

STRÄNGNÄS KOMMUN

Utvecklings- och
samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2009-09-24

Dnr
PBN/2005:866

Freja, del av, ändring av detaljplan för del av Bresshammar 1:62 m fl på Tosterö, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2008-02-25 enligt § 36 om antagande av rubricerad detaljplan.

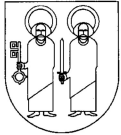
Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade 2008-07-08 att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen, Miljödepartementet. Regeringen avslår överklagandet.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2009-09-24.

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



Mikael Rojek
tf Planarkitekt

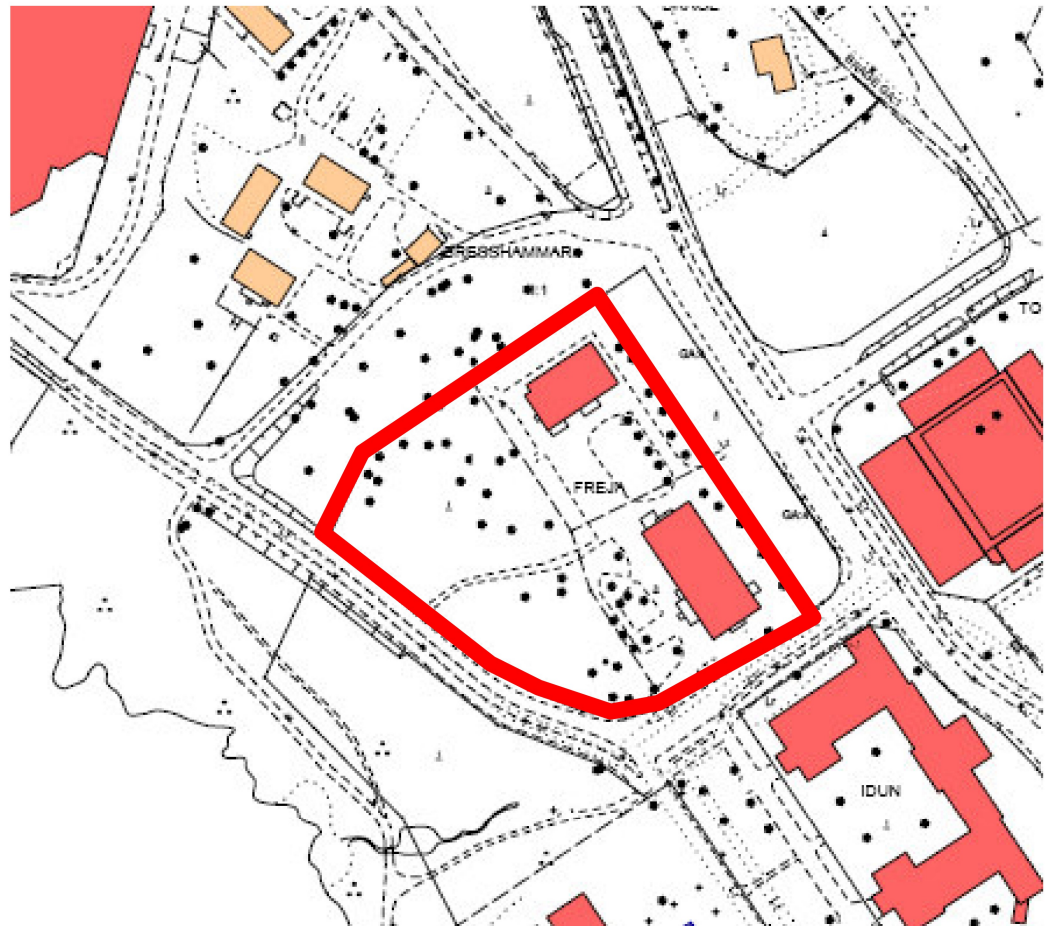
Ädp T28

Ändring av detaljplan för kv Freja del av

Del av Bresshammar 1:62 m fl, "Sundby-Lindallén"
Tosterö

STRÄNGNÄS KOMMUN

Tillägg till
PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta med tillägg till Planbestämmelser visande gällande plan samt precisering av områden för vilka ändringen gäller.

Tillägg till Plan- o Genomförandebeskrivning

Utlåtande efter förnyad utställning

Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

Ädp T28

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Bakgrund och syfte

Den gällande detaljplanen, T28, tillkom under Plan- och Bygglagens första år, 1987. Avsikten var att skapa en flexibel plan för det dåvarande sjukhusområdet som skulle tillvarata den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsemiljön samtidigt som den skulle medge en ny användning och möjlighet till utveckling av området för att inrymma både bostäder och arbetsplatser.

Formuleringen av bestämmelserna har dock visat sig otydliga och svårtolkade varför hela planen är i behov av omarbetning.

Kontoret delar länsstyrelsens uppfattning att underliggande plan är otidsenlig och svårtolkad och i behov av översyn.

En ny detaljplan för hela Sundby Park kommer att utarbetas, men bedöms i dagsläget inte genomförbart, då kommunens resurser i planeringssammanhang i stor utsträckning måste avdelas till att omdana kasernområdet och norra övningsfältet för civil verksamhet efter P10s nedläggning.

Under sommaren 2006 har dessutom planeringsförutsättningarna för södra Tosterön ändrats genom ägarbyte av det till Sundby Park gränsande området med sammankomsthall m.m samt det faktum att den gamla Strängnäsbron tjänat ut och måste ersättas med en ny, vars läge ännu ej är färdigutrett.

En total omarbetning med ny plan för Sundby Park kan därför inte bli aktuell förrän broutredningen är klar och planerna för sammankomsthallen och omgivande område är kända.

I avvaktan på att dessa nödvändiga planeringsförutsättningar föreligger, har kommunen för avsikt att genomföra planändringen för kvarteret Freja och även möjliggöra bostäder och skola inom kvarteret.

För att tillmötesgå länsstyrelsen kompletteras ändringsförslaget med utformningsbestämmelser för att tillgodose länsstyrelsens preciseringskrav. Bestämmelserna utformas enligt länsstyrelsens önskemål och anpassas till ett uppdaterat bygglovsförslag för kvarteret som länsstyrelsen tidigare ej haft några invändningar mot.

Trots detta bibehålls 12:4 förordnandet för nya byggnader till dess att hela planen kan omarbetas vilket medför att bygglov som innebär avvikelse från detaljplanen vad gäller utförande genast ska sändas till länsstyrelsen för prövning.

Ädp T28

Nuvarande plan medger exempelvis kontorsanvändning inom ramen för utnyttjande-/exploateringsgraden 14000 m², för tillkommande bruttoarea ovan mark.

Ändringen innebär ett tillägg av tillåten användning, som förutom verksamheter kommer att medge bostäder och skola med en precisering av exploateringsgraden samt att den underliggande detaljplanens koppling till ritningskatalog för utformning, när det gäller nybyggnad, ersätts med bestämmelser för utformning av nya byggnader i huvudsak enligt det tidigare med länsstyrelsen samradda bygglovsförslaget.

Ändrad detaljplan

T 28 – Del av Bresshammar 1:62 m fl "Sundby-Lindallén" Laga kraft 1988-05-06.

Markägoförhållanden

Den berörda marken i kv. Freja ägs av Svenska Hem i Bromma mark AB, ESSWEGE m fl

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen består i att bestämmelser om användningsändamål för den berörda kvartersmarken ändras till att omfatta även bostäder och skola samt att exploateringsgrad kopplad till den ändrade delen införs och att exploateringsgraden i den underliggande planens övriga delar justeras i motsvarande mån.

Vidare införs utformningsbestämmelser att i huvudsak passa det av länsstyrelsen tidigare granskade förslaget till bygglov för kvarteret som kommenterats av länsstyrelsen den 31 mars 2005. Länsstyrelsen meddelade att förslaget inte skadar riksintresset och att kommunen – efter ytterligare överväganden beträffande färgsättningen, val av fasadmateriäl och takarkitektur – kan gå vidare med genomförandet av den föreslagna bebyggelsen.

Ändringen av planbestämmelserna förändrar inte ursprungssyftet att planområdet ska innehålla bostäder och arbetsplatser i den underliggande planen, utan preciserar de planbestämmelser gällande flexibilitet som fått en otydlig formulering på den underliggande plankartan till att ansluta bättre till planbeskrivningens intensjoner. Inte heller bedöms planändringen innebära någon ökad exploatering inom planområdet eller ökat trafikarbete till och från planområdet.

Ädp T28

Miljöbedömning

Behovsbedömning

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behövas upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planändringen medför ingen utökning av byggrätt eller exploateringsgrad, utan innebär en komplettering av användningsbestämmelserna så att bostäder och skola är tillåtna. Denna utökade användning bedöms inte medföra ökat trafikarbete till och från planområdet eller annan betydande miljöpåverkan i förhållande till användningsbestämmelserna i underliggande plan.
- Planändringen möjliggör bostadsbebyggelse i begränsad omfattning (2300 BTA) och bedöms därför endast ge en begränsad miljöpåverkan.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Riksintresset för området säkerställs i underliggande plan, vilken gäller jämsides med denna planändring.

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

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från ändringens lagakraftsdatum.

Ädp T28

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Gällande detaljplan för området, T28, Del av Bresshammar 1:62 mfl. "Sundby Lindallén", genomförandetid gällde till 2003-05-06. Ändringen av detaljplanen medför inte någon utökad byggrätt utan endast en precisering av användningen inom den del av planområdet som ändringen avser. En ny genomförandetid ska därför endast gälla själva ändringen och sätts därför till 5 år från ändringens lagakraftsdatum i avvaktan på att en ny detaljplan för hela området kan tas fram.

Övrigt

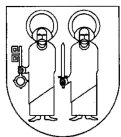
Inga övriga genomförandefrågor uppstår genom förändringen.

MEDVERKANDE

Vid framtagandet av tilläggen till genomförandebeskrivningen har kommunens exploateringsingenjör, Magnus Nyström, deltagit.

Marie Jonsson
Enhetschef Plan- o byggenheten

Mikael Rojek
tf Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och Bygg

Mikael Rojek

Tf planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

2007-12-03

PBN/2005:866-214

LAGA KRAFT 2009-09-24

Ädp T28

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

KV FREJA, ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV BRESSHAMMAR 1:62 M FL, "SUNDBY LINDALLÉN" PÅ TOSTERÖ,

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER FÖRNYAD UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslutade 2005-12-14 enligt § 177 om att påbörja detaljplanen.

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-02-15 enligt § 7 sända ut detaljplanen på samråd.

Samrådstiden var mellan 2006-02-24 – 03-24.

Under samrådstiden inkom 44 skrivelser varav 21 stycken med synpunkter som sammanställts i en samrådsredogörelse varav 20 stycken inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-02-21 § enligt 32 att sända ut detaljplaneändringen på utställning. Utställningsperioden var mellan 2007-03-09 – 04-13.

Vid utställningstidens slut hade 27 stycken skrivelser inkommit varav 13 med synpunkter som sammanställts. 11 synpunkter har inte kunnat tillgodoses. Synpunkterna har i huvudsak inte medfört några ändringar i sak, förutom att länsstyrelsen krav på att det gamla 12:4 förordnandet fortsättningsvis ska gälla parallellt till dess att helt ny plan kan utarbetas för Sundby Park återigen lagts till från samrådshandlingarna. I övrigt har vissa förtydliganden gjorts enligt länsstyrelsens synpunkter.

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-10-17 enligt § 207 att sända ut detaljplanen för Freja, del av, ändring av detaljplan för del av Bresshammar 1.62 m fl "Sundby-Lindallén" på förnyad utställning. Med anledning av de ändringar som gjorts och att handlingarna ska kompletteras med illustration med exempel på byggnader, tillfartsvägar och parkeringsplatser vid maximal utnyttjad byggrätt.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus mellan 2007-10-26 – 11-23. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2007-10-26. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under den förnyade utställningen har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter under den förnyade utställningen	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:	Se sidan 5.		
-			

Företag och organisationer:			
Sevab	2007-11-16	Inga synpunkter	
Sakägare:			
Valhall 3	2007-10-23 2007-11-22 2007-11-23	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Bredablick och Valhall	2007-11-12	Inga synpunkter	
Övriga:			
Ringvägen 33 A	2007-11-16	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Ringvägen 31 A	2007-11-14	Synpunkter	Tillgodosedd
Frejastråket 12 lgh F4	2007-11-20	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10 lgh G4	2007-11-21	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 6	2007-11-21	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10 lgh G5	2007-11-19	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10 lgh G8	2007-11-20	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10 lgh G6	2007-11-20	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10 lgh G3	2007-11-22	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 6 lgh D8	2007-11-22	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 6 lgh D5	2007-11-23	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 12	2007-11-23	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Frejastråket 10	2007-11-02	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Balder 6	2007-11-15	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Synpunkter från 1:a utställningen 2007-04-13	Se sidan 21.		
Ej tillgodosedda synpunkter från samrådet 2007-02-08	Se sidan 42.		

De inkomna synpunkterna redovisas i sin helhet på följande sidor. För att säkerställa att ingen synpunkt går förlorad i och med att utställningen gjorts om, redovisas i dokumentet samtliga inkomna synpunkter under de båda utställningstillfällena.

Då många av synpunkterna är likartade och i flera fall tar upp frågor som inte kan bemötas utan längre förklaringar och/eller hänför sig till andra kommunala ställningstaganden som ligger utanför vad denna planändring kan reglera, inleds denna redovisning med ett generellt ställningstagande och bemötande av Plan- och byggnämnden.

I övrigt ges endast kortare kommentarer och om respektive synpunkt tillgodosetts eller ej.

Generellt ställningstagande

Den underliggande detaljplanen, T28, tillkom under Plan- och Bygglagens första år, 1987. Avsikten var att skapa en flexibel plan för det dåvarande sjukhusområdet som skulle tillvarata den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsemiljön samtidigt som den skulle medge en ny användning och möjlighet till utveckling av området genom att inrymma både bostäder och arbetsplatser.

Frågan om byggrätt är sedan tidigare (1987) avgjord i den underliggande planen. Den gamla planen medger redan byggnation på den aktuella delen. Enda anledningen till att den inte tidigare blivit bebyggd är att det inte funnits efterfrågan på varken kontor eller bostäder. Kommunen kan, med gällande lagstiftning, inte vägra ett bygglov som är planenligt och därmed kan kommunen inte vägra lov för exempelvis en eller flera verksamhetsbyggnader (enligt PBLs definition) inom fastigheten. Att avstå från denna planändring skulle därför inte uppnå syftet att hindra bebyggelse, utan endast tvinga fram en verksamhetsetablering på platsen. Enligt Plan- och byggnämndens mening skulle denna ha större inverkan på omgivningen än det föreslagna bostadsändamålet. Kommunen har inte heller nyttjat sin förköpsrätt vid de ägarbyten som skett och har inte heller för avsikt att gå in och lösa marken och lämna den som obebyggd tomt eller liknande.

Formuleringen av användningsbestämmelserna har under de senaste åren visat sig otydliga och motstridiga och vållat osäkerhet vid bygglovprövning. Hela den underliggande planen är därför i behov av omarbetning. Kontoret delar länsstyrelsens uppfattning att underliggande plan är svårtolkad och i behov av översyn.

En ny detaljplan för hela Sundby Park skulle dock innebära ett omfattande förarbete med antikvariska utredningar och gestaltungsprinciper för de i planområdet ingående kvarteren. Detta bedöms i dagsläget inte genomförbart då kommunens planeringsresurser används för prioriterade områden främst P10, Seminariet, Läggesta och Hammarängen m fl.

Under sommaren 2006 har dessutom planeringsförutsättningarna för södra Tosterön ändrats genom ägarbyte av det till Sundby Park gränsande området med sammankomsthall m.m samt det faktum att den gamla Strängnäsbron tjänat ut och måste ersättas med en ny alternativt byggas om, och vars läge ännu ej är färdigutrett.

En total omarbetning med ny plan för Sundby Park kan därför inte bli aktuell förrän broutredningen är klar och planerna för sammankomsthallen och omgivande område är kända.

I avvaktan på att dessa nödvändiga planeringsförutsättningar föreligger, har plan- och byggnämnden för avsikt att genomföra planändringen för kvarteret Freja för att säkerställa bostäder och skola inom kvarteret.

Planändringen syftar endast till att uppfylla de juridiska kraven för användning enligt det ursprungliga syftet, dvs den flexibla användning för bostäder och verksamheter som är förenliga med "sundhet säkerhet och trevnad" och som går att utläsa i planens beskrivning. För att säkerställa kvalitén på bebyggelsen införs också preciseringar enligt länsstyrelsens synpunkter vad avser utformning och byggrättens omfattning. Dessa ändringsförslag återfinns i de handlingar som samråts och ställts ut. Formuleringarna har efter den första utställningstiden preciserats ytterligare och sorterats upp för att öka överskådligheten och för att tillgodose länsstyrelsens synpunkter. Planändringen har därefter ställts ut på nytt.

De synpunkter som hävdar sin rätt med stöd i den gamla planbeskrivningen grundar sig på argument hämtade i en handling som inte är juridiskt bindande. Dels har länsstyrelsen med sitt beslut, i det tidigare bygglovsärendet, undanröjt beskrivningens betydelse som tolkningshjälp vid tolkningen av den gamla planen, dels så innebär ett nytt planförfarande att kommunen inte längre är bunden till tidigare handlingar. Att exempelvis skola skulle vara tillåten med hänvisning till planbeskrivningen och att planändringen därmed är onödig, är en osäker - och enligt kommunens mening felaktig – slutsats, då orsaken till planändringen just är länsstyrelsens beslut att ej beakta vad som står i den beskrivningen. Länsstyrelsen har i sitt beslut hävdad försiktighetsprincipen och med hänvisning till PBL ansett att endast de formuleringar och bestämmelser som finns på gamla plankartan, med ordagrann lydelse ska vägas in vid tolkningen om vilken användning som är tillåten. Detta oaktat vad som står i tillhörande beskrivning om utbildnings- och bostadsändamål. I och med länsstyrelsens ställningstagande gör kommunen bedömningen att planbeskrivningen saknar betydelse i kommande bygglovsärenden och vill därför även undanröja osäkerheten vid en eventuell kommande prövning. Enligt kommunens bedömning kan skolverksamhet, som sedan 1987 har en egen användningsbeteckning, med anledning av bl a de särskilda krav som måste ställas på omgivning, trafikordningar mm, av samma anledning som bostadsändamålet inte självklart intolkas i O-bestämmelsen.

Riksintressen är en planeringsterm och inte ett skydd för en befintlig miljö eller byggnad. Att det finns ett uttalat riksintresse på ett område innebär att det ska beaktas vid planering. När sedan en plan upprättas sammanvägs olika intressen och eventuella skyddsbestämmelser införs i planen. Det är länsstyrelsernas uppgift att bevaka riksintressen. När sjukhusverksamheten i området avvecklades var det omöjligt att avgöra vad den närmaste framtiden skulle medföra för byggnaderna. Som tur var blev det aldrig tal om rivning. Det stod däremot klart att byggnaderna måste byggas om på olika sätt om man skulle använda dem till annat än mentalvård.

I början var det olika komplement som behövdes, till exempel takkupor, nya entréer, ramper, räcken, balkonger och liknande. Samtidigt med detaljplanekartan gjordes därför även en katalog med ritningsexempel för utformningen av kompletterande byggnader och detaljer. Denna ritningskatalog hör till planen och utgör en planbestämmelse, men det framgår tydligt att exemplen ska ses som *riktlinjer*. De olika husen har olika förutsättningar. Det huvudsakliga syftet med ritningskatalogen var att den skulle förenkla lovhanteringen. I de fall ritningsexemplen följdes skulle länsstyrelsen avstå från prövning av loven, och därmed var både kommunen och de lovsökande garanterade att länsstyrelsen inte skulle ha några invändningar.

Naturligtvis var – och är – det fullt möjligt att utforma byggnader på ett sätt som inte finns upptaget i ritningskatalogen. Ett sådant förslag skall dock, utöver byggnadsnämndens prövning

av bygglov, även prövas av länsstyrelsen. I ritningskatalogen finns kortfattade riktlinjer för nya huvudbyggnader. På samma vis som med bygglov för kompletteringar enligt ritningskatalogen avstår länsstyrelsen från att pröva bygglov för nytillkomna huvudbyggnader om de utformas enligt dessa riktlinjer. Det har hävdats att det inte skulle vara tillåtet att göra avsteg från dessa exempel och att alla nya byggnader måste följa ritningskatalogen. Detta är inte riktigt. Ritningskatalogen tillkom för att förenkla bygglovhanteringen när området raskt skulle få en ny användning, i första hand för att spara tid genom att inte behöva skicka varje beslut om bygglov för entrétak eller lastkajer till länsstyrelsen. Att föreslå byggnation med annat utseende har alltid varit möjligt.

När det gäller miljöbedömning så ska kommunen göra en behovsbedömning som samråds med länsstyrelsen. I det aktuella fallet har sådan utförts enligt MKB-förordningen och kommunen har kommit fram till att någon ytterligare miljöbedömning med MKB inte behöver upprättas inför planändringen. Länsstyrelsen har i det särskilda samrådet som följt inte heller haft någon annan uppfattning. Plan- och Byggnämnden har därför tidigare beslutat att en miljöbedömning inte behöver genomföras vilket även redovisas i planhandlingarna.

När det gäller tekniska lösningar är Boverkets direktiv att sådana bestämmelser inte ska föras in i detaljplaner annat än i undantagsfall. Frågan om sophantering behandlas endast i planer för gruppbebyggda småhus och/eller där fastighetsbildningen medför att det kan komma att krävas en gemensamhetsanläggning för sophantering. I övrigt prövas tekniska lösningar och disponering av tomt i byggnämningskedet. När det gäller motorvärmare är det inte möjligt med reglering eftersom åtgärden inte kräver bygglov och inte regleras i annan lagstiftning.

