inte kvar. Det vill vi undvika.

Vi har således ingen avsikt att avverka trädet utan vill ha det kvar.

Möjlighet att avverka trädet måste dock finnas i det fall att trädet framledes blir i så dåligt skick att risken är uppenbar att det fälls av vinden och då med risk för såväl person- som sakskada.

Vi fastighetsägare motsätter oss att trädet skyddas av en planbestämmelse utan hemställer att det ska kunna avverkas på ovan beskrivna grunder för att inte åstadkomma person- och/eller sakskada, för vilken skada vi fastighetsägare för övrigt är skadeståndsskyldiga.

Bebyggelseområden

På fastigheten Vargholmen 3 står en byggnad, benämnd oljebod, vilken i skrivandets stund är föremål för rättslig prövning. Vidare är ett område, benämnt servitutsområdet, på vilket oljeboden står, tillika föremål för samma rättsliga prövning. Eskilstuna tingsrätt har i dom förklarat att oljeboden tillhör ägaren av fastigheten Vargholmen 4 men samtidigt förklarat att servitutsområdet inte skall vara föremål för det servitut till vilket det är inskrivet såsom belastning å den tjänande fastigheten Vargholmen 3, till förmån för den

under kommentarer till Länsstyrelsen.

Natur

Kommunen tar bort trädets skyddsbestämmelse efter utredningen om trädets skick. Ytterligare förklaring finns under kommentarer till Länsstyrelsen.

härskande fastigheten Vargholmen 4. Före ägarens dödsbo har överklagat tingsrättens dom och målet är nu under Svea Hovrätts bedömning.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har, med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen, den 2009-06-01 beslutat att inte byggnadsminnesförklara den f.d. oljeboden.

Länsstyrelsen föreslår i skälen till beslutet att de kulturhistoriska värden bebyggelsen representerar ska skyddas genom särskilda föreskrifter i detaljplan.

Vi fastighetsägare delar inte länsstyrelsens förslag att oljeboden skyddas genom särskilda föreskrifter. Oljeboden har inte det kulturhistoriska värde länsstyrelsen uppfattat. Oljebodens exteriör är så helt ombyggd att den till sitt utseende inte på något sätt liknar sitt ursprung. Oljeboden står dessutom inte längre på den plats där den stod när färjetrafiken var verksam. Den har vid två tillfällen byggts ut och ser nu mer ut som en ordinär sommarstuga. Fattar Svea Hovrätt beslut att gå på Tingsrättens dom att oljeboden ska flyttas måste det finnas möjlighet för oss att flytta den från Vargholmen 3 till vår fastighet Vargholmen 4. Detta måste anges i detaljplanen.

Se bil. I.

På marken Q, som ämnas skyddas, kan inte vi finna några spår av färjeläget, ingenting i strandskoningen och ingenting ute på markområdet.

Bef. rester från färjeläget som Södermanlands Museum påstår finnas förefaller vara utan substans. Det finns inga spår.

Nedan synnerligen svårlösta konsekvenser blir med all sannolik verklighet om marken Q skyddas enligt den plan som föreslås och i det fall;

att oljeboden inte får flyttas inom Q märkt markområde,

att den inte får flyttas inom prickad mark,

att den inte får rivas,

att den inte får stå kvar på nu bef. plats.

I det fall att i bil. I. redovisat nytt läge för

oljebod efter flyttning från fastigheten

Vargholmen 3 till fastigheten Vargholmen 4

anges i detaljplanen och därmed godkännes

av kommunen har vi fastighetsägare inget att

erinra om det planen föreslår, bestämmelsen

Q, för området med tillfartsvägen till det

gamla färjeläget.

Kommunen samtycker med länsstyrelsens yttrande. Byggnaden i sig är inte av betydande kulturhistoriskt värde men har en viktig funktion genom att stärka platsens värde som ett kulturhistoriskt minne. Kommunen kommer inte att förbjuda flytt av "olja-boden" så länge detta sker inom Q-området. På detta sätt säkerställs byggnadens roll som visuell indikator av det gamla färjeläget, men ger även markägaren möjlighet för en flexiblare tomtplanering. Kravet på flytt/återuppförande kommer dock enbart att ställas på den mittersta byggnadsdelen med det unika tegeltaket, övriga påbyggda flyglar bedöms inte ha samma värde för platsen.