Inkomna synpunkter under den förnyade utställningen

SYNPUNKTER

BEMÖTANDEN

Myndigheter:

Länsstyrelsen

Företag och organisationer:

Sakägare:

Valhall 3

Undertecknade lämnar med stöd av 23 § plan- och bygglagen (PBL) följande synpunkter på ovan rubricerade förslag till detaljplaneändring.

Inledningsvis skall konstateras att motivet till ändringen är att söka i en olycksalig tidigare kommunal försäljning av mark inom Sundby Park f d sjukhus,

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

klassificerad som riksintressant av

Riksantikvarieämbetet (RAK), till byggexploatörer som utgått ifrån, och av kommunen utlovats, att bygglov senare skulle komma att medges trots att detta, m h t riksintresset måste ha framstått som mycket tveksamt för exploatörerna. Det kan konstateras att kommunen i det uppkomna läget valt att åsidosätta riksintresset till förmån för exploateringsintresset. Den byggrätt som nuvarande detaljplan medger måste inte utnyttjas. Nu nämnda förhållanden utgör bakgrunden till att Sundby Park f d sjukhus nu gradvis berövas det skydd som RAA velat ge området.

1. Det hävdas att planändringen inte innebär någon "betydande miljöpåverkan" och att en miljökonsekvensbeskrivning därför är obehövlig. Vi delar inte denna uppfattning. Av 5 kap. 18 §, andra stycket PBL följer, att när detaljplan upprättats skall bestämmelserna i 6 kap. 11-18 och 22 §§ tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar följer vidare att myndigheten (länsstyrelsen) eller kommunen vid sin bedömning av miljöpåverkan har att beakta de kriterier som anges i bl a bilaga 4 under 2. f) och g) till förordningen. I bedömningen skall därvid särskilt beaktas den betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på kulturarvet samt planändringens påverkan på område eller natur som har erkänd nationell skyddsstatus, d v s har utpekats som riksintressant. En korrekt innantilläsning och förståelse av RAKs värdetext, sådan som denna kommit till uttryck i RAA:s skrivelse till 1996-08-27 till länsstyrelsen (dnr 513-3236-1995), som bakgrund kan rimligen inte leda fram till annan slutsats än att den föreslagna planändringen innebär en betydande miljöpåverkan på Sundby Park området. En miljökonsekvensbeskrivning är således avgjort behövlig för sjukhusområdet denna skall, menar vi, avse hela området. Vi ser det som troligt att de slutsatser som en genomförd miljökonsekvensbeskrivning kommer att utmynna i blir att den tilltänkta byggnationen på Freja 1 "påtagligt skadar" riksintresset (MB 3 kap. 6 §, andra stycket) och att den därför inte bör komma till stånd.

2. Samtliga av detaljplanen berörda har inte beretts tillfälle till samråd enligt 5 kap. 20 § PBL vilket skall ske.

3. Planändringen strider mot förvanskningsförbudet i 3 kap. 17 §, andra stycket PBL.

Aktuell mark inom området har inte varit i kommunal ägo. Det har sedan staten ägde området ägts av olika intressenter. Diös, NCC m fl. Området har sedan det detaljplanerades 1987, inrymt en byggrätt inom ramen för den totala byggrätten i Sundbypark. Med nuvarande länsstyrelsetolkning tolkning ska bygglov ges för byggnad som används för exempelvis kontor. Det innebär enligt gällande lagstiftning att markägaren har rätt att bebygga marken för ändamålet.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

4. Planändringen kan befaras komma att strida även mot 3 kap. 15 § andra och tredje styckena PBL, detta i synnerhet som även kv Brage på norra sidan av Sundbyvägen avses att bebyggas.

5. Vi menar i första hand att det saknas anledning till förändring av gällande detaljplan T28. I andra hand anser vi, i likhet med länsstyrelsen, att en ny detaljplan för hela Sundby Park området måste tas fram. Det förhållandet att kommunen f n saknar resurser att genomföra arbetet med en ny detaljplan för hela området måste betraktas som irrelevant. Det riktiga i ett sådant läge torde vara att dröja med arbetet intill dess att nödvändiga resurser finns tillgängliga. Vi kan inte anse att brådskan är sådan att en för kommunen gynnsammare resurssituation för planarbete inte skulle kunna avvaktas.

6. I "Tillägg till PLANBESTÄMMELSER" anser sig plan- och byggenheten ha befogenhet att låta 12:4 förordnandet (länsstyrelsens beslut 1988 - 07 - 18) utgå. Endast länsstyrelsen själv torde kunna upphäva detta beslut. - Under samma rubrik förklarar enheten att "Husvolymen skall vara uppdelade och följa principer för beviljat bygglov kv Oden 1." Något lagakraftätagande bygglovsbeslut beträffande denna fastighet finns inte och det kan därför synas övermåttan djärvt att i föreslagna planbestämmelser för Freja 1 hänvisa till planbestämmelser för Oden 1 vilka kan komma att överprövas av kammarrätten.

7. I likhet med länsstyrelsen anser vi att " det är angeläget att kommunen klargör hur stor byggrätt som återstår och hur den skall fördelas mellan kvarteren. Det bör ske genom en fullständig översyn av detaljplanen för hela Sundby Park området."

Planändringen innebär ny bostadsbebyggelse i en omfattning om 2300 kvm att läggas till gällande BTA för nybyggnad på 1500 kvm BTA. Sammantaget blir därmed byggnadskoncentrationen på kv Freja och Oden 1 otillfredsställande hög och därför i klar konflikt med riksintresset. Nybyggnationen kommer helt att ges överhanden och dominera angränsande skyddad äldre bebyggelse.

Plan - och byggenheten anser i sin samrådsredogörelse att den tillgodosett, tillsynsmyndigheten, d v s länsstyrelsens synpunkter i dess yttrande 2006-03-24. (Av samrådsredogörelsen framgår f ö inte huruvida byggenheten har tillgodosett de synnerligen relevanta synpunkter som framförts av Strängnäs Gille och Tosterö kommundelsråd). Efter studium av länsstyrelsens samrådsyttrande anser vi detta vara långt

ifrån fallet. I ett meddelande till Strängnäs kommun, 2006-12-22, dnr 402 -16761- 06, visserligen avseende det intilliggande kv Brage, men i lika hög grad relevant för Freja 1, uttalar länsstyrelsen i vad som bör uppfattas som ett principuttalande, till vilket vi helt ansluter oss, för Sundby Park området i dess helhet följande: "Den samlade bebyggelsens karaktärsdrag inom hela planområdet utgör en väsentlig del av områdets kulturhistoriska värde. *Nyttillkommande bebyggelses utformning påverkar i allt väsentligt upplevelsen av området som helhet. Det innebär att extra uppmärksamhet måste fästas så ny bebyggelse inte ges överhanden och tillåts att dominera över de utpekade riksintressevärden området uppbär. Även efter nyttillkommande bebyggelses uppförande skall området uppfattas som homogent med bibehållna karaktärsdrag, de kulturhistoriska värdena skall fortfarande dominera.* Vår kursivering). Synsättet bör präglade byggnaders placering, volymer, former, homogent med bibehållna karaktärsdrag, de kulturhistoriska värdena skall fortfarande dominera materialval och kulörer och torde därmed harmoniera med bestämmelserna i 3 kap. 1 § PBL och i Miljöbalken."

Länsstyrelsens meddelande 2005 -03 -31 beträffande Freja 1, är utomordentligt motsägelsefullt och oförenligt med länsstyrelsens ovan citerade meddelande för det närbelägna kv Brage.

Inkom 2007-11-22

Tidigare ingivna synpunkter i detaljplaneärendet, 2007-04-09, återopas. Se ovan

Plan - och byggenheten framhårdar i sin bedömning att den tilltänkta exploateringen av Freja 1 inte innebär någon "betydande miljöpåverkan" på riksintresset och att därför en miljökonsekvensbeskrivning är obehövlig. Inställningen är svårförståelig; ett så betydande ingrepp i ett riksintresseområde som det här är fråga om borde per definition vara ägnat för en miljökonsekvensbedömning. Den underliggande planen, T28, till vilken hänvisas, uttalar att samspelet mellan natur, park och byggnader skall värnas. I den byggprocess som nu påbörjats genom byggnationen på Oden 1 och som avses fortsättas på Freja 1 m fl fastigheter inom Sundby Park, går ju detta samspel alltmer förlorat då natur och park genom vidare exploateringar gradvis försvinner. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2006 - 03 - 24 och meddelande 2005 - 03 - 31 också, förvånande nog, ansett att exploateringen inte innebär någon skada på

riksintresset. Om länsstyrelseprövningen omfattat frågeställningen huruvida en "betydande miljöpåverkan" föreligger eller ej kan inte anses klarlagd. Av 3 § andra stycket förordningen (1998 : 905) om miljökonsekvensbeskrivningar följer att länsstyrelsen under beaktande av bil. 2 till förordningen d v s den befintliga miljöns känslighet med särskild uppmärksamhet på historiskt och kulturellt betydelsefulla områden) skall besluta om åtgärderna skall antas medföra en betydande miljöpåverkan. Något regelrätt länsstyrelsebeslut i denna fråga föreligger inte. Av 4 § andra stycket samma förordning följer härutöver att betydande miljöpåverkan skall anses föreligga om myndighet eller kommun under beaktande av de kriterier som anges i bil. 4, 2 f) och g) Boverkets "Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen", 2006, sid. 55 -56) finner att detta är fallet. Av handlingarna i ärendet framgår inte att vare sig länsstyrelsen eller kommunen vid sin miljöbedömning beaktat de angivna kriterierna i förordningen. I propositionen till 5 kap. 18 § PBL (prop.1994/95:230 sid.78) anförs att en miljökonsekvensbedömning är en del av underlaget för beslut om antagande av detaljplan. Vid prövningen av ett sådant beslut kan brister i underlaget leda till att beslutet upphävs. En utebliven miljökonsekvensbeskrivning kan vara skäl för att anse att beslutet att anta detaljplanen inte kan godtas. RegR (7694 - 03) har i domskälen avseende ett mål rörande antagande av detaljplan uttalat att "även om PBL inte formellt kräver att bestämmelserna om artskydd (fråga var här om vissa hotade djurarter där exploaterings konsekvenser inte tillfredsställande utretts) beaktas i ett ärende om detaljplan får regelsystemet anses förutsätta att erforderlig information i dessa avseenden ändå skall finnas tillgänglig i ett ärende om detaljplan, genom en miljökonsekvensbeskrivning." Analogt härmed måste det vara rimligt att kräva att ingrepp i ett riksintresseområde som Sundby Park förutsätter att en miljökonsekvensbeskrivning skall utarbetas.

Inkom 2007-11-23

Jag motsätter mig ändringen av detaljplanen för Freja av skäl.

1. Det råder total förvirring angående broförbindelsen, rep av gammal bro, ny bro eller en tredje bro. Innan beslut har tagits bör all nybyggnation stoppas.
2. Fastigheten Freja är ej lämplig för bostäder. Har man en skola med 100 till 150 barn lekande och stojande

barn, på en skolgård 5 m ifrån en bostad kommer det att bli problem.

3. Bilparkeringsplatser inne på området med tillfartsvägar ett par meter från ytterdörr, trodde jag inte fick förekomma år 2007.

4. Bilparkeringsplatserna räcker inte till, och var ska handikappade och besökare parkera. Gång och cykelbanan har ni redan arrenderat ut till Oden för bilparkeringsplatser.

5. Ska "hallen" monteras ned och rivas, och om det byggs lägenheter där finns det inga grönområden kvar. Var ska barnen leka? Det finns inga lekplatser varken på Oden eller inritat på Freja.

Övriga:

Ringvägen 33A

Allmänt

Som boende i riksintresset yttrade vi oss 2006-03-21 i samrådet och vi inlämnade även synpunkter 2007-04-05 efter (den tidigare) utställningen.

Handlingen för den förnyade utställningen anger: *"Efter den tidigare utställningen under våren 2007, har länsstyrelsen inkommit med synpunkter som föranlett ändringar i planförslaget. Dessa ändringar medför att detaljplaneändringen måste ställas ut på nytt."*

Vi ställer oss frågande till detta. Länsstyrelsens synpunkter är för oss okända. Så även kommunens bemötande av våra och andras utställningssynpunkter. *"Föranledda ändringar"*? Vilka/Vilkas yttranden förväntas? Behöver mer sägas från medborgarnas sida? Kontorets argument avseende "otydlighet", "bristande flexibilitet", "otidsenlighet", "skoltillåtlighet" mfl anförda motiv för T28 omarbetning har nu upprepade gånger underkänts av flertalet synpunktslämnare och borde vid det här laget ha övergivits.

Emellertid:

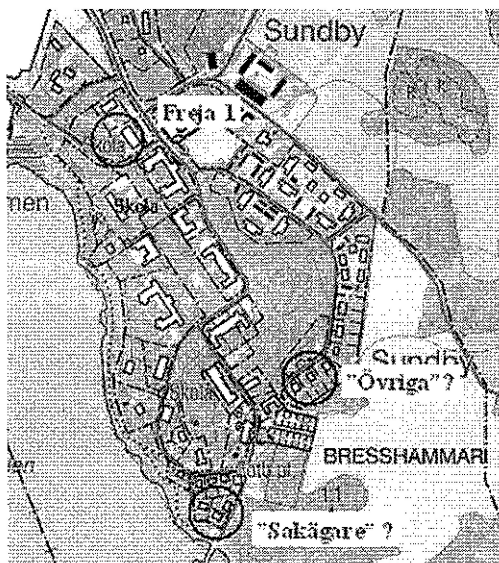
Våra samråds- och utställningssynpunkter 2006-03-21 respektive 2007-04-05 kvarstår. Av särskild betydelse är våra argument för *en* generös syn på begreppet taleberättigade (Se bild).

Ej tillgodosedd.

De ändringar som föranletts av länsstyrelsens synpunkter har medfört att utställningen behövdes göras om. För att inte några synpunkter ska gå förlorade innehåller denna utställningsredogörelse även synpunkter lämnade under den första utställningen.

Synpunktslämnaren har fått lämna synpunkter på förslaget och deltagit i den demokratiska process som PBL föreskriver. Det är inte kommunen som avgör vem som är att betrakta som sakägare och därmed har rätt att överklaga.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.



Det befogade i vårt ställningstagande åskådliggörs utmärkt av de numera uppförda huskropparna i Oden 1.

Ringvägen 31 A

"Efter den tidigare utställningen under våren 2007, har länsstyrelsen inkommit med synpunkter som föranlett ändringar i planförslaget. Dessa ändringar medför att detaljplaneändringen måste ställas ut på nytt."

Ovanstående citat är hämtat från websidan med info om förnyad detaljplan för Freja.

Jag önskar ta del av länsstyrelsens synpunkter snarast.

Tillgodosedd.

Denna handling innehåller även länsstyrelsens synpunkter som föranlett ändringar vilka medfört att första utställningen har behövt göras om.

Kommuninvånare och nätverk Värna Strängnäs och Tosterö

Med hänvisning till nedanstående yttrande vill vi, undertecknade medborgare i Strängnäs kommun, framföra följande krav:

Vi säger nej till den föreslagna detaljplaneändringen, då den skadar riksintresset Sundby sjukhus, dess karaktär och kulturvärden.

En helhetssyn måste tillämpas på riksintresset, så att inga fler "frimärksplaner" aktualiseras (dvs inga förändringar en liten bit i taget).

Om en samlad översyn av detaljplanen för riksintresset genomförs måste den göras med stor demokratisk öppenhet och med tid för debatt och dialog med medborgarna.

Ritningskatalogen skall finnas kvar som en del av

Ej tillgodosedd.

Länsstyrelsen har att bevaka frågan om ett riksintresse påtagligt skadas. Inför sitt ställningstagande vid lämnandet av sina synpunkter bedömt så inte är fallet under förutsättning att länsstyrelsens synpunkter i övrigt beaktas.

Ritningskatalogen och länsstyrelsens 12:4 förordnande kommer att vara kvar och

bevarandeplanen.

Befintliga förskolors och grundskolors behov av friytor för utevistelse måste gå före krav på exploatering.

Alla förslag till exploatering av riksintresset skall föregås av en miljökonsekvensbeskrivning

1. Riksintresset

Sundby sjukhus (numera Sundby Park) är ett av två f.d. mentalsjukhus i Sverige som av Riksantikvarieämbetet utsetts till riksintresse för kulturminnesvården. Det finns flera skäl till att just Sundby sjukhus fått status av riksintresse. De viktigaste är den arkitektoniska helhet som anläggningen utgör samt att den speglar en ny och för tiden revolutionerande syn på mentalvården i Sverige. Riksintresseområdets omfattning framgår av bilaga (Länsstyrelsen i Södermanlands län informerar: Riksintressen i tätorterna).

Planeringen av riksintresset finns angivet i detaljplan T28, beslutad av Strängnäs kommun 1987.

Detaljplanen skall fungera som bevarandeplan för riksintresset. Den syftar till att bevara sjukhusområdets hela kulturmiljö. Det handlar således inte om att bevara enskilda byggnader eller grupper av byggnader, utan att för framtiden spara en kulturmiljö, med husen, parken och naturen omkring. För att göra byggande kring riksintresset så litet störande som möjligt upprättades en ritningskatalog med noggranna anvisningar för nybyggnationens utformning och färgsättning.

I den gällande detaljplanen finns även en uttalad strävan att skydda riksintressets kärna genom att förbjuda bostadsbyggande i störande närhet av de ursprungliga hospitalsbyggnaderna från tidigt 1900-tal, ritade av Carl Westman. Nyttillkommen bebyggelse får inte tillåtas dominera över de kulturhistoriska värden som ger riksintresset dess karaktär.

2. Förslaget till ändring av detaljplanen

Kommunens plan- och byggnämnd har nu valt att frånga de principer som väglett dem som upprättat gällande detaljplan för riksintesseområdet, genom att föreslå en ändring av detaljplanen för kvarteret Freja 1. Gällande ritningskatalog övergavs redan då husen på grannfastigheten Oden 1 byggdes, med en från området helt avvikande form och färg. Det kallas "årsringar", men innebär att de nya husen, i stället för att smälta in i miljön, drar uppmärksamheten bort från Carl Westmans skapelse med dess strama och klassicistiska arkitektur. Den bostadsbebyggelse som planeras i kvarteret Freja är enligt uppgift av samma storlek och typ som Odenhusen (inga ritningar, inga uppgifter om antal hus eller förslag till placering av husen har presenterats med det

fortsättningsvis gälla för de byggnader som kan bevaras inom området. Planen inför endast förtydliganden i enlighet med länsstyrelsens yttrande avseende nya byggnader.

Det är inte fråga om någon ny exploatering i egentlig mening, utan nyttjande av en bygggrätt som lades fast redan 1987 i den underliggande bevarandeplanen och som prövats i förhållande till riksintresset.

Frågan hur denna kulturmiljö i huvudsak ska bevaras och i vilken omfattning läggs fast i den underliggande T28 planen. I denna plan anges ingen ny bygggrätt för inom det aktuella området.

En detaljplan avser reglera bygggrätter och användning och i viss mån utformning. Några faktiska bygglovsritningar eller

utställda materialet). De kommer sannolikt att ligga mycket nära - ca 20 meter - från två av de ursprungliga sjukhusbyggnaderna, vårdavdelningarna 2 och 6. Den ena av dessa byggnader inrymmer i dag friskolan Karlavagnen med ett hundratal elever. Denna skolas profil är att erbjuda goda möjligheter till uteverksamhet och friluftsliv. De nya husen blir med ca 12 meters höjd högre än de f. d. vårdpaviljongerna. Tillsammans med byggnationen på Oden 1 kommer de nya huskropparna att helt skymma och dominera över riksintressets byggnader. Riksintresset skadas tveklöst av detta. Förslaget står i strid med lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser mm, där 2 kap 6§ föreskriver följande:

Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas 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, kulturminnesvärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket

3. Varför skall detaljplanen ändras?

Förslaget till ändring av detaljplanen motiveras egentligen inte.

Det enda angivna motivet är, att användningsområdet "skola" skall bli tillåtet som verksamhet. Eftersom gällande detaljplan uttryckligen anger "utbildningsändamål" som möjligt i befintliga byggnader, och denna sedan länge vunnit laga kraft, finns inga skäl att av denna anledning ändra detaljplanen. Vad detaljplanen däremot säger nej till är bostadsbyggande på tomten.

Ett ytterligare, icke angivet, motiv för att ändra detaljplanen är att fastighetsägaren Svenska Hem i Bromma AB anser sig ha förvärvat fastigheten "under förutsättning att oinskränkt byggrätt enligt gällande detaljplan förelåg". Om detta stämmer har fastighetsägaren förvärvat marken under falska förespeglingar. Kommunens villighet att ändra detaljplanen i denna del tyder på att man i annat fall riskerar ytterligare skadeståndskrav på grund av felaktig bygglovshantering.

Länsstyrelsen framhåller, att man "upprepade gånger och i olika sammanhang uppmanat kommunen att se över och ändra den gällande detaljplanen i sin helhet".

dyligt upprättas inte förrän vid bygglovsskedet.

I det slutgiltiga planförslaget återinförs även enligt länsstyrelsens synpunkter, 12:4 förordnandet vilket säkerställer att länsstyrelsen kan granska kommande bygglovsförslag.

Denna del av lagen avser icke planlagda områden. När en plan har upprättats är den frågan redan avgjord. För det aktuella området avgjordes frågan i och med T28ans tillkomst.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

Det är också enligt länsstyrelsen "angeläget att kommunen klargör hur stor byggrätt som återstår och hur den skall fördelas mellan kvarteren". Trots denna allvarliga kritik deklarerar plan- och byggnämnden "sin avsikt att fullfölja planändringen för kvarteret Freja" och hänvisar till det omfattande tids- och resurskrävande förarbete som skulle krävas för en ny och heltäckande detaljplan. Några skäl för brådskan med just kvarteret Freja ges dock inte.

Den föreslagna detaljplaneändringen är helt enkelt ytterligare en av flera "frimärksplaner" som försvårar eller omöjliggör en helhetssyn på den värdefulla miljö som riksintresset utgör.

4. Samrådet

Samtliga 19 organisationer, sakägare och övriga medborgare, som i samrådet avgivit yttrande över förslaget, riktar stark kritik mot den föreslagna detaljplaneändringen. Kritiken tar bland annat upp kravet på skydd av riksintresset mot för hård exploatering, nej till avskaffande av ritningskatalogen som skyddar områdets karaktär, miljöförsämringen för de fler än 300 förskole- och grundskolebarnen i området, trafikökningen och parkeringsproblemen. Flera yttranden tar också, liksom länsstyrelsen, upp frågan om den totala tillåtna exploateringen av planområdet (14000 kvm) och hur mycket som återstår. För Freja föreslår en BTA om 3800 kvm, en oacceptabelt hård exploatering av ett så litet och känsligt område. Detta försöker plan- och byggnämnden rättfärdiga genom att påstå, att "exploateringsgraden i den underliggande planens övriga delar skall justeras i motsvarande mån". Ytterligare en fråga som möter kritik i samrådet är plan- och byggnämndens bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Men eftersom planområdet är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården är det självklart att förslaget till planändring innebär en betydande miljöpåverkan. Då skall enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Som främsta skäl till att någon miljökonsekvensbeskrivning inte anses behöva anges, att planändringen inte medför någon utökning av byggrätt eller exploateringsgrad. Men detta är inte sant! Exploateringsgraden för hela planområdet (14000 kvm) förblir visserligen oförändrad. Men exploateringen av kvarteret Freja blir avsevärt hårdare än avsett, vilket man som redan nämnts försöker rättfärdiga genom att

Frejas andel av BTA kommer i planförslaget att sättas till 2300 m². Detta är en uppstyrning av den mer fria rätt som idag finns i underliggande plan där fastighetsägare kan hävda sin rätt att nyttja yta ur de angivna 14000m² enligt principen om "först till kvarn". Underliggande plan saknar styrmedel för att begränsa byggrätten. Den ny föreslagna byggrätten är i linje med vad länsstyrelsen tidigare bedömt som rimlig exploateringsgrad i den 12:4 prövning som föregick tidigare bygglovprövning inom kv. Oden och Freja.

Anledning av att övriga delar av planen behöver justeras är rent juridisk/teknisk då en precisering av BTA ytan för kv Freja

"justera" övriga delar av planen. Med ett sådant synsätt blir den noggrant utarbetade detaljplanen med bestämmelser för varje fastighet helt meningslös. De avgivna samrådsyttrandena är väl underbyggda i sin kritik av förslaget och ger med debatten om värden av riksintresset och kraven på skydd mot förvanskning viktiga bidrag till en fördjupad diskussion om kulturmiljövården i kommunen. Därför är det synnerligen anmärkningsvärt att konstatera hur plan- och byggnämnden bemöter engagerade medborgares synpunkter. Bemötandet (nämnden har bara skrivit ett kortfattat bemötande av samtliga yttranden) går ut på att man inom en snar framtid skall se över detaljplanen i sin helhet (I sitt bemötande av länsstyrelsens synpunkter hävdar nämnden tvärtom, att arbetet med en ny detaljplan i dagsläget av tids- och resursskäl inte är genomförbart)! Däremot kan man under tiden gå fram med ändringar i de områden där byggrätt finns. I denna skrivning finns alltså antydningar om att ytterligare "frimärksplaner" kan bli aktuella. Inte en enda synpunkt från något yttrande har föranlett nämnden att ändra något i sitt förslag. En kommunal demokrati värd namnet förutsätter att kommunmedborgarna tas på allvar och att kommunen inte försöker dölja de egentliga skälen till att man vill genomdriva ett förslag som det nu aktuella.

Då vi, kommuninvånare i Strängnäs, i april 2007 avgav yttrande över förslag till ändring av rubricerade detaljplan fanns inga uppgifter om hur Frejakvarteret var tänkt att bebyggas. Inga ritningar, inga uppgifter om antal hus eller förslag till placering av husen eller i övrigt om exploateringen av tomten ingick i det remitterade materialet.

Vi vill nu, utöver vad som anförts i vårt yttrande av den 13 april 2007 (som bifogas) tillägga följande:

Av den förnyade utställningen framgår

- att tre tolv meter höga fyravåningshus av samma typ som på Oden 1 planeras på Frejatomten
- att dessa hus tillsammans med befintliga hus på Oden 1 helt kommer att skymma de två bakomliggande, ursprungliga sjukhusbyggnaderna i riksintresset
- att ett 25-tal parkeringsplatser planeras på tomten med infart från Frejastråket
- att Frejastråket redan mist sin cykel- och gångbana, som ersatts av parkeringsplatser
- att utemiljön för barnen och eleverna på friskolan Karlavagnen kommer att försämrats kraftigt genom den ökade trafiken och den näraliggande och skymmande höga bebyggelsen

annars skulle medföra att övriga delar fick utökad byggrätt eftersom Freja i så fall inte skulle räknas in i den totala exploateringsgraden.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

Vi finner det mycket märkligt, att en central del av riksintresset Sundby park exploateras så hårt medan angränsande smala grönområde (Anunds park) enligt länsstyrelsen helt skall skyddas från exploatering. Vi citerar länsstyrelsens samrådsyttrande av den 28 juni 2004:

"Planområdet är beläget vid infarten till sjukhusområdet mellan Sundby gårdstomt och intilliggande institutionsbyggnader i ett välexponerat läge. Området är bevuxet med stora träd, bl.a. ek, ask och lind kan anses tillhöra den institutionsmiljö som avses skyddas genom riksintresset. Exploateringarna inom området måste ses i ett sammanhang och genom att nu ta detta grönområde i anspråk gör länsstyrelsen bedömningen att exploateringen sammantaget kommer bli för hög och att skada på riksintresset kan befaras. Länsstyrelsen avråder därför kommunen att gå vidare med förslaget."

Denna bedömning kan ordagrant tillämpas även på kvarteret Freja. Hur kan skada på riksintresset befaras för tomten Anunds park medan på andra sidan tomtgränsen en nära nog obegränsad byggnation tillåts? Det nu aktuella förslaget till detaljplan för kvarteret Freja är det tredje på mindre än två år. I varje remissomgång har ett stort antal engagerade och kunniga medborgare yttrat sig. Men trots att vi och många med oss lämnat in genomarbetade yttranden med väl förankrade synpunkter har kommunen vare sig kommenterat, bemött eller beaktat dem. Vi finner detta arrogant och odemokratiskt och förväntar oss svar på våra frågor och synpunkter, som framförts såväl i detta som i tidigare yttranden.

Framför allt vill vi ha svar på följande fråga: Varför är det så bråttom med ytterligare en frimärksplan att man inte kan avvakta den av länsstyrelsen efterlysta översynen av hela detaljplanen för riksintresset Sundby park?

Avslutningsvis vill vi än en gång starkt understryka kravet på en miljökonsekvensbeskrivning, som finns motiverat i vårt tidigare yttrande av den 13 april 2007.

Frejastråket 12 lgh F4

Frejastråket 10 G4

Frejastråket 6

Frejastråket 10 lgh G5

Frejastråket 10 lgh G8

Frejastråket 10 lgh G6

Frejastråket 10 lgh G3

Frejastråket 6 lgh D8

Frejastråket 6 lgh D5

Frejastråket 12

Tidigare handlingar i rubr ärende har tillställts bostadsrättsföreningen Odens interimstyrelse, vilken är tillsatt av områdesexploatören Svenska Hem i Bromma AB. Efter val vid extra stämma, som avses genomföras under vecka 49, kommer en boendevald styrelse att tillträda. Handlingar från kommunen till bostadsrättsföreningen har således hittills inte delgivits de boende, vilket är synnerligen beklagligt. Exploatören kan betraktas som part i målet, och dennes uppfattning behöver inte med automatik sammanfalla med de boendes. Detta tycks dock ha uppmärksammats i kommunkansliet, varför de nu aktuella handlingarna avseende förnyad utställning av ändringar av detaljplanen för bl a Freja (2007-10-24 PBN/2005:866) har tillställts de boende.

Undertecknade har tagit del av utsänt material i rubr ärende och lämnar härmed nedanstående synpunkter: Den totala trafiksituationen på Tosterön är, bl a med hänsyn till bristerna i befintlig broförbindelse till stadens centrum, redan nu ansträngd, vilket visat sig under de reparationsarbeten som gjordes vintern 2006-2007. Detta har uppmärksammats av länsstyrelsen, som i sitt yttrande till föreslagen ändring av detaljplanen för området förordar ytterligare utredning av trafiksituationen med särskild uppmärksamhet på broförbindelsen. Inom olika politiska fora i Strängnäs har diskussioner förts om att stänga av denna bro för privat biltrafik, vilket klart skulle försämra de Tosteröboendes livsbetingelser och därmed måste betraktas som oacceptabelt. De som under senare år flyttat sitt boende till Tosterön har gjort detta under förutsättning att ha samma rätt till bekväma kommunikationer som övriga invånare i kommunen. Stor vikt bör i sammanhanget läggas på länsstyrelsens uppfattning, vilket även påtalats av huvuddelen av de närboende som tillfrågats. Exploatering, utöver redan beviljade bygglov, bör således generellt ej medges förrän samtliga konsekvenser blivit ordentligt genomlysta. I nämnda ändringsförslag anges under rubriken Miljöbedömning: "Denna utökade användning bedöms

Ej tillgodosedd.

Brofrågan kan delas upp i en akut fas och ett långsiktigt ställningstagande angående ökad kapacitet. De begränsningar som förekommit med anledning av tekniska brister under förra sommaren är åtgärdade och normal kapacitet gäller för bron. Utredning har visat att nuvarande bro klarar en trafikökning motsvarande runt 600-800 bostäder och verksamheter. Det marginella tillskott som Freja medger påverkar inte situationen i stort. Om tillkommande bebyggelse enligt fördjupningen av översiktsplanen som för närvarande samråds ska genomföras och där planeringsunderlaget avser fler än tusen tillkommande bostäder måste kapaciteten i trafiksystemet höjas, antingen genom ny bro eller ombyggnad av befintlig. Även en ny påfart vid högbron i höjd med rastplatsen kan bli aktuell.

Planändringen innebär varken ökad trafik eller minskning av grön- och lekområden i förhållande till vad som gäller för den gällande planen för området.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

inte medföra ökat trafikarbete till och från planområdet eller annan betydande miljöpåverkan i förhållande till användningsbestämmelserna i underliggande plan". Mot detta kan man invända, att Frejastråket efterhand har utvecklats till genomfartsled för eleverna vid såväl de båda närmast belägna skolorna Karlavagnen och Montessori som för den längre bort belägna Asken och har, av dessa, mer och mer kommit att betraktas som en skolgårdsgata. Såväl gång- som cykeltrafik är mycket ostrukturerad, och situationen förbättras inte av att ett antal av de något äldre eleverna färdas på EU-moped med hög hastighet och härvid även fortsätter längs den skolgårdsleden i Lindallen, vilken är avsedd för endast gång- och cykeltrafik. Ett antal föräldrar till de yngsta eleverna vid de närmast belägna skolorna utnyttjar dessutom regelmässigt Frejastråket för biltransport av barnen, vilket ytterligare bidrar till försämring av trafikmiljön. Denna trafiksituation kunde ej förutses vid inflyttningen i kv Oden. Att, i detta läge, tillföra ytterligare bebyggelse med ca trettio lägenheter, vilka torde generera minst lika många bilar, bedöms därför som mindre lämpligt. Till dess ytterligare detaljer blivit kända, förhåller sig undertecknade avvaktande.

Till ovannämnda kommunskrivelse har bifogats en kartskiss över området, benämnd FREJA ILLUSTRATION (S13K 2007-10-23 ACE). Enligt uppgift visar kartskissen en tänkt, enligt Samhällsbyggnadskontoret lämplig, bebyggelse av Freja-tomten. Om projektet skulle komma till genomförande enligt skissen, innebär detta att nämnda tomt bebyggs med tre stora huskroppar. Tillsammans med tänkta parkeringsplatser kommer huskropparna att ta upp praktiskt taget hela den lilla grönyta, som finns belägen mellan bebyggelsen på Oden-tomten och Esswege-huset/Karlavagnen.

Detta innebär en försämrad miljö för såväl de boende i Oden som barnen i Karlavagnen-skolan. I och för sig finns för närvarande ingen ansökan om bygglov, men det finns anledning att, redan nu, mycket eftertänksamt göra en förnyad genomlysning av vad tänkt byggnation kan innebära för de närboende

OBS.Frejastråket 10 lgh G8 skriver också att detta är ett tillägg till tidigare inlämnad skrivelse angående bebyggelse Freja.

Frejastråket 10

Vi motsätter oss någon eventuell ny byggnation av Brf Freja i Sundby Park på Tosterön.

Eventuell ny produktion av bostäder skulle förstöra både miljö och trivsel och det blir för kompakt.

De bostäder som redan är byggda räcker.

Charmen med området skulle försvinna.

Är avloppsfrågan för nuvarande bostäder löst?

Ej tillgodosedd.

Nuvarande plan medger byggnation i det aktuella området.

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för avloppsnät och ska därmed anslutas till det kommunala nätet.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

Balder 6

Som sakägare i denna fråga vill vi härmed lämna våra synpunkter på föreslagen ändring av detaljplan för kvarteret Freja. Vad gäller ändring i syfte att medge pågående skolanvändning ställer vi oss positiva. Vi är måna om att skolverksamheten bevaras.

Dock invänder vi mot förslaget att medge ytterligare bebyggelse i kvarteret Freja. Den planerade utbyggnaden i kvarteret Freja skulle förtäta ett område som vi anser redan är överexploaterat genom den tillkomna bebyggelsen i kv Oden 1. Därmed är områdets karaktär redan allvarligt skadat.

Vi är emot all biltrafik på gång- och cykelvägar inom Sundby Park. Vi ställer oss mycket frågande till hur kommunen kan låta leda in trafik på den enda gång- och cykelväg som hundratals skolbarn och skolungdomar måste använda för att ta sig till och från skolorna i Sundby Park. Föreslagen exploatering skulle förvärpa denna situation ytterligare.

Vi är emot en utökad exploatering så nära inpå en skola. En tilltänkt exploatering av kvarteret Freja skulle allvarligt inskränka skolans lekplats och område där barnen vistas på sina raster. Tilltänkta byggnader skulle begränsa ljusinsläpp och fria vyer. Gården skulle kännas instängd mellan hus. Varför skapa ett innerstadsproblem i en kommun som är ett alternativ till just detta? Boende i de tilltänkta husen skulle å sin sida kunna störas av barnen vilket inverkar menligt på barnens nuvarande miljö.

Eventuellt alternativ att flytta lekplatsen till andra sidan huset, intill områdets huvudväg med betydande trafik, finner vi huvudlöst och otänkbart.

Vi invänder mot att genomföra en ändring inom en del av en detaljplan i avvaktan på en omarbetning av berörda detaljplan. Vi anser att man måste se till hela området när man fattar beslut om förändringar av exploateringsgrad och nya byggnader. Nuvarande detaljplan anses otydlig. Föreslagen exploatering i kvarteret Freja kan lika gärna

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

Nuvarande plan medger byggnation i det aktuella området.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

tolkas strida mot underliggande intention i detaljplanen.

En omarbetning av detaljplanen är planerad och vi anser att beslut om nya byggnader skall avvakta ny detaljplan där dessa otydligheter i riksintresse och underliggande intentioner klarlagts.

Vi ställer oss positiva till de krav som föreslås under rubriken placering; utformning; utförande. Dock saknar vi flera krav från nuvarande ritningskatalog. BI a taklutning, fasad med putsat tegel, takbeklädnad med enkupigt rött tegel, utformning av fönster och spröjs samt färg på knutbräder och vindskivor.

När det gäller just utformning är det med stor förvåning vi sett nya hus tillkomma inom Sundby Park, ett område med riskintresse och som tills nyligen åtminstone varit hårt reglerat vad gäller placering; utformning; utförande. Även för en färg och formblind stadsarkitekt bör det stå utom rimligt tvivel att den bebyggelse som nu uppförts i kv Oden 1 klart avviker från både gällande ritningskatalog och dess intentioner.

Vi värnar starkt om Sundby Park, dess 1920-tals arkitektur och dess särpräglade karaktär och harmoni. En harmoni skapad av husens utformning, dess glesa placering, dess öppna lummiga ytor och med dess trädalle. Att förtäta området genom att placera fler hus mitt emellan nuvarande bebyggelse skulle vara ett allvarligt våld mot områdets karaktär och riskintresse. Det skulle också vara ett våld mot vårt kulturarv till kommande generationer. Planförslaget gäller just en sådan exploatering i kvarteret Freja vilket vi ställer oss starkt kritiska till.

En fortsatt exploatering av Sundby Park måste ske mycket varsamt. Vi är inte emot en exploatering av Sundby Park med omnejd i sig. Det måste dock smälta in och upplevas hänga samman på ett naturligt sätt med befintlig bebyggelse.

Vänligen hör samma önskemål från oss som valt att bosätta oss här och som investerat dyrt för att värna om denna kulturhistoriska miljö.

Inkomna synpunkter från 1:a utställningen 2007-04-13

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
Länsstyrelsen	2007-04-16	Synpunkter	Tillgodosedd
Polismyndigheten, Strängnäs	2007-03-30	Inga synpunkter	
Kommunala nämnder och förvaltnigar:			
Kulturnämnden	2007-04-17	Inga synpunkter	
Barn- och utbildningsnämnden	2007-04-17	Inga synpunkter	
Strängnäs Vatten o Renhållning	2007-03-21	Inga synpunkter	
Miljö- och Räddningsnämnden	2007-04-18	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Kommunstyrelsen	2007-04-19	Inga synpunkter	
Räddningstjänsten	2007-04-13	Inga synpunkter	
Socialnämnden	2007-03-08	Inga synpunkter	
Tekniska nämnden	2007-04-19	Inga synpunkter	
Företag och organisationer:			
Sevab Nät AB	2007-04-16	Inga synpunkter	
Kommundelsrådet Tosterö	2007-04-16	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Vattenfall	2007-04-12	Inga synpunkter	
Strängnäs Ungdomsråd, Tina Furustig	2007-03-30	Inga synpunkter	
Hyresgästföreningen i Strängnäs	2007-04-12	Synpunkter	Ej tillgodosedd
ESSWEGE Fastigheter AB	2007-04-05	Synpunkter	Tillgodosedd
Villaägarna i Strängnäs	2007-04-11	Inga synpunkter	
Naturskyddsföreningen i Strängnäs	2007-04-13	Inga synpunkter	
Friskolan Karlavagnen	2007-04-13	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Sakägare:			
Oden 1, Bredablick 1 och Valhall	2007-03-28	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Valhall 3 (se ytterligare under övrigt Sundbyvägen 40)	2007-04-13	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Övriga:			
Brage 5	2007-03-19	Inga synpunkter	
Balder 6	2007-04-04	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Oden 5	2007-04-05	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Boende längs Ringvägen	2007-04-05	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Medborgare i Strängnäs kommun	2007-04-13	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Sundbyvägen 40 o Sundbyvägen 6	2007-04-13	Synpunkter	Ej tillgodosedd

SYNUNKTER

BEMÖTANDEN

Myndigheter:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens förordnande 1988-07-18 att kommunens beslut om förhandsbesked och bygglov i området skall överprövas av länsstyrelsen var välmotiverat när det meddelades. Förordnandet är numera främst att se som onödig byråkrati. Bygglovprövningarna blir otympliga och genomförandet av detaljplanerna svårförutsebart. Att länsstyrelsen systematiskt skall överpröva alla beslut är ett onödigt och besvärande intrång i det kommunala självstyret. Länsstyrelsen har därför uppmanat kommunen att se över den gällande detaljplanen i sin helhet och utarbeta tydliga planbestämmelser som reglerar bebyggelsemiljön så att riksintresset tillgodoses. När det finns en sådan ny detaljplan och antagandebeslutet har vunnit laga kraft, kommer länsstyrelsen att upphäva förordnandet. Innan det finns en sådan ny detaljplan skall förordnandet fortsätta att gälla och åtföljas. Det innebär att texten under rubriken Placering; Utformning; Utförande i planbestämmelserna till det nu utställda planförslaget skall ändras så att det framgår att förordnandet gäller oförändrat.

Det måste tillses att bestämmelserna under rubriken Utnyttjandegrad är förenliga med vad som framkommit vid tidigare samråd med länsstyrelsen beträffande bebyggelsens utformning i kvarteret. Bestämmelsen "underliggande detaljplan.. ..gäller jämsides" är mångtydig och bör ersättas med lydelse i samtliga bestämmelser som avses gälla.