Om marken Q skyddas på sådant sätt att flyttning av oljeboden inom den Q-märkta marken men utanför den prickade marken för ledningar i och inom den Q-märkta marken inte medges såsom bil.l. redovisar motsätter vi oss på det bestämdaste på ovan angivna grunder det planen föreslår, bestämmelsen Q, för området med tillfartsvägen till det gamla färjeläget.

17.Vargholmen 5

1. Enligt köpebrev dat. 1958-06-02 mellan Tosterö kommun och min morfar ingår all mark inom fastigheten Sundby 1 :76 ner till vattenlinjen fastigheten Sundby 1:76 nuvarande Vargholmen 5.
Jag har vistas på fastigheten dom senaste 55 åren och mig veterligen har inte strandlinjen ändrats.

2. Beträffande servitutsavtal för utfart till gata så finns det ett från 1958. Varför teckna ett nytt?

3. Är inte intresserad att stå för underhåll och snöröjning i framtiden av Strängnäs Kommun ägd mark.

18.Vargholmen 6

Undertecknad fastighetsägare säger bestämt nej till det framlagda förslaget att överta ansvaret för drift & underhåll av Y-märkta vägar. Hänvisning till gemensam skrivelse från samtliga fastighetsägare på Vargholmen. Noteras kan att vi/jag redan gått sophantering till mötes i 2 år då vi blev ombudda att placera soptunnan nedanför vår väg för att underlätta tömning.

19.Vargholmen 7

1. Förslaget i detaljplanen att i fastigheten kunna införliva strandmark fram till den uppmätta strandlinjen ställer jag mig positiv till.

2. I detaljplaneförslaget finns i det nordvästra hörnet ett planerat parkområde med användning som komplement till småbåtsverksamhet, dock ej säsongsuppläggning av båtar (n2). En del av detta parkområde ca 50 kvm gör en inskärning i tomtmarken till fastigheten Vargholmen 7. Då denna del av parkområdet ändå inte är så lättillgänglig för allmänheten samt har eftersatt skötsel sedan många år skulle jag vara intresserad av att förvärva och i fastigheten

Detaljplanen möjliggör enskilt ägande av marken. Eventuella markägarfrågor samt frågor om arrendeavtal för bryggor inom kommunalt vatten hänvisas till Mark- och exploateringsenheten

Kommunen har i sitt informationsbrev, daterat 2009-01-30, till berörda fastighetsägare öppnat för diskussion angående fastighetsfrågor.

Kommunen tillgodoser att Y bestämmelse tas bort.

Kommunen tillgodoser att Y bestämmelse tas bort.

1 – Fastighetsreglering av kommunal mark hänvisas till Mark- och exploateringsenheten

2 – Inskärning i tomtmarken till fastigheten Vargholmen 7 som idag är kommunal mark föreslås förvärvas av fastighetsägaren till Vargholmen 7 och ritas om på plankartan som kvartersmark. Området prickmarkeras enligt syfte med frizonen till vattenområdet. För förvärv av mark hänvisas till kommunens mark- och exploateringsenhet.

3 – Norra delen av fastigheten

Vargholmen 7 införliva detta markområde fram till strandlinjen.

3. Då det i förslaget (för att skydda strandzonen) skall införas byggnadsförbud 6 meter från strandlinjen innebär detta en väsentlig inskränkning i möjligheten till framtida utbyggnad på fastigheten. Som kompensation för denna inskränkning föreslår jag att den norra delen av tomtmarken som inte är direkt strandnära men i detaljplanen ändå är markerad som icke bebyggbar mark till större delen ändras till bebyggbar mark.

20.Vargholmen 3

Lars Karlsson vidhåller vad som tidigare framförts gällande det i detaljplaneförslaget med "Q" markerade området, dvs. området har ej något kulturhistoriskt värde i den utsträckning att skydd härför erfordras.

Vargholmen 7 är i gällande detaljplan betecknad som prickad mark. I den föreslagna detaljplanen är det prickade området reducerat till 4 meters bredd från vägområdet. Syftet med 4 meter prickad mark är att behålla en förgårdsmark mot gaturummet. Plankontorets förslag är att inte ändra norra delen av fastigheten till bebyggbar mark.

Marie Jonsson
Chef Plan- och byggenheten

Roseana De Almeida
Planarkitekt

Anders Jonsson
Planarkitekt