Miljö- och Räddningsnämnden

Beslut
att stå fast vid sitt uttalande från samrådsskedet dvs att

- för att minska antalet kallstarter av motorfordon under vinterhalvåret bör parkeringsplatserna förseas med eluttag för motorvärmare för de boende
- med hänvisning till de boendes och barnens hälsa och utemiljö bör parkeringsytor inte tillåtas inom den skyddade gårdszonen i planen
- plats för sopor bör anges i planen.

Tillgodosetts

Den slutliga utformningen av bestämmelser och text inför kommande skede har gjorts i samråd med länsstyrelsen. Länsstyrelsen har därefter inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

Ej tillgodosedd, se generellt
ställningstagande/bemötande

Bestämmelser som reglerar tillkomsten av motorvärmare mm saknar grund i plan- och bygglagstiftningen och kan därför inte föras in på plankartan. En önskad ökad användning av motorvärmare måste enligt kontorets mening ske genom ökad miljöinformation.

Tomtens disposition inom tomtmarken ska

redovisas vid bygglovs- och byggnämnskedena. Vid denna prövning ska såväl parkeringytornas placering samt lekytors omfattning och placering vad avser behov-, säkerhets-, och miljöaspekter vägas in.

Till kommande utställningshandlingar bifogas en illustration över tomtmarken som visar hur en disponering av tomten och som även visar hur en inplacering av ett sophus kan ske.

Företag och organisationer:

Kommundelsrådet Tosterö

- Vi säger nej till den föreslagna detaljplaneändringen, då den skadar riksintresset Sundby sjukhus, dess karaktär och kulturvärden.
- En helhetssyn måste tillämpas på riksintresset, så att inga fler "frimärksplaner" aktualiseras (d v s inga förändringar en liten bit i taget).
- Om en samlad översyn av detaljplanen för riksintresset genomförs måste den göras med stor demokratisk öppenhet och med tid för debatt och dialog med medborgarna.
- Ritningskatalogen skall finnas kvar som en del av bevarandeplanen.
- Befintliga förskolors och grundskolors behov av friytor för utevistelse måste gå före krav på exploatering.
- Alla förslag till exploatering av riksintresset skall föregås av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ej tillgodosedd, länsstyrelsen har att bevaka frågan om ett riksintresse påtagligt skadas. Inför sitt ställningstagande vid lämnandet av sina synpunkter bedömt så iuente är fallet under förutsättning att länsstyrelsens synpunkter i övrigt beaktas.

Ritningskatalogen och länsstyrelsens 12:4 förordnande kommer att vara kvar och fortsättningsvis gälla för de byggnader som kan bevaras inom området. Planen inför endast förtydliganden i enlighet med länsstyrelsens yttrande angående nya byggnader.

Det är inte fråga om någon ny exploatering i egentlig mening, utan nyttjande av en byggrätt som lades fast redan 1987 i den underliggande bevarandeplanen och som prövats i förhållande till riksintresset.

1. **Riksintresset:** Sundby sjukhus (numera Sundby Park) är ett av två f.d. mentalsjukhus i Sverige som av Riksantikvarieämbetet utsetts till riksintresse för kulturminnesvärden. Det finns flera skäl till att just Sundby sjukhus fått status av riksintresse. De viktigaste är den arkitektoniska helhet som anläggningen utgör samt att den speglar en ny och för tiden revolutionerande syn på mentalvården i Sverige. Riksintresseområdets omfattning framgår av bilaga (Länsstyrelsen i Södermanlands län informerar:

Riksintresse i tätorterna). Planeringen av riksintresset finns angivet i detaljplan T28, beslutad av Strängnäs kommun 1987. Detaljplanen skall fungera som bevarandeplan för riksintresset. Den syftar till att bevara sjukhusområdets hela kulturmiljö. Det handlar således inte om att bevara enskilda byggnader eller grupper av byggnader, utan att för framtiden spara en kulturmiljö, med husen, parken och naturen omkring. För att göra byggande kring riksintresset så litet störande som möjligt upprättades en ritningskatalog med noggranna anvisningar för nybyggnationens utformning och färgsättning. I den gällande detaljplanen finns även en uttalad strävan att skydda riksintressets kärna genom att förbjuda bostadsbyggande i störande närhet av de ursprungliga hospitalsbyggnaderna från tidigt 1900-tal, ritade av Carl Westman. Nyttillkommen bebyggelse får inte tillåtas dominera över de kulturhistoriska värden som ger riksintresset dess karaktär.

Frågan hur denna kulturmiljö i huvudsak ska bevaras och i vilken omfattning läggs fast i den underliggande T28 planen. I denna plan anges en byggrätt för nya byggnader inom det aktuella området.

2. Förslaget till ändring av detaljplanen

Kommunens plan- och byggnämnd har nu valt att frångå de principer som väglett dem som upprättat gällande detaljplan för riksintresseområdet, genom att föreslå en ändring av detaljplanen för kvarteret Freja 1. Gällande ritningskatalog övergavs redan då husen på grannfastigheten Oden 1 byggdes, med en från området helt avvikande form och färg. Det kallas "årsringar", men innebär att de nya husen, i stället för att smälta in i miljön, drar uppmärksamheten bort från Carl Westmans skapelse med dess strama och klassicistiska arkitektur.

Den bostadsbebyggelse som planeras i kvarteret Freja är enligt uppgift av samma storlek och typ som Odenhusen (inga ritningar, inga uppgifter om antal hus eller förslag till placering av husen har presenterats med det utställda materialet). De kommer sannolikt att ligga mycket nära - ca 20 meter - från två av de ursprungliga sjukhusbyggnaderna, vårdavdelningarna 2 och 6. Den ena av dessa byggnader inrymmer i dag friskolan Karlavagnen med ett hundratal elever. Denna skolas profil är att erbjuda goda möjligheter till uteverksamhet och friluftsliv. De nya husen blir med ca 12 meters höjd högre än de f.d. vårdpaviljongerna. Tillsammans med byggnationen på Oden 1 kommer

En detaljplan avser reglera byggrätter och användning och i viss mån utformning. Några faktiska bygglovsritningar eller dylikt upprättas inte förrän vid bygglovsskedet. I det slutgiltiga planförslaget återinförs även enligt länsstyrelsens synpunkter, 12:4 förordnandet vilket säkerställer att länsstyrelsen kan granska kommande bygglovsförslag.

de nya huskropparna att helt skymma och dominera över riksintressets byggnader. Riksintresset skadas tveklöst av detta.

Förslaget står i strid med lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser mm, där 2 kap 6§ föreskriver följande:

Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas 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 naturvården, kulturminnesvården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Denna del av lagen avser icke planlagda områden. När en plan har upprättats är den frågan redan avgjord. För det aktuella området avgjordes frågan i och med T28ans tillkomst.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

3. Varför skall detaljplanen ändras? Förslaget till ändring av detaljplanen motiveras egentligen inte. Det enda angivna motivet är, att användningsområdet "skola" skall bli tillåtet som verksamhet. Eftersom gällande detaljplan uttryckligen anger "utbildningsändamål" som möjligt i befintliga byggnader, och denna sedan länge vunnit laga kraft, finns inga skäl att av denna anledning ändra detaljplanen. Vad detaljplanen däremot säger nej till är bostadsbyggande på tomten. Ett ytterligare, icke angivet, motiv för att ändra detaljplanen är att fastighetsägaren Svenska Hem i Bromma AB anser sig ha förvärvat fastigheten "under förutsättning att oinskränkt byggrätt enligt gällande detaljplan förelåg". Om detta stämmer har fastighetsägaren förvärvat marken under falska förespeglningar. Kommunens villighet att ändra detaljplanen i denna del tyder på att man i annat fall riskerar ytterligare skadeståndskrav på grund av felaktig bygglovshantering. Länsstyrelsen framhåller, att man "upprepade gånger och i olika sammanhang uppmanat kommunen att se över och ändra den gällande detaljplanen i sin helhet". Det är också enligt länsstyrelsen "angeläget att kommunen klargör hur stor byggrätt som återstår och hur den skall fördelas mellan kvarteren". Trots denna allvarliga kritik deklarerar plan- och byggnämnden "sin avsikt att fullfölja planändringen för kvarteret Freja" och hänvisar till det omfattande tids- och resurskrävande förarbete som skulle krävas för en ny och heltäckande detaljplan. Några skäl för brådskan med just kvarteret

Freja ges dock inte. Den föreslagna detaljplaneändringen är helt enkelt ytterligare en av flera "frimärksplaner" som försvårar eller omöjliggör en helhetssyn på den värdefulla miljö som riksintresset utgör.

4. Samrådet: Samtliga 19 organisationer, sakägare och övriga medborgare, som i samrådet avgivit yttrande över förslaget, riktar stark kritik mot den föreslagna detaljplaneändringen. Kritiken tar bland annat upp kravet på skydd av riksintresset mot för hård exploatering, nej till avskaffande av ritningskatalogen som skyddar områdets karaktär, miljöförsämringen för de fler än 300 förskole- och grundskolebarnen i området, trafikökningen och parkeringsproblemen. Flera yttranden tar också, liksom länsstyrelsen, upp frågan om den totala tillåtna exploateringen av planområdet (14000 kvm) och hur mycket som återstår. För Freja föreslår en BTA om 3800 kvm, en oacceptabelt hård exploatering av ett så litet och känsligt område. Detta försöker plan- och byggnämnden rättfärdiga genom att påstå, att "exploateringsgraden i den underliggande planens övriga delar skall justeras i motsvarande mån". Ytterligare en fråga som möter kritik i samrådet är plan- och byggnämndens bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Men eftersom planområdet är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården är det självklart att förslaget till planändring innebär en betydande miljöpåverkan. Då skall enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Som främsta skäl till att någon miljökonsekvensbeskrivning inte anses behövas anges, att planändringen inte medför någon utökning av byggrätt eller exploateringsgrad. Men detta är inte sant! Exploateringsgraden för hela planområdet (14000 kvm) förblir visserligen oförändrad. Men exploateringen av kvarteret Freja blir avsevärt hårdare än avsett, vilket man som redan nämnts försöker rättfärdiga genom att "justera" övriga delar av planen. Med ett sådant synsätt blir den noggrant utarbetade detaljplanen med bestämmelser för varje fastighet helt meningslös. De avgivna samrådsyttrandena är väl underbyggda i sin kritik av förslaget och ger med debatten om vården av riksintresset och kraven på skydd mot förvanskning viktiga bidrag till en fördjupad diskussion om kulturmiljövården i kommunen. Därför är det

Frejas andel av BTA kommer i planförslaget att sättas till 2300 m². Detta är en uppstyrning av den mer fria rätt som idag finns i underliggande plan där fastighetsägare kan hävda sin rätt att nyttja yta ur de angivna 14000m² enligt principen om "först till kvarn". Underliggande plan saknar styrmedel för att begränsa byggrätten. Den ny föreslagna byggrätten är i linje med vad länsstyrelsen tidigare bedömt som rimlig exploateringsgrad i den 12:4 prövning som föregick tidigare bygglovprövning inom kv. Oden och Freja.

Anledning av att övriga delar av planen behöver justeras är rent juridisk/teknisk då en precisering av BTA ytan för kv Freja annars skulle medföra att övriga delar fick utökad byggrätt eftersom Freja i så fall inte skulle räknas in i den totala exploateringsgraden.

synnerligen anmärkningsvärt att konstatera hur plan- och byggnämndens bemöter engagerade medborgares synpunkter. Bemötandet (nämnden har bara skrivit ett kortfattat bemötande av samtliga yttranden) går ut på att man inom en snar framtid skall se över detaljplanen i sin helhet. (I sitt bemötande av länsstyrelsens synpunkter hävdar nämnden tvärtom, att arbetet med en ny detaljplan i dagsläget av tids- och resursskäl inte är genomförbart)! Däremot kan man under tiden gå fram med ändringar i de områden där byggrätt finns. I denna skrivning finns alltså antydningar om att ytterligare "frimärksplaner" kan bli aktuella. Inte en enda synpunkt från något yttrande har föranlett nämnden att ändra något i sitt förslag. En kommunal demokrati värd namnet förutsätter att kommunmedborgarna tas på allvar och att kommunen inte försöker dölja de egentliga skälen till att man vill genomdriva ett förslag som det nu aktuella.

I övrigt se generellt
ställningstagande/bemötande.

Hyresgästföreningen i Strängnäs

Tillägg till yttrande över ändring av detaljplan för kv Freja, del av Bresshammar 1:62 m fl "Sundby-Lindallén" Tosterö.

Ej tillgodosedd, se generellt
ställningstagande/bemötande

Hyresgästföreningen har tidigare 2007-03-02 angett att man inte hade någon erinran till ändring av detaljplan för kv Freja.

Vid Hyresgästföreningens årsmöte 25 mars valdes en delvis ny styrelse, som vid sitt första möte den 4 april beslutade att inlämna nya synpunkter på ändring av detaljplan för kvarteret Freja.

Vi anser att kommunen bör se över detaljplanen för hela området innan man börjar bygga nya bostäder inom Sundby Park. Det är inte heller klarlagt vad som kommer att ske med områden som tidigare var i Jehovas Vittnens ägo Om det planeras bostäder där, är det än viktigare att grönytor bevaras för framtida boendeformer. Stora grönytor behövs också för befintlig och framtida skolverksamhet. Marken mellan strand och bebyggelse bör läggas ut som parkmark.

I dag med en dålig broförbindelse (eventuellt byggande av ny bro), dåliga busskommunikationer och ingen livsmedelsaffär på Tosterösidan finns skäl att avvakta med ny bostadsbebyggelse.

ESSWEGE Fastigheter AB

Det förhåller sig uppenbarligen så, att det enligt gällande detaljplan finns en byggrätt, dock ej för bostäder, på 14000 kvm BTA ovan mark. Då vi föredrar att byggrätten utnyttjas till bostadsbyggande har vi inget att erinra mot den föreslagna ändringen av detaljplanen för kv Freja.

Tillgodosedd

Friskolan Karlavagnen

Då friskolan Karlavagnen etablerades år 2003 i Sundby Park var en starkt bidragande orsak det lugna och barnvänliga läget. Skolan rekryterar elever från förskola upp till åk 5. Ca 100 elever är för närvarande inskrivna i förskolan och skolan. Att området hade utsetts till riksintresse för kulturmiljö sågs som en garanti för att den positiva miljön i stort skulle bevaras. Dessutom är skolan inrymd i en av de Fd. sjukhuspaviljongerna och utgör därmed en del av den samlade kulturmiljön som bildar riksintresset. Den föreslagna ändringen av detaljplanen för den angränsande tomten Freja 1 medför emellertid risk för att den positiva skolmiljön för eleverna på Karlavagnen allvarligt försämras. Vi vill särskilt framhålla följande:

Ej tillgodosedd.

1. Byggandet av tre fyravåningshus på tomten omedelbart framför skolgården kommer att stänga in och skugga den nuvarande friytan, som kommer att bli avsevärt mindre för barnen att vistas på. Friytan kommer att begränsas av byggnader i tre väderstreck och i norr av en stor parkering för 60-100 bilar, eftersom de boende på Oden 1 och Freja 1 blir hänvisade till denna parkering.
2. Friskolan Karlavagnen har friluftsliv som ett av sina profilområden. För alla elever/barn måste utevistelsen förläggas till området närmast skolan, och den planerade byggnationen minskar avsevärt deras möjligheter till meningsfull utelek. Samtidigt är det sannolikt, att ett hundratal barn, hopträngda på en liten yta, kommer att upplevas som störande av boende i husen som är tänkta att placeras i skolans omedelbara grannskap.
3. Kvarteret Freja 1 har en byggrätt om 1500 kvm, dock ej bostäder. Förslaget till detaljplaneändring innebär en mer än dubbelt så stor byggrätt, innefattande bostäder. En så omfattande exploatering på en så liten yta med bostäder och de extra

Den gällande detaljplanen från 1987 med sin obegränsade byggrätt inom 14000 m2 BTA var känd redan vid lokaliseringen av skolan. Planen ger markägaren inom området en rätt att uppföra en byggnad inom ramen för planen. Det är kontorets mening att nyttjande av den gamla planen kan komma att medföra betydligt större olägenheter för de kringliggande verksamheterna än vad den aktuella planändringen med införda begränsningar i volym och yta medför.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

utrymmen, tillfarter osv som sådant byggande för med sig kommer att omöjliggöra en eventuell utökning av skolan, dvs just en sådan verksamhet som gällande detaljplan avser.

4. Förslaget anger som ett motiv till ändring av detaljplanen att det skall bli tillåtet att bedriva skola. Men i gällande detaljplan finns som lämplig verksamhet "utbildningsändamål" redan angivet. Det finns därför ingen anledning att ändra detaljplanen för att tillåta något som redan är tillåtet.

5. En ev byggnation kommer att bidra till en ännu tätare trafik i skolans omedelbara närhet, vilket ökar risker för olyckor för våra elever/barn.

Sammanfattningsvis anser vi, att den föreslagna ändringen av detaljplan för kvarteret Freja 1 innebär en så stor försämring för befintlig skolverksamhet på fastigheten att den måste avstyrkas. Länsstyrelsen i Södermanlands län har efterlyst ett helhetsgrepp, innebärande en samlad översyn av detaljplan för Sundby f d sjukhusområde. Resultatet av en sådan översyn bör avvaktas innan några ytterligare ingrepp i riksintresset görs.

Sakägare:

Oden 1, Bredablick 1 och Valhall

Jag har efter att ha lyssnat av skolan och Esswege funnit en önskan att eventuellt bygga upp till 4 våningar och ett mindre antal huskroppar och önskar flexibilitet i detaljplanen för detta om det så önskas i bygglovsskedet.

Ej tillgodosedd.

För att tillgodose länsstyrelsens synpunkter så har utformningsbestämmelser som reglerar yta, höjd, placering på tomt materialval mm införts bla av hänsyn till riksintresset.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

Valhall 3

Jag motsätter mig ändringen av detaljplan för Freja av flera skäl.

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

1. Länsstyrelsen har upprepade gånger och i olika sammanhang uppmanat kommunen att se över och ändra den gällande detaljplan i sin helhet. Inte smyga med frimärks lösningar och tro att riksintresset behålls. Svenska Hem har planer på att bygga 1000 lägenheter i och omkring Sundby Park, ska man ta 30 lägenheter åt gången blir det många frimärken. Det enda rätta är väl att stoppa alla ändringar av detaljplanen och göra en ny för hela Tosterön så man ser helheten, det krävs mycket ändringar av gator gång/cykelvägar samt

bilparkeringsplatser för 1000 lägenheter.

2. Tosteröbron som var så bra skulle lätt svälja nytilkomna bilar visade sig var fallfärdig. Blir det en ny bro? Och var? När? Ytterligare skäl till att gå Länsstyrelsen till mötes och göra om hela detaljplanen för Tosterön färdig innan man går vidare.

3. Att en ny detaljplan för hela Sundby Park skulle innebära ett omfattande förarbete med antikvariska utredningar och gestaltungsprinciper det gläder mig att kommunen förstår att det är ett riksintresse. Att skylla på att resurser går till PIO:s nedläggning är en riktigt dålig ursäkt. Vet Länsstyrelsen om att det finns planer på 1000 lägenheter till i området eller får dom också frimärksinformation?

4. Jag har inte fått information om det ska byggas höghus eller villor eller hur många hus det ska byggas och var på fastigheten. Jag trodde att utställningen på kommun skulle visa det men icke, det är svårt att lämna synpunkter på något man inte vet hur det är tänkt att det ska bli.

5. Att bygga ett bostadsområde ihop med en skolgård med 100 stojande ungar kommer inte att fungera det kommer att bli konflikter, och en eventuell utökning av skolan är i princip stoppad.

Planen innehåller uppgifter på vad som får byggas och i vilken omfattning. Ytterligare preciseringar har gjorts i det fortsatta arbetet. Dessa preciseringar är i linje med länsstyrelsens synpunkter.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

Övriga:

Balder 6

Som sakägare i denna fråga vill vi härmed lämna våra synpunkter på föreslagen ändring av detaljplan för kvarteret Freja. När det gäller ändring i syfte att säkerställa pågående skolanvändning är vi positiva till ett förtydligande. Vi är måna om att skolverksamheten bevaras. I övrigt avstyrker vi föreslagna ändringar och våra tidigare lämnade synpunkter kvarstår.

Vi värnar starkt om Sundby Park, dess 1920-tals arkitektur och dess särpräglade karaktär och harmoni. En harmoni skapad av husens utformning, dess glesa placering, dess öppna lummiga ytor och med dess trädalle. Att förtäta området genom att placera fler hus mitt emellan nuvarande bebyggelse skulle vara ett allvarligt våld mot områdets karaktär. Det skulle också vara ett våld mot vårt kulturarv till kommande generationer. Planförslaget gäller just en sådan exploatering i kvarteret Freja vilket vi ställer oss starkt

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

Nuvarande plan medger byggnation i det aktuella området.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

kritiska till.

En fortsatt exploatering av Sundby Park anser vi bör ske mycket varsamt och i samma stil. Vi är inte emot en exploatering av Sundby Park med omnejd i sig. Vi är emot på vilket sätt denna exploatering tillåts ske. Våra invändningar är följande.

- Vi är emot en förtätning av byggnader inom Sundby Park. Den planerade utbyggnaden i kvarteret Freja skulle förtäta ett område som redan är alltför tätbebyggt genom pågående byggprojekt. Att tillåta fler byggnader inom samma område skulle innebära ett stort våld mot områdets karaktär.

Vi är emot en utökad exploatering så nära inpå en skola. En tilltänkt exploatering av kvarteret Freja skulle allvarligt inskränka skolans lekplats och område där barnen tillbringar mycket av sin tid. Tiltänkta byggnader skulle begränsa ljusinsläpp till gården. Gården skulle kännas instängd mellan hus. Varför skapa ett innerstadsproblem i en kommun som är ett alternativ till just detta?

Vi är emot den biltrafik på gång- och cykelvägen till och från skolan, där all biltrafik tidigare varit förbjuden, som pågående exploatering gett upphov till. Den tiltänkta exploateringen skulle förvärpa detta och leda till ökad biltrafik i ett skolområde. Vi är emot att de i detaljplanen stipulerade regler om utformning med hänvisning till en ritningskatalog inte efterlevs. Utformningen från 1920-talet har efterlevts fram till idag, och därmed generationer av byggnadsnämnder. Den byggnation som skett senare år i exempelvis vårt kvarter, kv Balder, har varsamt följt denna utformning. Utvändigt i samma 1920-talsstil. Invändigt toppmoderna hus med fantastiska energivärden och därmed mycket miljömedvetet byggda. Nuvarande byggnadsnämnd har tydligen helt plötsligt bestämt sig för att nuvarande stil är "otidsenlig". Vad som är tidsenligt eller ej är inte relevant när det gäller att bevara ett kulturhistoriskt intresse.

Vi är emot att byggnadsnämnden inte lyssnar på medborgarnas åsikter utan väljer att använda luckor i regelverket för att driva sig egen linje. Det är kommunens byggnadsnämnd och inte länsstyrelsen som i första hand ska säkerställa att medborgarnas åsikter tillvaratas.

Oden 5

Vi har inget ytterligare att erinra utan har samma
ståndpunkt som tidigare.

Ej tillgodosedd, se generellt
ställningstagande/bemötande

Boende längs Ringvägen genom Anders Tingdal

Allmänt

Som boende i riksintresset har vi utnyttjat möjligheten
till yttrande i föregående samråd. Det bör noteras att vi
som bor längs Ringvägen ej ansetts vara sakägare trots
att vi är närmare belägna än många boende i
planområdets södra del. Vi yrkar på talerätt i likhet med
dessa. Dessutom bör talerätt avseende riksintresse
tolkas generöst, och ej avgränsas till mer triviala
granninvändningar om skymd utsikt mm.

Ej tillgodosedd, se generellt
ställningstagande/bemötande

Jämför Miljööverdomstolens resonemang i ett mål som
avgjordes under 2005: "Överklagbara domar eller
beslut får överklagas av den som domen eller beslutet
angår, om avgörandet har gått honom eller henne emot
(16 kap. 12 § första stycket miljöbalken). I förarbetena
till miljöbalken (grop. 1997/98:45 del 1, s. 482 ff.)
anges att en generös tillämpning av sakägarbegreppet
(alltså vem som har rätt att delta i processen) är avsedd
för detta begrepp. Enligt praxis (t.ex. NJA 2004 s. 590 I
och II) skall rätten att vara part och att överklaga
tillkomma varje person som kan tillfogas skada eller
utsättas för annan olägenhet genom den verksamhet för
vilken tillstånd söks, om *risken för skada eller
olägenhet rör ett av rättsordningen skyddat intresse
och inte är enbart teoretisk eller helt obetydlig*"
(undertecknads kursivering).

Vi tycker inte att det obetydligt omarbetade förslaget
har beaktat eller bemött våra synpunkter. Det utställda
förslaget har därför inte kunnat ändra vår tidigare
framförda uppfattning.

Vad avser ändringen egentligen? (Den genomförda
byggnationen på Oden -OB-området närmast sjön -
lämnar vi därhän).

1. Att (enbart) rättfärdiga befintlig nybyggnation som
skett över gränsen (på del av Freja)?
2. Att (därutöver) medge ytterligare huskroppar på
resten av Freja (närmare ESSWEGE och Karlavagnen)?
3. Att (därutöver) skapa prejudikat och medborgarnas
acceptans för fortsatta frimärkslösningar utan
beaktande av helheter?

Nuvarande plan medger byggnation i det
aktuella området.

Det aktuella området omfattar i gällande
plan inga lektyor för barn utan omfattar den

Alternativ 1 må vara. Alternativ 2 bidrar ytterligare till

förvanskningen och beskärningen av främst barnens lektyor. Alternativ 3 vore riktigt oroväckande.

privatägda tomtmarken med nu gällande bygg rätt inom kvarteret.

Motivering

Kontorets argument avseende "otydlighet", "bristande flexibilitet", "otidsenlighet", "skoltillåtlighet" m fl ansträngda motiv för T28 omarbetning har tidigare förkastats av ett flertal synpunktslämnare. Kontorets bemötanden i samrådsredogörelsen har inte skapat ökad tilltro. För nytillkomna i ärendet sammanfattas här av oss och andra lämnade synpunkter:

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

"Otydlighet"?

Gällande bevarandeplan är mycket noggrant och framsynt utformad. Plankartan är mycket lättolkad. Ger kommunen ett utmärkt stöd för att hantera exploateringstryck och kulturmiljöhänsyn i synnerhet.

"Bristande flexibilitet"?

Utvecklingspotential och flexibilitet är redan inbyggd i T28. Blandning av bostäder och arbetsplatser genom markeringarna O, B och OB på plankartan. Fjorton (!) övervägda områden (åtta, två respektive fyra stycken). Ytterligare flexibilitet torde inte vara förenlig med bevarandeambition.

"Otidsenlighet"?

"Säkerställa pågående skolanvändning" helt irrelevant och vilseledande för oinsatta läsare. Kontorets ambition att "tillmötesgå/tillgodose/anpassa enligt länsstyrelsens önskemål" är inte trovärdig eftersom vi inte kan utläsa något stöd för kontorets uppfattning i länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsen betonar i likhet med flera övriga synpunktslämnare att detaljplanen (läs: *om den nu prompt måste ändras*) bör överses i sin helhet (läs: *inte styckevis*).

"Resursbrist"

Att tackla riksintresset SundbyPark stegvis synes mycket obetänkt och kan inte rättfärdigas med anförd resursbrist. Tvärtom borde sådan brist ge anledning att stanna upp, överväga och fokusera till prioriterade riktningar snarare än att snava vidare i obanad terräng utan genomarbetad plan.

Sammanfattning

Den ofullständiga planeringen innebär att medborgare

(inklusive politiker) saknar möjlighet att bedöma de totala konsekvenserna. Ytterligare kvarter inom planområdet är föremål för exploatering. Mer eller mindre planenligt med varierande handläggningslägen. Vilka kvarter kommer att bli berörda? Hur kommer planarbetet för dessa att genomföras? Hur ser nuläget ut avseende förhandsbesked, marklov och bygglov?

Av avgörande betydelse för riksintresset är ett bibehållande av den ursprungliga helhetsbilden med utseende och form som representerar en unik sjukhusmiljö och 1910-talets estetiska ideal. En förutsättning för detta är att befintlig bebyggelse med omgivande friytor vårdas och ej förändras genom avvikande ombyggnader, tillbyggnader, avvikande material eller färgsättning. Viktigt är att områdets grönytor och jordbruksmark bibehålls och inte förändras med förtätningar, randbebyggelse eller ohävd.

Det bör påtalas att det aktuella planområdet endast är en del av riksintresset. Även den stadsplanlagda delen (Torulv, Gudve och Underlög) måste behandlas i sammanhanget. Ofullständigheter och otydligheter i detta avseende kan lätt leda till en inriktning mot en mer kortsiktig plan- och markberedskap utan hänsyn till kultur- och naturmiljö. Därmed kommer den politiska styrningen och förankringen, som är central för planens legitimitet, att utebliva.

För att säkra beaktandet av varsamhetskravet (3 kap. 10 §) och förvanskingsförbudet (3 kap. 12 §) är det angeläget att Strängnäs kommun i förväg (före enskild lovprövning) tar ställning till bevarandefrågan.

En detaljplanändring ger därmed ett alldeles utmärkt tillfälle att inrikta mot målet God bebyggd miljö (skyddsprogram mm senast 2010).

I övrigt kvarstår våra tidigare erinringar enligt samrådsredogörelsen.

Medborgare i Strängnäs kommun

- Vi säger nej till den föreslagna detaljplaneändringen, då den skadar riksintresset Sundby sjukhus, dess karaktär och kulturvärden.
- En helhetssyn måste tillämpas på riksintresset, så att inga fler "frimärksplaner" aktualiseras (d v s inga förändringar en liten bit i taget).
- Om en samlad översyn av detaljplanen för

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

riksintresset genomförs måste den göras med stor demokratisk öppenhet och med tid för debatt och dialog med medborgarna.

- Ritningskatalogen skall finnas kvar som en del av bevarandeplanen.

- Befintliga förskolors och grundskolors behov av friytor för utevistelse måste gå före krav på exploatering.

- Alla förslag till exploatering av riksintresset skall föregås av en miljökonsekvensbeskrivning.

1. **Riksintresset:** Sundby sjukhus (numera Sundby Park) är ett av två f.d. mentalsjukhus i Sverige som av Riksantikvarieämbetet utsetts till riksintresse för kulturminnesvården. Det finns flera skäl till att just Sundby sjukhus fått status av riksintresse. De viktigaste är den arkitektoniska helhet som anläggningen utgör samt att den speglar en ny och för tiden revolutionerande syn på mentalvården i Sverige. Riksintresseområdets omfattning framgår av bilaga (Länsstyrelsen i Södermanlands län informerar: Riksintresse i tätorterna). Planeringen av riksintresset finns angivet i detaljplan T28, beslutad av Strängnäs kommun 1987. Detaljplanen skall fungera som bevarandeplan för riksintresset. Den syftar till att bevara sjukhusområdets hela kulturmiljö. Det handlar således inte om att bevara enskilda byggnader eller grupper av byggnader, utan att för framtiden spara en kulturmiljö, med husen, parken och naturen omkring. För att göra byggande kring riksintresset så litet störande som möjligt upprättades en ritningskatalog med noggranna anvisningar för nybyggnationens utformning och färgsättning. I den gällande detaljplanen finns även en uttalad strävan att skydda riksintressets kärna genom att förbjuda bostadsbyggande i störande närhet av de ursprungliga hospitalsbyggnaderna från tidigt 1900-tal, ritade av Carl Westman. Nyttillkommen bebyggelse får inte tillåtas dominera över de kulturhistoriska värden som ger riksintresset dess karaktär.

2. Förslaget till ändring av detaljplanen

Kommunens plan- och byggnämnd har nu valt att frångå de principer som väglett dem som upprättat gällande detaljplan för riksintresseområdet, genom att föreslå en ändring av detaljplanen för kvarteret Freja 1. Gällande ritningskatalog övergavs redan då husen på grannfastigheten Oden 1 byggdes, med en från området helt avvikande form och färg. Det kallas "årsringar", men innebär att de nya husen, i stället för att smälta in i miljön, drar uppmärksamheten bort från Carl Westmans skapelse med dess strama och klassicistiska arkitektur.

Den bostadsbebyggelse som planeras i kvarteret Freja är enligt uppgift av samma storlek och typ som Odenhusen (inga ritningar, inga uppgifter om antal hus eller förslag till placering av husen har presenterats med det utställda materialet). De kommer sannolikt att ligga mycket nära - ca 20 meter - från två av de ursprungliga sjukhusbyggnaderna, vårdavdelningarna 2 och 6. Den ena av dessa byggnader inrymmer i dag friskolan Karlavagnen med ett hundratal elever. Denna skolas profil är att erbjuda goda möjligheter till uteverksamhet och friluftsliv. De nya husen blir med ca 12 meters höjd högre än de f.d. vårdpaviljongerna. Tillsammans med byggnationen på Oden 1 kommer de nya huskropparna att helt skymma och dominera över riksintressets byggnader. Riksintresset skadas tveklöst av detta.

Förslaget står i strid med lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser mm, där 2 kap 6§ föreskriver följande:

Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas 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, kulturminnesvärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

3. Varför skall detaljplanen ändras? Förslaget till ändring av detaljplanen motiveras egentligen inte. Det enda angivna motivet är, att användningsområdet

"skola" skall bli tillåtet som verksamhet. Eftersom gällande detaljplan uttryckligen anger "utbildningsändamål" som möjligt i befintliga byggnader, och denna sedan länge vunnit laga kraft, finns inga skäl att av denna anledning ändra detaljplanen. Vad detaljplanen däremot säger nej till är bostadsbyggande på tomten. Ett ytterligare, icke angivet, motiv för att ändra detaljplanen är att fastighetsägaren Svenska Hem i Bromma AB anser sig ha förvärvat fastigheten "under förutsättning att oinskränkt byggrätt enligt gällande detaljplan förelåg". Om detta stämmer har fastighetsägaren förvärvat marken under falska förespeglningar. Kommunens villighet att ändra detaljplanen i denna del tyder på att man i annat fall riskerar ytterligare skadeståndskrav på grund av felaktig bygglovshantering. Länsstyrelsen framhåller, att man "upprepade gånger och i olika sammanhang uppmanat kommunen att se över och ändra den gällande detaljplanen i sin helhet". Det är också enligt länsstyrelsen "angeläget att kommunen klargör hur stor byggrätt som återstår och hur den skall fördelas mellan kvarteren". Trots denna allvarliga kritik deklarerar plan- och byggnämnden "sin avsikt att fullfölja planändringen för kvarteret Freja" och hänvisar till det omfattande tids- och resurskrävande förarbete som skulle krävas för en ny och heltäckande detaljplan. Några skäl för brådskan med just kvarteret Freja ges dock inte. Den föreslagna detaljplaneändringen är helt enkelt ytterligare en av flera "frimärksplaner" som försvårar eller omöjliggör en helhetssyn på den värdefulla miljö som riksintresset utgör.

4. Samrådet: Samtliga 19 organisationer, sakägare och övriga medborgare, som i samrådet avgivit yttrande över förslaget, riktar stark kritik mot den föreslagna detaljplaneändringen. Kritiken tar bland annat upp kravet på skydd av riksintresset mot för hård exploatering, nej till avskaffande av ritningskatalogen som skyddar områdets karaktär, miljöförsämringen för de fler än 300 förskole- och grundskolebarnen i området, trafikökningen och parkeringsproblemen. Flera yttranden tar också, liksom länsstyrelsen, upp frågan om den totala tillåtna exploateringen av planområdet (14000 kvm) och hur mycket som återstår. För Freja föreslår en BTA om 3800 kvm, en oacceptabelt hård exploatering av ett så litet och känsligt område. Detta försöker plan- och

byggnämnden rättfärdiga genom att påstå, att "exploateringsgraden i den underliggande planens övriga delar skall justeras i motsvarande mån". Ytterligare en fråga som möter kritik i samrådet är plan- och byggnämndens bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Men eftersom planområdet är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården är det självklart att förslaget till planändring innebär en betydande miljöpåverkan. Då skall enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Som främsta skäl till att någon miljökonsekvensbeskrivning inte anses behövas anges, att planändringen inte medför någon utökning av byggrätt eller exploateringsgrad. Men detta är inte sant! Exploateringsgraden för hela planområdet (14000 kvm) förblir visserligen oförändrad. Men exploateringen av kvarteret Freja blir avsevärt hårdare än avsett, vilket man som redan nämnts försöker rättfärdiga genom att "justera" övriga delar av planen. Med ett sådant synsätt blir den noggrant utarbetade detaljplanen med bestämmelser för varje fastighet helt meningslös. De avgivna samrådsyttrandena är väl underbyggda i sin kritik av förslaget och ger med debatten om vården av riksintresset och kraven på skydd mot förvanskning viktiga bidrag till en fördjupad diskussion om kulturmiljövården i kommunen. Därför är det synnerligen anmärkningsvärt att konstatera hur plan- och byggnämndens bemöter engagerade medborgares synpunkter. Bemötandet (nämnden har bara skrivit ett kortfattat bemötande av samtliga yttranden) går ut på att man inom en snar framtid skall se över detaljplanen i sin helhet. (I sitt bemötande av länsstyrelsens synpunkter hävdar nämnden tvärtom, att arbetet med en ny detaljplan i dagsläget av tids- och resursskäl inte är genomförbart)! Däremot kan man under tiden gå fram med ändringar i de områden där byggrätt finns. I denna skrivning finns alltså antydningar om att ytterligare "frimärksplaner" kan bli aktuella. Inte en enda synpunkt från något yttrande har föranlett nämnden att ändra något i sitt förslag. En kommunal demokrati värd namnet förutsätter att kommunmedborgarna tas på allvar och att kommunen inte försöker dölja de egentliga skälen till att man vill genomdriva ett förslag som det nu aktuella.

Sundbyvägen 40 och Sundbyvägen 6

Undertecknade lämnar med stöd av 23 § plan- och bygglagen (PBL) följande synpunkter på ovan rubricerade förslag till detaljplaneändring.

Inledningsvis skall konstateras att motivet till ändringen är att söka i en olycksalig tidigare kommunal försäljning av mark inom Sundby Park f d sjukhus, klassificerad som riksintressant av Riksantikvarieämbetet (RAÄ), till byggexploatörer som utgått ifrån, och av kommunen utlovats, att bygglov senare skulle komma att medges trots att detta, m h t riksintresset måste ha framstått som mycket tveksamt för exploatörerna. Det kan konstateras att kommunen i det uppkomna läget valt att åsidosätta riksintresset till förmån för exploateringsintresset. Den byggrätt som nuvarande detaljplan medger måste inte utnyttjas. Nu nämnda förhållanden utgör bakgrunden till att Sundby Park f d sjukhus nu gradvis berövas det skydd som RAÄ velat ge området.

1. Det hävdas att planändringen inte innebär någon "betydande miljöpåverkan" och att en miljökonsekvensbeskrivning därför är obehövlig. Vi delar inte denna uppfattning. Av 5 kap. 18 §, andra stycket PBL följer, att när detaljplan upprättats skall bestämmelserna i 6 kap. 11-18 och 22 §§ PBL tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB), d v s "betydande miljöpåverkan." Av 4 § andra stycket förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar följer vidare att myndigheten (länsstyrelsen) eller kommunen vid sin bedömning av miljöpåverkan har att beakta de kriterier som anges i bl a bilaga 4 under 2. f) och g) till förordningen. I bedömningen skall därvid särskilt beaktas den betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på *kulturarvet* samt planändringens påverkan på område eller natur som har erkänd *nationell skyddsstatus*, d v s har utpekats som riksintressant. En korrekt innantilläsning och förståelse av RAs värdetext, sådan som denna kommit till uttryck i RAs skrivelse till 1996 - 08 - 27 till länsstyrelsen (dnr 513 - 3236 -1995), som bakgrund kan rimligen inte leda fram till annan slutsats än att den föreslagna planändringen innebär en *betydande miljöpåverkan* på Sundby Park området. En miljökonsekvensbeskrivning är således avgjort behövlig för sjukhusområdet denna skall, menar vi, avse hela området. Vi ser det som troligt att de slutsatser som en

Ej tillgodosedd, se generellt ställningstagande/bemötande

Aktuell mark inom området har inte varit i kommunal ägo. Det har sedan staten ägde området ägts av olika intressenter. Diös, NCC m fl. Området har sedan det detaljplanerades 1987, inrymt en byggrätt inom ramen för den totala byggrätten i Sundbypark. Med nuvarande länsstyrelsetolkning ska bygglov ges för byggnad som används för exempelvis kontor. Det innebär enligt gällande lagstiftning att markägaren har rätt att bebygga marken för ändamålet.

I övrigt se generellt ställningstagande/bemötande.

genomförd miljökonsekvensbeskrivning kommer att utmynna i blir att den tilltänkta byggnationen på Freja 1 "påtagligt skadar" riksintresset (MB 3 kap. 6 §, andra stycket) och att den därför inte bör komma till stånd.

2. Samtliga av detaljplanen berörda har inte beretts tillfälle till samråd enligt 5 kap. 20 § PBL vilket skall ske.

3. Planändringen strider mot förvanskningsförbudet i 3 kap. 17 §, andra stycket PBL.

4. Planändringen kan befaras komma att strida även mot 3 kap. 15 § andra och tredje styckena PBL, detta i synnerhet som även kv Brage på norra sidan av Sundbyvägen avses att bebyggas.

5. Vi menar i första hand att det saknas anledning till förändring av gällande detaljplan T 28.1 andra hand anser vi, i likhet med länsstyrelsen, att en ny detaljplan för *hela* Sundby Park området måste tas fram. Det förhållandet att kommunen f n saknar resurser att genomföra arbetet med en ny detaljplan för hela området måste betraktas som irrelevant. Det riktiga i ett sådant läge torde vara att dröja med arbetet intill dess att nödvändiga resurser finns tillgängliga. Vi kan inte anse att brådskan är sådan att en för kommunen gynnsammare resurssituation för planarbete inte skulle kunna avvaktas.

6. I "Tillägg till planbestämmelser" anser sig plan- och byggenheten ha befogenhet att låta 12:4 förordnandet (länsstyrelsens beslut 1988 - 07--18) utgå. Endast länsstyrelsen själv torde kunna upphäva detta beslut.

- Under samma rubrik förklarar enheten att "Husvolymen skall vara uppdelade och följa principer för beviljat bygglov kv Oden 1." Något lagakraftätagande bygglovsbeslut beträffande denna fastighet finns inte och det kan därför synas övermåttan djärvt att i föreslagna planbestämmelser för Freja 1 hänvisa till planbestämmelser för Oden 1 vilka kan komma att överprövas av kammarrätten.

7. I likhet med länsstyrelsen anser vi att " det är angeläget att kommunen klargör hur stor byggrätt som återstår och hur den skall fördelas mellan kvarteren. Det bör ske genom en fullständig översyn av detaljplanen för hela Sundby Park området." Planändringen innebär ny bostadsbebyggelse i en omfattning om 2300 kvm att läggas till gällande BTA för nybyggnad på 1500 kvm BTA. Sammantaget blir därmed byggnadskoncentrationen på kv Freja och Oden 1 otillfredsställande hög och därför i klar konflikt med riksintresset. Nybyggnationen kommer helt att ges överhanden och dominera angränsande skyddad äldre bebyggelse.

Plan - och byggenheten anser i sin samrådsredogörelse att den tillgodosett, tillsynsmyndigheten, d v s länsstyrelsens synpunkter i dess yttrande 2006 - 03 - 24. (Av samrådsredogörelsen framgår för övrigt inte huruvida byggenheten har tillgodosett de synnerligen relevanta synpunkter som framförts av Strängnäs Gille och Tosterö kommunedelsråd). Efter studium av länsstyrelsens samrådsyttrande anser vi detta vara långt ifrån fallet. I ett meddelande till Strängnäs kommun, 2006 -12 - 22, dnr 402 -16761- 06, visserligen avseende det intilliggande kv Brage, men i lika hög grad relevant för Freja 1, uttalar länsstyrelsen i vad som bör uppfattas som ett principuttalande, till vilket vi helt ansluter oss, för Sundby Park området i dess helhet följande: "Den samlade bebyggelsens karaktärsdrag inom *hela* planområdet utgör en väsentlig del av områdets kulturhistoriska värde. *Nyttillkommande bebyggelses utformning påverkar i allt väsentligt upplevelsen av området som helhet. Det innebär att extra uppmärksamhet måste fästas så ny bebyggelse inte ges överhanden och tillåts att dominera över de utpekade riksintressevärden området uppbär. Även efter nyttillkommande bebyggelses uppförande skall området uppfattas som homogent med bibehållna karaktärsdrag, de kulturhistoriska värdena skall fortfarande dominera.* (Vår kursivering). Synsättet bör prägla byggnaders placering, volymer, former, homogent med bibehållna karaktärsdrag, de kulturhistoriska värdena skall fortfarande dominera materialval och kulörer och torde därmed harmoniera med bestämmelserna i 3 kap. 1 § PBL och i Miljöbalken."

Länsstyrelsens meddelande 2005 - 03 - 31 beträffande Freja 1, är utomordentligt motsägelsefullt och oförenligt med länsstyrelsens ovan citerade meddelande för det närbelägna kv Brage.

Ej tillgodosedda synpunkter från samrådet 2007-02-08

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Kommunala nämnder och förvaltn:			
Miljö- och Räddningsnämnden	2006-03-30	Ingen erinran synpunkter	Ej tillgodosedd
Företag och organisationer:			
Strängnäs Gille	2006-03-23	Erinran	Ej tillgodosedd
Kommundelsrådet Tosterö	2006-03-24	Erinran	Ej tillgodosedd
Aspö - Tosterö Hembygdsförening	2006-03-27 *	Erinran	Ej tillgodosedd
Sakägare:			
Sigun 4, Harald Nordby	2006-03-01	Erinran	Ej tillgodosedd
Brage 6, Ingrid o Björn Gruséus	2006-03-01	Erinran	Ej tillgodosedd
Balder 6, Magnus Olofsson	2006-03-03	Erinran	Ej tillgodosedd
Balder 6, Magnus Olofsson	2006-03-07		
Balder 6, Magnus o Lina Olofsson	2006-03-16		
Balder 3, Claes o Åsa Parsmo	2006-03-20	Erinran	Ej tillgodosedd
Freja 3, 4, Ansgar 1, Mimer 1, 2, Nanna 2, Oden 2, 4, Sigyn 3, Torulv 2 Fastighets AB Tosterö, Bengt Ersmark	2006-03-21	Erinran	Ej tillgodosedd
Brage 1, 4, Bredablick 1, Valhall 2 Jehovas vittnen - Bibelsällskapet vaktornet	2006-03-21	Erinran	Ej tillgodosedd
Oden 10, 14, Sven o Lisbeth Carling	2006-03-22	Erinran	Ej tillgodosedd
Valhall 3, Anders Löwing	2006-03-23	Erinran	Ej tillgodosedd
Oden 5, Brf Sundbypark nr 1	2006-03-24	Erinran	Ej tillgodosedd
Balder 2, Pär Söderberg	2006-03-28	Erinran	Ej tillgodosedd
Övriga:			
Nätverk Värna Strängnäs o Tosterö, Margot Planås	2006-02-27	Erinran	Ej tillgodosedd
Kent Kaltea, boende i Sundby Park	2006-03-08	Erinran	Ej tillgodosedd
Ann-Charlotte Karlsson, boende i Sundby Park	2006-03-09	Erinran	
Jyrki Kujansuu, Ringvägen 33 B	2006-03-22	Erinran	Ej tillgodosedd
Anders Tingdal, Ringvägen 33 A	2006-03-23	Erinran	Ej tillgodosedd
Ingegerd o Ingvar Borgström, Ringvägen 31 A	2006-03-23	Erinran	Ej tillgodosedd
Jonny Strömberg, Ringvägen 31 B	2006-03-24	Erinran	Ej tillgodosedd

SYNUNKTER

BEMÖTANDEN

Myndigheter:

Miljö- och Räddningsnämnden

Beslut

Miljö- och räddningsnämnden beslutar uttala att

1. för att minska antalet kallstarter av motorfordon under vinterhalvåret bör parkeringsplatserna förses med eluttag får motorvärmare för de boende
2. med hänvisning till de ev boendes och barnens hälsa och utemiljö bör parkeringsytor inte tillåtas inom den skyddade gårdszonen i planen
3. plats för sopor bör anges i planen.

Något stöd för bestämmelser som reglerar parkeringsplatsernas utformning finns inte i PBL. Frågan måste lösas med information. När det gäller parkeringsplatsers placering i bostadsområden finns anvisningar i boverkets byggregler. Det är, enligt PBL, byggherrens ansvar att dessa anvisningar följs och regleras inte i en detaljplan.

Detaljplaceringen av sop- och sopsorteringsutrymmen bestäms i bygglovs- och byggsamrådsskedet.

Företag och organisationer:

Strängnäs Gille

Strängnäs Gille avstyrker förslaget till detaljplaneändring m.m. vid kv. Freja Sundby --- Lindallen.

Den nu gällande detaljplanen tar fasta på att skydda och bevara den värdefulla kulturbebyggelsemiljön i det av Riksantikvarieämbetet för kommande generationer utpekade riksintresset Sundby Park. Samtidigt möjliggör den i nuvarande form en lagom exploateringsgrad.

En ytterligare bebyggelse med bostäder med ett kraftigt ökat antal resande över den gamla Tosteröbron skulle avsevärt försämra trafikmiljön i centrala delen av Strängnäs. Särskilt den ökade skolverksamheten invid torget och gamla rådhuset påverkas negativt av ökad trafik. Stora kostnader kommer att behövas läggas ned på att underhålla bron.

Noteras

Enligt länsstyrelsen och kontorets uppfattning uppfyller inte gällande plan, för Sundbypark, de krav som kan ställas på en plan vars syfte är att bevara ett riksintresse och samtidigt möjliggöra utveckling i området. Inom en snar framtid är det troligt att Sundby-Parkplanen i sin helhet kommer att ses över för att det enligt länsstyrelsens påpekande ska utarbetas planbestämmelser som reglerar bebyggelsemiljön och preciserar riksintresset.

I avvaktan på att hela Sundby-Parkplanen kan omarbetas kan delar som redan har bygggrätt, men där länsstyrelsens med hävdandet av försiktighetsprincipen när det gäller tolkningen av O-bestämmelsen i gamla planen, endast kan tillåta "verksamheter", komma att ändras till att även omfatta bostäder.

Den aktuella ändringen berör ett sådant

område.

Kontoret anser inte att en ändring som innebär att även bostäder medges, medför någon ökad påverkan på omgivningen i fråga om trafik och andra störningar. Att tillskapa bostadsområden inblandat i verksamhetsområden anses tillföra en stadsdel ytterligare kvalitéer eftersom kompletterande användning ger liv till området både dag och natt.

Kommundelsrådet Tosterö

Beslut

KDR Tosterö beslutar att

1. avstyrka förslaget samt
2. bifoga Henrik Thernlunds (fp) reviderade sammanställning över motiveringar till avstyrkandet.

Svårtolkad plankarta

"Kommundelsrådet på Tosterö finner den nu gällande detaljplanen som framsynt då den tar fasta på att skydda och tillvarata den värdefulla kulturbebyggelsemiljön i det av Riksantikvarieämbetet för kommande generationer utpekade riksintresset Sundby Park.. Samtidigt möjliggör den i nuvarande form en lagom exploateringsgrad. Området är levande dagtid främst genom skolorna och kvällar och helger genom de i området boende. Kommunalsrådet uppfattar även bokstaven "B" som lättolkad som betydelsen Bostäder på plankartan varför en ändring av den anledningen inte behöver ske.

Den avvägning mellan bostäder och annan tillåten verksamhet inom planområdet som detaljplanen nu tillåter är idag i en lagom omfattning som tar tillvara behovet av skydd för riksintresset Sundby park, kontra behovet av en både dag som kvällstid levande stadsdel.

Förstörande strategi

Vi anser att bevarande av kulturminnesområden är viktig för kommande generationer. Ytterligare byggnation i området finner kommunalsrådet som ett allvarligt ingrepp i det unika riksintresset Sundby park. Vi anser också att genom små så kallade "frimärksplaner" i Sundby park är strategin för att bit för bit förstöra riksintresset så syftet med riksintresse till slut förfelas och det blir fritt fram för en total exploatering.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Vi kan också se en strategi där bygglov söks i flera olika steg med en inledningsvis måttlig exploatering som sedan följs med en ansökan om ytterligare byggnader och därefter t ex ytterligare våningar. Detta för att en ursprunglig plan i den exploateringsgrad som slutligen föreslås aldrig skulle godkännas. Detta förfaringssätt att smyga igenom extrem exploatering är en strategi från exploatörernas sida som Tosterö kommunfullmäktige fullständigt motsätter sig.

Kravet på "S" för skolverksamhet

Att ange att denna ändring syftar till att säkerställa skolverksamheten i är direkt felaktigt anser Tosterö kommunfullmäktige då det i nuvarande gällande detaljplan anges att före detta sjukhuslokalerna är lämpliga för "lättare industri, hantverk och utbildningsändamål". Detta anger att skolor är en önskad verksamhet i Sundby Parks riksintresse.

Tosterö kommunfullmäktige finner det märkligt och ett direkt vilseledande av oss politiker samt allmänheten att det inte har framkommit i samhällsbyggnadskontorets analys av behovet av "S" på plankartan är fel.

Kravet på bokstaven "S" på plankartan för skolverksamhet tillkom efter nu gällande detaljplan har antagits.

Boverket, den myndighet som utgav planbestämmelsen om "S" på plankartor upprättades efter att detaljplanen T28 Sundby park vann laga kraft varför någon ändring av detaljplanen med anledning av någon form av kompensationstänkande mellan "B" och "S" den anledningen inte behöver ske.

Avskaffandet av ritningskatalogen för större hus.

Samhällsbyggnadskontorets analys att ritningskatalogen främst är en anvisning för småhus är inte heller en hållbar motivering. Nuvarande bebyggelse av hyreshus längs Ringvägen samt färger, materialval mm på O'Henrys före detta hotell ger vid handen att nya större byggnader mycket väl kan anpassas till riksintressets ritningskatalog. De flesta byggnaderna i området är dessutom av större karaktär. Tidigare i området föreslagen byggnation har visat en total avsaknad av vilja att följa den så kallade ritningskatalogen varför detta nu i smyg avskaffande av ritningskatalogen för större hus genom att det bara nämns i en bisats är bedrägligt, den ändringen är av så stor vikt att den utförligt skall, bearbetas politiskt i

Samråd med Länsstyrelse och Riksantikvarieämbetet.
Ritningskatalogen är en vital del av bevarandeplanen i
riksintresset Sundby park.

Laglighet i förslaget.

Plan och bygglag (1987:14)

Det framgår av plan och bygglagen i 3 kap 12§.

"Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk
kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt
eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna
karaktär, får inte förvanskas." Samt i 17 § 2 stycket.

"Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk,
kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt,
får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av
skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i
områdesbestämmelser."

Den föreslagna detaljplaneändring strider enligt Tosterö
kommundelsråds uppfattning mot båda dessa lag krav
varför lagligheten i ett sådant beslut kan
ifrågasättas.

Detta förstärks genom att i Statens Offentliga
Utredningar, SOU 2004:94 (K-märkt, förslag till
förbättrat skydd för kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse). Där framgår att i det kommande
lagförslaget (enligt utredningsdirektiv klar juli 2006)
om kulturminnesvård inte är enskild kultur byggnad
som skall skyddas utan hela kulturområden såsom t ex
hospitalsområdet Sundby park med dess 20-tals
arkitektur.

Att hela området, -även natur- och park mark avses
framgår också av den motivering som
Riksantikvarieämbetet gav för att skydda Sundby park
såsom riksintresse.

Vidare framgår det av samma kapitel 15 § punkt 6 i
samma lag att: lämpligt utrymme för parkering,
lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning
anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller
en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola
eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas
tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och
utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av
denna.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna
både parkering och friyta, skall i första hand friyta
anordnas.

Tosterö kommunedelsråd anser att den skolverksamhet
som enligt gällande detaljplan är önskvärd och
dessutom har etablerat sig i området långt innan dessa

byggplaner fanns bygger på kravet om friyta för eleverna och barnen i förskolorna. Det stora antalet skolelever och barn kräver stora ytor. Det för Tosterö kommunalsråd förelagda förslaget uppfyller inte enligt kommunalsrådets uppfattning inte lag kravet på friyta.

Estetiska synpunkter

Kommunalsrådet Tosterö finner att byggnation i nu aktuellt område är mycket olämpligt i estetiskt perspektiv. Området är ett naturligt blickfång från stadssidan mot riksintresset Sundby park och det kommer att domineras av byggnader som kraftigt devalverar värdet av, riksintresset. Området är dessutom den naturliga entrén till riksintresset varför exploatering avstyrks.

Detta synsätt styrks också av länsstyrelsen som i skrivelse med datum 2004-06-28 och diarienummer 402-5036-2004 86-4-118 och rubrik Detaljplan för Bresshammar 1:1, del av, vid kvarteret Freja.

"Planområdet är beläget vid' infarten till sjukhusområdet mellan Sundby gårdstomt och intilliggande institutionsbyggnader i ett välexponerat läge. Området är bevuxet med stora träd, bl a ek, ask och lind kan anses tillhörande institutionsmiljö som avses skyddas genom riksintresset. Exploateringarna inom området måste ses i ett sammanhang och genom att nu ta detta grönområde i anspråk gör länsstyrelsen bedömningen att exploateringen sammantaget kommer att bli för hög och skada på riksintresset kan befaras. Länsstyrelsen avråder därför kommunen att gå vidare med förslaget"

Aspö – Tosterö Hembygdsförening

Aspö - Tosterö Hembygdsförening avstyrker förslaget till detaljplaneändring.

Noteras.

Det främsta skälet till att ytterligare bostadsbebyggelse inte bör ske på Sundbyområdet är att bevara och skydda den värdefulla kulturbebyggelsemiljön i det av Riksantikvarieämbetet för kommande generationer utpekade riksintresset Sundby Park. Den nuvarande detaljplanen möjliggör en lagom form av exploateringsgrad.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Vi anser att bevarande av kulturminnesområden är viktig för framtiden. Ytterligare byggnation i området finner vi som ett allvarligt ingrepp i det unika riksintresset.

Sakägare:

Sigyn 4, Harald Nordby

Jag är mycket kritisk till och är emot denna förändring. Noteras.

Det här är ju själva entrén till Sundby Park! Den som är den första kontakten när man kommer till området över bron. Denna förändring påverkar inte bara närboende utan hela området. Om behovet av boende är så stort att det behöver produceras nytt så finns det ju ett antal ställen att starta på innan man börjar i den känsligaste delen. I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Jag tycker också att det är anmärkningsvärt hur ett område som först är så unikt att det måste skyddas med (q) märkning nu har börjat exploateras i snart sagt obegränsad omfattning. Sundby Park är ett mycket trevligt område. Det är också ett mycket trevligt område därför exploateringen stannat vid renovering av befintliga byggnader samt mycket begränsad nyproduktion.

När man ser förslaget från Svenska Hem och läser att det ska vara modern arkitektur för att bryta mot det gamla känns det mycket konstigt när det tidigare var utomordentligt viktigt att inte göra exteriöra förändringar samt att all nyproduktion varit tvungen att följa vissa arkitektoniska grundelement. I det här fallet är det snarare så att "lådor" (som inte alls är unika utan det mesta ser ut på det viset just nu) är betydligt billigare att producera än riktiga arkitekturade hus.

Både när det gäller exploatering och arkitektur låter man privata intressen gå före det allmänna och dessutom mycket tydligt.

Jag har bott i området i 16 år och tycker att det är tragiskt det som sker. Jag hoppas att ni som tar dessa beslut förstår att stadsplanering och bebyggelse inte är "här och nu" utan något som vi lämnar efter oss till framtida generationer. (Jmf dom fruktansvärda betongklumpar som finns "insprängda" i den gamla träbebyggelsen längs Gyllenhjelmsgatan. Ett motsvarande beslut taget 40-50 år sedan).

Ni som tar beslut, tänk till det är ännu inte för sent att stoppa detta misstag!

Brage 6, Ingrid o Björn Gruséus

Vi anser att det är helt oacceptabelt med föreslagen planändring! Skolor – barn och ungdomar – utgör tyngdpunkten i området, där skolmiljön helt eller delvis skulle förstöras. För boende i området finns, redan nu ett, hårt belastat vägnät, förbi bland annat Karinslundsskolan m fl. Vi anser också att den parkeringsplats som skall komma att nyttjas av bostadsrättsinnehavarna intill skolorna är helt oacceptabel. Med tanke på barn, lekar och uteplatser för redan befintliga verksamheter.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Avslutningsvis noterar vi att hela byggprojektet bör förläggas på annan plats – vi månar om våra barn och om våra boende i området och naturligtvis en så bilfri miljö som möjligt. Vi har också broaspekten, med ytterligare belastning, att tänka på.

Balder 6, Magnus o Lina Olofsson

2006-03-03

Vi avser att inkomma med en erinran om den förändrade byggplanen, men jag vill ställa någon fråga först.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Vi ställer oss positiva till utbyggnad i Sundby Park (och att skolorna bevaras) under förutsättning att områdets karaktär bevaras. Med karaktär avser vi husens exteriöra utformning och placering i omgivningen. Vi värnar starkt för att bevara den historiska parkmiljön som Sundby Park utgör.

Att bygga hus som avviker från områdets karaktär skulle vara en katastrof! Alla vi som bor här har fått betala dyra extrakostnader för att följa områdets karaktär. Flerbostadshusen är dessutom glest placerade vilket ger den karaktäristiska parkkänslan. Vi är helt oförstående till varför man vill förstöra detta genom att nu helt plötsligt frånga detta. Det var ju till stor del därför vi valde att bosätta oss här i Strängnäs.

Därför motsätter vi oss förslaget att hänvisningen till ritningskatalogen för nybyggnation hävs. Vi anser att alla byggnader i området ska utformas som tidsenliga kopior. Att ändra denna skrivelse till förslaget skulle ge fritt tolkningsutrymme för den begränsade skara som ges mandat att göra denna godtyckliga bedömning och därmed även fritt fram att godkänna i princip vilket utseende som helst. Att jag hänvisar till ritningskatalogen är för att det är en punkt man tagit upp i detaljplaneändring och där jag kan se en

möjlighet att framföra vår åsikt.

Sigyn är ett strålande exempel där man lyckats skapa nya bostäder som smälter in i denna herrgårdsmiljö med bibehållen karaktär. Vi anser att en utbyggnad av Sundby Park är möjlig med bibehållen karaktär. Vi ser gärna att fastigheten Mimer bebyggs med ett hus i samma stil som Sigyn eller enligt samma stil som villorna i kv Balder.

Hörde genom min granne att vår länsantikvarie driver en linje om att "sätta ett avtryck i tiden". Modernt eller inte, det viktiga anser vi är att behålla stilen för området och inte mixa. De får gärna byta stil men då ska det vara samma stil i hela området (varvid byte av stil blir orimligt). Trots gammal stil så tror jag inte vi är ensamma om att anse att vårt område och dess harmoni är att föredra framför andra mixade miljöer med blandade färger och stilar i samma område. Avtryck i tiden har jag inga problem med heller, men det måste gälla hela områden. Om varje nytt hus ska göra avtryck i tiden, eller varje länsantikvarie ska få sätta sin prägel, så blir det till slut en disharmoni där området tappar sin karaktär. Vill vi behålla "djurgården" eller skapa ett nytt "Hallunda"?

Hörde också att man riskerar stämning från BRF Freja om man nu väljer samma stil på de nya husen som området i övrigt. Att tvinga fram dåliga lösningar med hot om stämning är patetiskt. Det viktiga måste väl vara att den slutliga lösningen blir bra för oss som ska bo och leva med detta resten av livet!? Om man nu tagit förhastade beslut får man väl leva med konsekvenserna. Men tyvärr är det vi skattebetalare som finansierar misstagen i slutänden, som Mimer exempelvis.

Vi har också en aktiv aktionsgrupp som vill bevara Tosterö. Men de har väl inte opponerat sig mot exempelvis ombyggnaden av Sigyn eller om att bedriva skola? Kan det vara så att motståndet inte är så stort om man varsamt bygger ut området med bibehållen karaktär?

Nu till min fråga. Vem och varför argumentera för att nya byggnader i Sundby Park ska avvika från områdets nuvarande karaktär?

2006-03-07

Jag har tagit del av uppgifter att Länsantikvarien

beslutat att ny byggnation i Sundby Park ska avvika från nuvarande stil, ska ha en modern stil på nya hus. Kommunen har därför avslagit bygglovsansökningar trots att utformningen i inlämnade handlingar följt de riktlinjer som är upptagna i detaljplanen för området, antagen av Byggnadsnämnden den 30/3-1988. Istället har kommunen beviljat bygglov enligt en helt avvikande utformning, som strider mot gällande detaljplan.

Nu ligger det ute ett förslag om förändrad detaljplan med en samrådstid fram till den 24/3. Där föreslås att stryka det nuvarande kravet på utformning av nya byggnader. Därmed uppstår ett dilemma för kommunen. Om denna förändring av detaljplanen inte antas kommer Svenska Hem stämma kommunen och vi skattebetalare får stå för notan. Väljer man att anta förändringen så kommer det ske under stor protest från boende i området. Hur kan kommunen hantera denna fråga så vårdslöst? Dessutom med historien om Mimer färskt i minnet där vi skattebetalare fick skänka tomter till byggbolaget som kompensation för att kommunen beviljat bygglov i strid mot gällande detaljplan.

Vi har valt att bosätta oss i detta område och har betalat dyrt för att bostäderna ska följa områdets karaktär. Vi är positiva till utbyggnad och inflyttning till denna fina stadsdel! Vi värnar dock starkt om att behålla prägeln på området, dess byggnader och parkmiljö, så som det är beskrivet i detaljplanen.

Tacksam för en förklaring!

2006-03-16

Erinringar avseende detaljplan T28 för kv Freja, del av Bresshammar 1:62 m fl, "Sundby-Lindallen" Tosterö, Strängnäs kommun, Dnr 2005:866-214

Vi ställer oss positiva till utbyggnad i Sundby Park under förutsättning att områdets karaktär bevaras. Vi har inga invändningar till föreslagen ändring och förtydligande av användningsändamål för kvarteret Freja.

Förslaget till förändring av detaljplan föreslår samtidigt att hänvisning till ritningskatalog hävs. Vi motsätter oss starkt denna förändring. Samhällsbyggnadskontorets argument för denna förändring är att ritningskatalogen endast anses avse friliggande småhus och ej tillämplig för annan nybyggnation. Ett annat argument är att

nuvarande bestämmelser anses otydliga och svårtolkade varför hela planen anses behöva omarbetas.

Vi håller inte med om dessa argument. Vi upplever att detaljplanen tydligt reglerar områdets ny-, om- och tillbyggnation. Detaljplanen reglerar byggnadernas placering, byggnadsvolym, proportioner, formspråk, material, utformning och färgsättning etc. Detaljplanen medger utbyggnad så problemet för kommunen är snarare att exploateringsplanerna inte ryms inom nuvarande restriktioner för området. Exempelvis står det tydligt att läsa på sid 5 i detaljplanen hur nya byggnader i det aktuella kvarteret Freja ska "anpassas vad gäller formspråk, material och färgsättning efter den strama arkitekturen".

Att häva hänvisningen till ritningskatalogen minskar restriktionerna istället för att tydliggöra dem. Regleringen för området görs snarare mer otydlig och svårtolkad med föreslagen förändring, tvärt emot intentionen. Förslaget skulle minska de boendes möjlighet att påverka utformningen av nybyggnation. Föreslagen förändring skulle ge fritt tolkningsutrymme för den begränsad skara som ges mandat att göra denna godtyckliga bedömning och därmed även fritt fram att godkänna i princip vilket utseende eller placering som helst. Med föreslagen förändring skulle vi boende förlora ett viktigt sakskäl för att kunna påverka byggnadsnämndens framtida beslut samt vår möjlighet att överklaga hos länsstyrelsen. Därför motsätter vi oss denna förändring.

Vi värnar starkt om att bevara områdets karaktär och utformning samt att all nybyggnation sker varsamt och i enlighet med nu gällande detaljplan. Alla vi som nu bor här har fått betala dyra extrakostnader för att följa områdets karaktär. Flerbostadshusen är dessutom glest placerade vilket ger den karaktäristiska parkkänslan. Vi är helt oförstående till varför Samhällsbyggnadskontoret helt plötsligt önskar frångå dessa restriktioner? Vi har investerat dyrt i vårt boende här i Sundby Park för att följa och bevara områdets karaktär. En oaktsam utbyggnad som förslaget ger utrymme för skulle ha en negativ inverkan på de befintliga husens värde och därmed medföra ekonomiska konsekvenser för oss boende i området.

Sigyn är ett strålande exempel där man lyckats skapa nya bostäder som smälter in i denna herrgårdsmiljö

med bibehållen karaktär. Vi anser att en utbyggnad av Sundby Park är fullt möjlig inom gällande restriktioner med bibehållen karaktär och värden. Freja kan som planerat bebyggas med nya bostadshus inom gällande restriktioner. Även fastigheten Mimer anser vi kan bebyggas med förslagsvis villor i samma stil som kv Balder och därmed smälta in fint i denna miljö.

Balder 3, Claes o Åsa Parsmo

Vi ställer oss positiva till utbyggnad i Sundby Park under förutsättning att områdets karaktär bevaras. Vi har inga invändningar till föreslagen ändring och förtydligande av användningsändamål för kvarteret Freja.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Förslaget till förändring av detaljplan föreslår samtidigt att hänvisning till ritningskatalog hävs. Vi motsätter oss starkt denna förändring. Samhällsbyggnadskontorets argument för denna förändring är att ritningskatalogen endast anses avse friliggande småhus och ej tillämplig för annan nybyggnation. Ett annat argument är att nuvarande bestämmelser anses otydliga och svårtolkade varför hela planen anses behöva omarbetas.

Vi håller inte med om dessa argument. Vi upplever att detaljplanen tydligt reglerar områdets ny-, om och tillbyggnation. Detaljplanen reglerar byggnadernas placering, byggnadsvolym, proportioner, formspråk, material, utformning och färgsättning etc. Detaljplanen medger utbyggnad så problemet för kommunen är snarare att exploateringsplanerna inte ryms inom nuvarande restriktioner för området. Exempelvis står det tydligt att läsa på sidan 5 i detaljplanen hur nya byggnader i det aktuella kvarteret Freja ska "anpassas vad gäller formspråk, material och färgsättning efter den strama arkitekturen".

Att häva hänvisningen till ritningskatalogen minskar restriktionerna istället för att tydliggöra dem. Regleringen för området görs snarare mer otydlig och svårtolkad med föreslagen förändring, tvärt emot intentionen. Förslaget skulle minska de boendes möjlighet att påverka utformningen av nybyggnation. Föreslagen förändring skulle ge fritt tolkningsutrymme för den begränsad skara som ges mandat att göra denna godtyckliga bedömning och därmed även fritt fram att godkänna i princip vilket utseende eller placering som helst. Med föreslagen förändring skulle vi boende förlora ett viktigt sakskäl för att kunna påverka

byggnadsnämndens framtida beslut samt vår möjlighet att överklaga hos länsstyrelsen. Därför motsätter vi oss denna förändring.

Vi värnar starkt om att bevara områdets karaktär och utformning samt att all nybyggnation sker varsamt och i enlighet med nu gällande detaljplan. Alla vi som nu bor här har fått betala dyra extrakostnader för att följa områdets karaktär. Flerbostadshusen är dessutom glest placerade vilket ger den karaktäristiska parkkänslan. Vi är helt oförstående till varför

Samhällsbyggnadskontoret helt plötsligt önskar frångå dessa restriktioner? Vi har investerat dyrt i vårt boende här i Sundby Park för att följa och bevara områdets karaktär. En oaktsam utbyggnad som förslaget ger utrymme för skulle ha en negativ inverkan på de befintliga husens värde och därmed medföra ekonomiska konsekvenser för oss boende i området.

Sigyn är ett strålande exempel där man lyckats skapa nya bostäder som smälter in i denna herrgårdsmiljö med bibehållen karaktär. Vi anser att en utbyggnad av Sundby Park är fullt möjlig inom gällande restriktioner med bibehållen karaktär och värden. Freja kan som planerat bebyggas med nya bostadshus inom gällande restriktioner. Även fastigheten Mimer anser vi kan bebyggas med förslagsvis villor i samma stil som kv. Balder och därmed smälta in fint i denna miljö.

Freja 3, 4, Ansgar 1, Mimer 1, 2, Nanna 2, Oden 2, 4, Sigyn 3, Torulv 2

Fastighets AB Tosterö, Bengt Ersmark

Föreslagen ändring av detaljplan för del av kv Freja synes ha tillkommit i ett enda syfte, nämligen att kortsiktigt tillgodose en markägares möjlighet att bebygga fastigheten Freja 1. Skälet "att säkerställa pågående skolanvändning" i Freja 3 kan knappast vara ett skäl att ändra detaljplanen, då "undervisning" tvivels utan ryms inom gällande plan.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården enl. 3 kap miljöbalken. Enligt vår bedömning innebär föreslagen planändring en så betydande miljöpåverkan, att det krävs en miljöbedömning enl. miljöbalken 6 kap 11, 12 §§. En miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

För området gäller i dag en detaljplan från 1988. Planen är i huvudsak en bevarandeplan och avsikten är, att ta

tillvara den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsemiljön samtidigt som den skall medge en utveckling av området för att få det mer levande.

Vi delar kommunens uppfattning att planen känns något föråldrad och att den i vissa avseenden är svårtolkad. Hela planen är därför i behov av omarbetning. Det kan då inte vara till gagn för områdets utveckling på sikt att upprätta "frimärksplaner" över enskilda fastigheter. Situationen kommer då att bli än mer komplicerad.

Vi avvisar förhandenvarande förslag till ändring av detaljplanen för kv Freja m fl. Vi förordar i stället, att kommunen skyndsamt startar arbetet med omarbetning och modernisering av den detaljplan som nu gäller. Vid en sådan omarbetning förordar vi att marken mellan stranden och befintliga byggnader läggs ut som parkmark. Detta för att områdets ursprungliga karaktär skall bevaras. Vidare bör en ny detaljplan vara flexibel. De ursprungliga byggnaderna måste kunna byggas om till bostäder eller annat ändamål som det kan finnas behov av. Befintlig bebyggelse måste kunna kompletteras med ny, men det måste noga regleras var i området det kan ske.

Brage 1, 4, Bredablick 1, Valhall 2

Jehovas vittnen - Bibelsällskapet vaktornet

Vi har i princip ingenting att invända mot föreslagen detaljplan, men önskar gärna göra följande påpekanden:

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

1. Att inte detaljplaneändringen kommer att medföra att trafiken i fortsättningen leds genom vårt område.

2. Att inte entreprenadmaskiner ställs upp eller ev. avstängningar av gator sker under genomförandetiden som skulle kunna störa vår verksamhet.

3. Att om någonting påverkar vår mark (ev. ledningsdragning e. dyl.) så måste allt återställas i befintligt skick.

4. I övrigt önskar vi att hela området ses över. Detta inkluderar att hänsyn tas till våra synpunkter om detaljplaneändring av vår egen mark innan nya detaljplaner inom aktuellt område tas fram.

Oden 10, 14, Sven o Lisbeth Carling

Vi motsätter oss ändringen av detaljplanen för kv Freja Noteras.

av följande skäl:

Motivet för omarbetning av planen är att den är otydlig och svår att tolka men hur kan formuleringen "*ny bebyggelse utformas så att den speglar sin tid och anpassas till den befintliga karakteristiska bebyggelsemiljön*" vara tydligare och mer lättolkad än en ritningskatalog med praktiska exempel? Den föreslagna formuleringen kan ju betyda vad som helst beroende. arkitektens preferenser. Det nya förslaget innebär att bestämmelserna blir väsentligt otydligare och svårare att tolka.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Vi upplever att planändringen har tillkommit för att en enskild exploatör ska tillåtas genomföra ett byggprojekt vars bebyggelseutformning och exploateringsgrad står i klar konflikt med områdets kulturhistoriska i miljömässiga värden som skyddas i nu gällande plan. Den bebyggelse som nu föreslås i kv. Freja ligger på fel plats. Den skulle kunna återfinnas i något utbyggnadsområde t ex, norr om Sundby Park ovanför Karinslundsskolan där den kunde "*spegla sin tid*".

Den befintliga planen har fungerat väl under de nästan 20 år som sjukhusområdet successivt förändrats till ett område med blandad användning av bostäder, service och arbetsplatser. Områdets helhetskaraktär har bevarats och de som valt att bygga nytt eller bygga om befintliga byggnader inom området har respekterat de planbestämmelser som utgör en kompromiss mellan bevarandanspråk och förändringsbehov. En av orsakerna till att bebyggelseutvecklingen respekterat riksintresset och områdets miljö sedan 1988 är att detaljplanen (T28) är mycket tydlig vad gäller regler för hur tillkommande bebyggelse ska anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla området:

På sidan 11 i 'Ritningskatalogen' återfinns Riktlinjer för nya huvudbyggnader vilka t.ex. anger:

- Minsta och största taklutning
- Att taket valmas på byggnader som ligger intill befintliga huvudbyggnader
- Att taktäckning skall utformas av matt rött enkupigt lertegel
- Att fasadytskikt skall vara slammat i ljusa beige, bruna och röda toner

En jämförelse med exploatörens bebyggelseförslag/bygglovhandlingar i kv. Freja som "*ska spegla sin tid*" visar att exploatören helt saknar intresse att följa de bestämmelser som varit rådande för

de byggmästare som tidigare bidraget till att området förändras med respekt för den befintliga karakteristiska bebyggelsemiljön i området.

Någon planändring för att tillåta skoländamål i befintlig byggnad i kvarteret med bestämmelse O behövs inte.

På sidan 4 i gällande plan framgår följande:

O "en planbestämmelse, O, ger byggnadsnämnden rätt att vid bygglövet godkänna eller förkasta föreslagen användning med hänsyn till sundhets-, säkerhets- och trevnadskrav".

O "området och befintliga byggnaders utformning är möjlig att använda till kontor, lättare industri, hantverk, hotell, och utbildningsändamål".

Av ovan framgår alltså att skoländamål är tillåten i Kv Freja utan att detaljplaneändring erfordras såvida inte planförfattaren vill hävda att en skola är osund, osäker och otrygg.

Detaljplanen har en klar koppling till exploateringsavtalet med syftet att förhindra överexploatering med en sammanlagd maximal utnyttjandegrad för planområdet. Den i detaljplaneändringen angivna bruttoarean för kontorsändamål saknar stöd i detaljplanen och det framgår även av den gällande planen att någon ytterligare exploatering i kv Freja ej är tänkt. Det framgår ej heller hur 3800 m² bruttoarea är relaterat till exploateringsavtalets/detaljplanens tak för tillkommande exploatering. Här erfordras en sammanräkning av den nybebyggelse som tillkommit sedan detaljplanen T28 vann laga kraft och exploateringsavtalet skrevs under som sedan ska jämföras med det tak som angivits i gällande plan. Sannolikt kommer denna visa att taket redan är nått.

Valhall 3, Anders Löwing

Jag motsätter ändringen av detaljplan för Freja av flera skäl

Noteras.

1. Kommunen har redan godkänt Karlavagnen som skola på Freja och att O står för utbildningsändamål i detaljplanen. Att bygga bostäder ett fåtal meter ifrån en skolgård med 65-100 stojande ungar är väl inte särskilt klokt, lägg sen till 50tal bilar på vägar runt omkring skolan varje dag.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

2. Att byta ut "öppet landskap" mot 3-våningshus, sop- och cykel bodar vägar och bilparkeringar, det blir endast 10 % kvar av den öppna ytan. Det måste väl vara en stor miljöpåverkan om 90 % försvinner.

Riksintresset för området säkerställs i planändringen!!
är husen redan q märkta eller är det dom 10 % som är kvar som säkerställs?

3. För att bevara parkmiljön bör man avvika så lite som möjligt från de redan befintliga byggnaderna, så det blir en helhet av området. Det är väl inte de nya husen som skall synas mest och dra åt sig blickfånget, det är väl inte de som är av riksintresse?

4. Som sakägare av Valhall 3 är det konstigt att jag inte får några som helst underlag av översiktsritningar på tillfartsvägar, parkeringsplatser, gästparkeringar hur många hus/lägenheter ska byggas hur höga husen blir samt var på tomten de ska byggas.

5. Det går inte att bara ta Freja och ändra detaljplanen, man måste ta hela Sundby för att få helhet i området det "pluttras" lite över allt. Med Mimer i minnet som blir en skrämmande dyr affär för oss kommunbor, bör man tänka, efter både en och två gånger, och inte bara lyssna på exploatören. Parkområdet bör bevaras orört och inte bebyggas alls.

Oden 5, Brf Sundbypark nr 1

Föreningen motsätter sig ändringen av detaljplanen för kv Freja i den del som ändringen - möjliggörande av byggnation av bostäder - avser tomten Freja 1. Denna obebyggda tomt omfattas liksom Sundby Park området i övrigt av det riksintresse som framgår av Riksantikvarieämbetets skrivelse 1996 - 08 - 27 till länsstyrelsen i Södermanlands län. Av 3 kap 17 § andra stycket plan och bygglagen kan utläsas att tomt som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan. En nybyggnation innefattande bostäder på denna tomt, som på plankartan ingår i kulturresevatet Sundby Park f d sjukhus ("q"), står i strid med riksintresset.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Föreningen har fått synpunkter på ändringar tidigare, med hänvisning till detaljplan, och följt dessa för att bibehålla områdets karaktär.

Balder 2, Pär Söderberg

Erinringar avseende detaljplan för kv Freja, del av
Bresshammar 1:62 m fl, "Sundby-Lindallen" Tosterö,
Strängnäs kommun, Dnr 2005:866-214

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och
länsstyrelsens yttrande.

Vi ställer oss positiva till utbyggnad i Sundby Park
under förutsättning att områdets karaktär bevaras. Med
karaktär avser vi husens exteriöra utformning och
placering i omgivningen. Vi värnar starkt för att bevara
den historiska parkmiljön som Sundby Park utgör.

Att bygga hus som avviker från områdets karaktär
skulle vara en katastrof! Alla vi som bor här har fått
betala dyra extrakostnader för att följa områdets
karaktär. Flerbostadshusen är dessutom glest placerade
vilket ger den karaktäristiska parkkänslan. Vi är helt
oförstående till varför man vill förstöra detta genom att
nu helt plötsligt frångå detta. Det var ju till stor del
därför vi valde att bosätta oss här i Strängnäs.

Därför motsätter vi oss förslaget att hänvisningen till
ritningskatalogen för nybyggnation hävs. Vi anser att
alla byggnader i området ska utformas som tidsenliga
kopior. Att ändra denna skrivelse till förslaget skulle
ge fritt tolkningsutrymme för den begränsad skara som
ges mandat att göra denna godtyckliga bedömning och
därmed även fritt fram att godkänna i princip vilket
utseende som helst.

Sigyn är ett strålande exempel där man lyckats skapa
nya bostäder som smälter in i denna herrgårdsmiljö
med bibehållen karaktär. Vi anser att en utbyggnad av
Sundby Park är möjlig med bibehållen karaktär. Vi ser
gärna att fastigheten Mimer bebyggas med ett hus i
samma stil som Sigyn eller enligt samma stil som
villorna i kv Balder.

Med hopp om att ni visar hänsyn till oss som investerat
dyrt i att få bo i denna miljö.

Övriga:

Nätverket Värna Strängnäs – Tosterö, M. Planås

Detaljplanen T28 är, enligt er skrivning under Strängnäs

Noteras.

aktuellt, 2:a stycket, 2006-02-24 Strängnäs Tidning,
otydlig o svårtolkad i sin formulering. Detta kan jag ej
instämma i. Det är däremot mycket tydliga bestämmelser
i T28. De som arbetade fram planen gjorde ett mycket
seriöst underarbete. Ritningskatalogen är också helt
tydlig. Allt ifrån taklutning, fasadmaterial, ja t o m

I övrigt se bemötanden ovan och
länsstyrelsens yttrande.

trapppräcken utformning.

Hade alla politiker o tjänstemän noggrant, före givna bygglov, studerat T28 hade vi inte haft det mindre positiva klimatet, som är här ute nu. Exploatören ligger hela tiden före besluten.

Svenska Hem har överklagat och vill få Karlavagnen att vara en olaglig skola. Helt klart står i T28 att byggnaderna efter Sundby sjukhus nedläggning kan användas för undervisning. Detta står också i bilaga 1 stycke 4 påpekat av Gerard Kropp.

Det är förvånande att Plan- och bygg ej heller tar hänsyn till Länsstyrelsens skrivelse av 2004-06-28 bilaga 2. Dessa båda bilagor är jag heller säker på att de kom med på Plan- och byggs möte 2006-02-15 eftersom chefen Lars Johansson inte var intresserad enligt uppgift. Glöm aldrig Riksintresset.

Bilaga 1 (Brev från Gerard Kropp 2005-12-29)

Jag tillåter mig att i anledning av Svenska Hems överklagande 2005 -11-29 rörande Freja 3 framhålla att jag inte delar nämndens oro över utgången av besvärspövningen i länsstyrelsen. Det är att märka att Boverkets skrift "Boken om detaljplan" e t c och beteckningen "S" för skolverksamhet torde vara irrelevant. Boverket inrättades 1988 - 07 - 01. Dess tvingande föreskrifter var således inte aktuella vid detaljplanearbetet som vann laga. kraft 1988- 05 - 06. Då nämndens insikter om innehållet i detaljplanen synes begränsade vill jag också påpeka att av planen, sid. 4, framgår att "Området och befintliga byggnaders utformning är möjlig att användas till (bl. a.) utbildningsändamål." Karlavagnens, Montessoriskolans och Askens skolverksamheter inom Sundby Park torde tveklöst inrymmas under begreppet.

Bilaga 2 (Länsstyrelsen 2004-06-28):

Planförslaget är upprättat den 2 april 2004. Huvudsyftet med förslaget är att skapa förutsättningar för nya bostäder i en attraktivt bostadsmiljö. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården enl. 3 kap miljöbalken. För området gäller i dag en detaljplan från 1988. Planen är i huvudsak en bevarandeplan, som tillgodoser riksintresset genom riktlinjer för om- och tillbyggnad samt för ny bebyggelse. Inom gällande detaljplan finns även utrymme för ny bebyggelse och i angränsande kvarter har skissarbetet på nya bostäder påbörjats. Det

aktuella området är där avsett för NATUR.
Planområdet är beläget vid infarten till sjukhusområdet mellan Sundby gårdstomt och intilliggande institutionsbyggnader i ett välexponerat läge. Området är bevuxet med stora träd, bl.a. ek, ask och lind kan anses tillhöra den institutionsmiljö som avses skyddas genom riksintresset. Exploateringarna inom området måste ses i ett sammanhang och genom att nu ta detta grönområde i anspråk gör länsstyrelsen bedömningen att exploateringen sammantaget kommer blir för hög och att skada på riksintresset kan befaras. Länsstyrelsen avråder därför kommunen att gå vidare med förslaget

Kent Kaltea, boende i Sundby Park

Jag motsätter mig de ändringar som föreslås i dokumentet. I vilken mån jag har rätt att få min vilja hörsammad vet jag inte, men det kan ni säkert upplysa mig om.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

I dokumentet görs svepande formuleringar som verkar godkänna i stort sett vad som helst. Vilka särintressen företräder kommunen när ni i stort sett underkänner den plan som ligger. Jag, som boende i området Sundby Park, känner mig inte företrädd. Det som känns lite otäckt är att jag som medborgare får känslan av att ni till vilket demokratiskt pris som helst vill tillmötesgå en enskild byggherres kravönskemål. Varför då?

Ett område som Sundby Park har en prägel av bastanta huskroppar och mycket yta emellan dessa. Jag fattar inte hur de förslag och även igångsatta projekt kan godkännas mot den bakgrunden. Det jag har sett är gytter av små huskroppar hopträngda för att maximera bostadsyta per markyta. Det är antagligen inte "lönsamt" att bygga så som Sundby Park var byggt från början, men det kan ju inte vara ett skäl att ödelägga idyllen!

Därför vädjar jag till de krafter som ser bortom de personliga överenskommelser och förbindelser som verka ligga bakom dessa ändringar.
Har kommunen förbisett den liggande planen kan ni ju inte bara ändra den så att den passar era (?) syften.
Speciellt inte på tjänstemannanivå.

Ann-Charlotte Karlsson, boende i Sundby Park

Hejsan! Byggnationen vid Karlavagnen och Montessoriskolan har upprört många, även mig (som förälder vid Montessori). Den har påtagligt försämrat

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och

våran fritid denna vinter. Jag är ensamstående mamma till en nioårig son, och vi är båda bedrövade över att vår pulkabacke blivit inhägnad som byggarbetsplats. Jag har inget körkort, och kollektivtrafiken är så dålig, så vi har inte kunnat ta oss till IP-backen mer än ett par gånger denna vinter. Klar försämring! Jag skulle gärna se, också med tanke på hur många barnfamiljer som bosätter sig på denna sida av bron, att kommunen anordnar en backe där man kan åka pulka. Det kanske blir lite avfall, från något bygge som man kan forma till en backe någonstans här i närheten. Det är viktigt att både barn och vuxna är ute i friska luften, så jag tycker att det borde ligga i kommunens intresse att försöka lösa detta. Det pratas också mycket om motion, rekreation och hälsa, och det är väl något vi alla borde arbeta för. Nu har jag sagt min åsikt... tack för mig!

länsstyrelsens yttrande.

Jyrki Kujansuu, Ringvägen 33 B

Vi motsätter oss föreslagen ändring. Vi kräver att hela det unika, och riksintressanta området måste analyseras och utredas i sin helhet, och förankras hos såväl Länsstyrelse som närboende, andra berörda myndigheter och organisationer, innan beslut i enskilda fall eller delområde kan tas. Det måste väl anses som uppenbart att lösa principfrågorna först och sakfrågorna sedan. Som grund för vår bedömning har vi jämfört förslaget mot gällande plankarta och det tolvsidiga laga kraft beviset.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Inhibera nybyggnationen i området, men låt den sedan flera år fungerande förskole- och skolverksamheten pågå, i avvaktan på ett adekvat och helhetsbaserat underlag.

Motivering

Principfrågan om hur riksintresset och miljön (området är av särart) skall skyddas måste analyseras ingående före ett prejudicerande fall av nybyggnation. Förslaget verkar skrivet under tidspress utan att föregås av djupare analys av helhetskonsekvenserna. Förslagets problembeskrivning är inte rättvisande. Till del bedöms förslaget ofullständigt. Det syns inte förtroendeingivande att Kommunen under hot från en exploatör är beredd att lättvindigt frångå, ett tidigare robust och överenskommet styrdokument.

Förslaget innebär att en fungerande och välgjord detaljplan börjar sättas ur spel. Vi kan inte förstå varför 1988 års bevarandetankar förkastas med hänvisning till

dagens arkitektoniska stilkänsla som till del styrs av modenycker och krav på byggnadsrationalitet. Vi saknar ett helhetsgrepp för att kunna överblicka möjliga konsekvenser för den unika miljön i Sundby Park.

Förslaget bedöms minska medborgarnas möjlighet att medverka i planprocessen och ge spelrum för exploatörer utan större ansvar för långsiktigt hållbara lösningar. Vi anser att en förtätning av området på bekostnad av de fria grönyterna kommer att förstöra helhetsbilden och begränsa möjligheterna till nära rekreation och fysisk aktivitet. Av detta kommer förskolebarn, skolungdomar och våra äldre att bli särskilt lidande.

För att behålla kontrollen över exploateringen bör kommunen säkra planmässigt hållbara argument som kan motstå ett kommersiellt tryck - och inte undanröja dem.

Anders Tingdal, Ringvägen 33 A

Bakgrund

Sedan vår familjs inflyttning från Stockholm har vi upplevt områdets glanstid under de goda åren runt 1990 och låga profil under de följande tio åren. Sedan 2000 har vi följt den tilltagande exploateringen med stigande förundran. De senaste åren tycker vi oss ha bott på en tummelplats för innovativa exploatörer och raska markaffärer. Kommunens styrning av utvecklingen i enlighet med bevarandeplanen har känts otillräcklig. För att hävda områdets särart har det emellanåt - förunderligt nog - varit nödvändigt för de boende att gå ända till länsstyrelse och länsrätt. Det vore välgörande att få uppleva kommunens lyhördhet gentemot de redan bofasta som har lokalkännedom, ofta goda kunskaper i kultur- och miljöfrågor och som dagligen berörs av exploateringens konsekvenser.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Ställningstagande

Som boende i riksintresset motsätter vi oss föreslagen ändring. Vi uppfattar gällande bevarandeplan (detaljplan T28 jämte ritningskatalog) som mycket noggrant och framsynt utformad i nära samverkan med såväl länsstyrelse som medborgare. Vi anser att plankartan är mycket lättolkad och att den ger kommunen ett utmärkt stöd för att bland annat hantera kulturmiljöhänsyn. Påtalat omarbetsbehov kan vi inte se minsta anledning till. 1988 års detaljplan med ritningskatalog är som "gjuten" för att motstå ett

framtida exploateringstryck som man visste skulle komma förr eller senare.

Ändringsförslaget minskar restriktionerna istället för att tydliggöra och öka dem enligt intentionerna i PBL-kornmittens och Kulturbeskyddseutredningens slutbetänkanden (SOU 2005:77 resp SOU 2004:94).

Att inleda en detaljplanändring innan SOU genomförande träder i kraft torde kräva ett mått av förtänksamhet som inte framgår av planförslaget.

Detaljsynpunkter

Vi kan inte förstå motivet att ändringen skall "tydliggöra" meningen med T28.

Motivet att "säkerställa pågående skolanvändning" bedöms irrelevant.

Enda motivet för ändringen synes vara att i efterhand försöka rättfärdiga en felaktig bedömning för att möjliggöra ett enskilt byggprojekt samt- än värre - att bana väg för tillkommande.

Den planjuridiska innebörden av "Verksamhet" och planmarkering O må ha förändrats sedan 1988. För vanlig medborgare som läser T28 är dock den avsedda betydelsen helt klar.

T28 intention att medge flexibel blandning av bostäder och arbetsplatser bedöms vara väl tillgodosedd genom markeringarna O, B och OB på plankartan (8, 2 respektive 4 stycken). Ytterligare precisering och flexibilitet synes överflödigt och bedöms inte heller vara i linje med 1988 års bevarandeambition.

Att öka BTA för nybyggnad från gällande 1500 till 3800 kvm kan vi inte uppfatta som en begränsad planändring för ett så litet område. Redan den inledda exploateringen av angränsande mark (Oden 1) utgör en betydande avvikelse. Ändringsförslaget anger att "exploateringsgraden i den underliggande planens övriga delar skall justeras i motsvarande mån". För läsarens ställningstagande vore här värdefullt med information om hur stor del av ursprungliga 14000 kvm som kvarstår idag och hur denna del är tänkt att fördelas på de olika kvarteren.

Det är förvånande att teckenförklaringen i den rättsverkande plankartan kan tolkas annorlunda än att ritningskatalogen gäller såväl ändring av byggnad som all ny bebyggelse.

Uppfattningen att ritningskatalogen "i huvudsak behandlar förändringar på befintliga hus" och "inte anses tillämplig på annan nybyggnation än tillkommande friliggande småhus" är därför oss främmande.

Planförslaget redovisar att ändringen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Vi saknar likväl en samlad bedömning som säkrar bevarandet av området i sin helhet. Med en sådan samlad bedömning kan miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken inte alls uteslutas. För oss blir därmed de samlade konsekvenserna av möjlig bebyggelseutveckling oklara. För politiker och tjänstemän blir de säkert svåra att kontrollera.

Samlad bedömning försvåras avsevärt om planområdet behandlas styckevis och delat. Vi avråder från återkommande småändringar, var för sig skenbart triviala, som medför att förvanskningsgraden ökar utan att den hinner uppmärksammas i tid.

Hur riksintresset "säkerställs i underliggande plan, vilken gäller jämsides" redovisas ej. Vi kan därav förstå att tillämpning av ritningskatalogen enbart för ombyggnader anses tillräcklig för områdets bevarande. Om så är fallet är torftigheten i nytänkandet överraskande.

Riksintressefrågan är avgörande för samrådets kvalitet. Den borde lyftas fram och beskrivas tydligt under samrådsprocessen. En läsare får annars lätt uppfattningen att detaljplaneändringen avser ett område "vilket som helst".

Att ersätta ritningskatalogen med ett opreciserat krav på "särskild anpassning" torde inte underlätta den svåra avvägningen mellan nybyggnation och riksintresse. Rimligen behöver - på något vis - i förväg redovisas hur nytillkommande bebyggelse och ombyggnationer skall anpassas med avseende på placering av byggnader, byggnadsvolym, proportioner, material, taklutning, utformning och färgsättning. En sådan redovisning skulle utgöra ett gott, för att inte säga nödvändigt, stöd för såväl folkvalda, tjänstemän, entreprenörer som privata lovsökanden.

Ett regelstöd bör vara inarbetat redan i den

rättsverkande detaljplanen för att minska risken för oklarhet när det gäller vad som prövas i plan och vad som prövas i samband med lovansökan. Regelstödet torde även efterfrågas vid länsstyrelsen som förväntas pröva huruvida en nybyggnad "speglar sin tid" och är "särskilt anpassad till befintlig bebyggelsemiljö". Uttrycket "speglar sin tid" må passa i en husbroschyr men knappast som bestämmelse i ett planinstrument.

Kriterier för regelstödet bör vara

- lokalt utformade,
- förankrade,
- dokumenterade samt
- väl kända.

Må vara att det benämns "Utformningsbestämmelser" i stället för "Ritningskatalog".

Avsnittet "Utförande värdefulla byggnader och områden" i förslaget "Tillägg till planbestämmelser" är oklart.

- Vem (kommun eller länsstyrelse) prövar vad? I vilka faser av processen?
- Några bestämmelser anges inte för ombyggnader. Gissningsvis skall därmed förstås att underliggande plan gäller (=fortsatt tillämpning av ritningskatalogen).
- "Området utgör värdefull miljö" anges.

Formuleringen borde någonstans utvecklas mera för att skapa förståelse för områdets särskilda betydelse.

Varför är det värdefullt? För vem? Varför riksintresse? Hur många lekmän förstår vad PBL 12:4 betyder?

Bostadsområden måste utformas med hänsyn till de boendes behov och möjligheter till fysisk aktivitet och friluftsliv. För att kunna möta behovet av spontana idrottsaktiviteter och med tanke på de mindre barnens begränsade rörlighet krävs lämpliga utrymmen i nära anslutning till bostadsområden och skolor. Förslaget innebär att dessa beskärs i stället för att säkras.

Av avgörande betydelse för den riksintressanta miljön är ett bibehållande av den ursprungliga helhetsbilden med utseende och form som representerar en unik sjukhusmiljö och 1910-talets estetiska ideal. En förutsättning för detta är att befintlig bebyggelse med omgivande friytor vårdas och ej förändras genom avvikande ombyggnader, tillbyggnader, avvikande material eller färgsättning. Viktigt är att områdets grönytor och jordbruksmark bibehålls och inte förändras med förtätningar, randbebyggelse eller

ohävd.

Det bör påtalas att det angivna planområdet endast är en del av riksintresset. Även den stadsplanlagda delen "Sundby Park - Ringvägen" (Torulv, Gudve och Underlög) bör behandlas i sammanhanget.

Förbättringsförslag

Restriktionerna enligt T28 bör, tvärtemot ändringsförslaget, bibehållas och - framför allt - ges tydlig tillämpning för att säkra efterrättelse så att en enhetlig helhetsverkan bevaras. En eventuell planändring skall i första hand inriktas mot att ytterligare stärka detta förhållande. Exempelvis genom fler N (Natur), fler L (Odling), X (Lek/Idrott), markering av eventuellt strandskydd, förbud mot biltrafik, förbud mot hårdgjorda ytor och fler prickmarkeringar för Byggförbud. Det sistnämnda gäller för fastigheterna längs Ringvägen, högst sannolikt beslutat i syfte att skapa en skyddande krans för sjukhusområdet.

Vällovliga ambitioner avseende "tidsavtryck" och "årsringar" bör riktas mot områden av mindre känslighet.

Otydligheter i detta avseende kan lätt leda till en inriktning mot en mer kortsiktig plan- och markberedskap utan hänsyn till kultur- och naturmiljö. Därmed kommer den politiska styrningen och förankringen, som är central för planens legitimitet, att utebliva.

I fallet med Sundby före detta sjukhus är en detaljerad detaljplan angelägen så att förutsättningarna kan låsas för riksintressets bevarande. PBL 5:7 formulering "*inte får göras mer detaljerad än som är nödvändig med hänsyn till syftet*" måste i vår mening i detta fall utläsas "*skall göras erforderligt detaljerad med hänsyn till syftet*". Ej heller SOU intention med översiktliga detaljplaner får tas som intäkt för att medge handlingsfrihet beträffande byggnationens placering och utformning. Ju översiktligare detaljplan desto mindre förutsägbarhet med rättsosäkerhet som följd. Specifika projekt av frimärks- eller dagslände-karaktär får ej ställas i utsikt för exploaterare. PBL 8:11 ("Bygglov skall bifallas ..") kan annars lätt erbjuda en inkörsport för en svårtyglad och svåremotsagd skara av

innovativa och återkommande lovsökanden.
Planinstrumenten är skapade för att användas.

För att säkra beaktandet av varsamhetskravet (3 kap. 10 §) och förvanskningförbudet (3 kap. 12 §) är det angeläget, särskilt beträffande Sundby Park, att Strängnäs kommun i förväg (före enskild lovprövning) tar ställning till bevarandefrågorna. En detaljplanändring ger därmed ett utmärkt tillfälle att inrikta mot målet God bebyggd miljö (skyddsprogram mm senast 2010).

Ändringsförslaget går - förvånande nog - i motsatt riktning.

I det fall T28 förkastas med motiveringen att den utgör en bristfällig/otydlig slutpresentation av bakomliggande, för medborgarna fördolda, "mer tydliga" intentioner skulle vårt förtroende allvarligt skadas för de kommunala styrdokument som vi alla har att rätta oss efter.

Ingegerd o Ingvar Borgström, Ringvägen 31 A

Undertecknade har tagit del av förslag till ändring av detaljplan enligt ovan och motsätter sig den föreslagna förändringen av följande huvudskäl:

- De föreslagna förändringen och konsekvenser av denna inverkar negativt på riksintresset "Sundby sjukhusområde"
- Motiven för ändringen av detaljplanen är grundad på påhittade orsaker
- Ändringen är inte i överensstämmelse med gällande lagstiftning.

Noteras.

I övrigt se bemötanden ovan och länsstyrelsens yttrande.

Den föreslagna förändringen och konsekvenser av denna inverkar negativt på riksintresset "Sundby sjukhusområde"

Värdetexten till riksintresset Sundby sjukhusområde som det beskrivs av Riksantikvarieämbetet i sin helhet:

Motivering:

Sjukhusanläggning projekterad 1912 efter så kallad paviljongsystemet speglar såväl det tidiga som 1900-talets arkitektur med bland annat samspelet natur-park-byggnader om en ny och revolutionerade syn på mentalvården.

Utryck för riksintresset

Den f.d. vårdanstalten med sina tio paviljonger

symmetriskt placerade kring en parkliknande gård samt tjänstebostäder, kapell, ekonomibyggnader och vattentorn.

Det framgår med all önskvärd tydlighet att det är den totala kulturmiljön som skall skyddas och inte enstaka hus.

Detta framgår också av Länsstyrelsen för Södermanlands län samrådsyttrande till Bresshammar 1:1. (2004-06-28)

Exploateringarna inom området måste ses i ett sammanhang och genom att nu ta detta grönområde i anspråk gör länsstyrelsen bedömningen att exploateringen sammantaget blir för hög och skada på riksintresset kan befaras.

Motiven för ändringen av detaljplanen är grundad på påhittade orsaker.

Av tillägg till planbeskrivning under "bakgrund och syfte" framgår att avsikten när T28 tillkom var att skapa en "flexibel plan". Om detta verkligen var syftet bör detta verifieras på något sätt.

Underhandskontakter med "dem som var med" bestyrker att det lades ner ett digert och enträget arbete på att "skydda" riksintresset.

Den användning och möjlighet till utveckling av området som man anser finns inom T28 är ju redan mer än väl i ianspråktagen exempelvis genom nybyggnationen längs Ringvägen, inrättande av bostadsrätter i Oden 5 och Sigyn m.fl. Och villafastigheterna längs Westmans och Wickmans vägar.

Det påstås också att formuleringar i T28 är otydliga och svårtolkade. Läser man slarvigt och gör feltolkningar kan detta inte enbart tas till intäkt att texten är otydligt formulerad utan kan också ha andra orsaker.

I brev från Svenska Hem i Bromma AB 2005-06-09 framgår av ett yttrande till Länsstyrelsen i Södermanlands län i ärende 403-4966, 4970-2005 pkt 3 " När Svenska hem förvärvade fastigheterna Oden 1/ Freja 1 var det självklart under förutsättning att oinskränkt byggrätt enligt gällande detaljplan förelåg. Dessutom fanns förhandsbesked om byggnation på fastigheterna till den tidigare fastighetsägaren."

Ändringen är inte i överensstämmelse med gällande lagstiftning

Miljöbalken 3 kap 6§ lyder:

Mark- och vattenområden 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- och kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

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

Det är således ett skullkrav på att skydda riksintressena vilket man inte gör med det föreslagna ändringen av skäl som angivits ovan.

I plan och bygglagen kap 3 § 1 stadgas

1 § 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. Lag (1998:805).

Den föreslagna ändringen är inte förenlig med ändring av detaljplanen.

Övrigt att beakta

Det allt mer ökande intresset från det allmänna för att skydda landets kulturmiljöområde framgår av att både Boverket och Naturvårdsverket nyligen utgivit handledningar och allmänna råd kring detta område. Ur Naturvårdsverket Handbok för riksintresse naturvård och friluftsliv (SNV 2005:5) citeras:

Kulturmiljövårdens riksintressen i framtiden

Den breddade synen på kulturmiljön innebär att fokus i högre grad behöver läggas på kulturhistoriska samband och på möjligheterna att utveckla och stärka dessa. En sådan helhetssyn innebär att förändringar i den fysiska miljön ska inordnas i och anpassas till kulturmiljöns förutsättningar. Den innebär också att man vid tillämpningen av 3 kap. 6 § miljöbalken bör bedöma en åtgärd inte enbart efter hur den påverkar ett utpekat, avgränsat riksintresseområde utan också efter dess påverkan på den övergripande kulturhistoriska