



Detaljplan för Stora Sundby 4:3, del av, Hedlandet i Mariefred, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2012-06-18 enligt § 109 om antagande av rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen 2012-07-11.

Länsstyrelsen avslår överklagandet 2012-08-24.

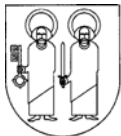
Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet 2012-11-29.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2013-01-07.

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

Marie Jonsson
Plan- och byggchef

LAGA KRAFT 2013-01-07

ANTAGANDEHANDLING
2009-09-25
Diariennr 2008:481

1 (20)

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Stora Sundby 4:3 m fl,
Mariefred
STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:2000 (A1) med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Handelspolicy	4
Gällande planer	5
Nya planer	5
Program för planområdet	5
Miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden	8
Fritor	10
Gator och trafik	11
Störningar	13
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	16
Konsekvenser för barn	19
Jämställdhetskonskvenser	20
MEDVERKANDE	20

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett verksamhetsområde som ska kunna inrymma ett brett utbud av verksamheter såsom tillverkning, industrier, hantverk, handel med skrymmande varor samt kontor och lager.

Verksamheterna får vara störande (bullrande/luktande) för den närmsta omgivningen som består av skogsmark och väg/järnvägsområde i den utsträckning som miljölagstiftningen tillåter. Däremot begränsas störningarna mot befintliga bostäder.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken (MB) som berörs är Svealandsbanan och E20, som är riksintressen för kommunikation. Detaljplanen beaktar skyddsavstånd till spårområdet och dess servicevägar. Bestämmelser som hindrar störande skyltar mot E20 ingår i planbestämmelserna och bedöms inte i övrigt påverka E20. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med dessa riksintressen.

Planområdet befinner sig i kantzonen av ett stort område som omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön. Enligt behovsbedömning, daterad 2008-09-29, har området inte någon betydelse som rekreationsområde för människor då det redan är delvis avsprängt i samband med att Svealandsbanan byggdes.

En del av området berör reservatet runt gasledning, som är riksintresse för energi. Kommunen för dialog med Länsstyrelsen hur man går vidare med frågan eftersom gasledningen inte ser ut att vara aktuell i nuläget eller i framtiden. Andra kommuner har förutsatt i planeringen att reservatet inte längre är aktuellt.

Planområdet ingår ej i sådana områden som anges i 4 kap MB.

En bedömning av tillskottet av kvävedioxid från trafik som följd av föreslagen plan visar att halterna kvävedioxid med god marginal understiger gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB.

PLANDATA

- Lägesbestämning** Planområdet avgränsas åt nordost av gamla Stockholmsvägen (väg 990) och befintlig grusväg samt åt sydväst av kraftledning samt Svealandsbanans spårområde. Vissa delar sträcker sig över Svealandsbanan där den är belagd i tunnel. Planområdet börjar ca 1,5 km sydost om Läggesta station utanför Mariefred.
- Areal** Planområdet omfattar drygt 31 ha landområde och är ca 1400 meter långt och drygt 200 meter brett.
- Markägförhållanden** Planområdet är beläget inom fastigheten Stora Sundby 4:3, som ägs av Fastighets AB LE Lundbergs samt inom Södra skogen 1:43, som ägs av Anders Nilsson. Gränsande till planområdet är fastigheterna Södra skogen 1:42, som omfattar spårområdet och ägs av Banverket, Hedlandet 1:79, som ägs av Strängnäs kommun, samt ytterligare mark ägd av privatpersoner.
- Inom planområdet finns det en gemensamhetsanläggning för väg, Stora Sundby GA:2, där fastigheterna Lotorp 1:19, Lotorp 1:27, Stora Sundby 4:2, Stora Sundby 4:3, Södra Skogen 1:42 och Åkers-Järsta 10:2 deltar enligt lantmäteriets anläggningsbeslutet 1998-10-30. Den omfattar befintlig grusväg från gamla Stockholmsvägen till vändplanerna i norr och söderut till strax innan underfarten under E20.
- Banverket har servitut för järnvägstunnlar och mark utmed spårområdet inom fastigheten Stora Sundby 4:3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** I översiktsplan för Strängnäs kommun 2002 anges marken som lämplig för framtida utbyggnad av arbetsplatser. Området är sedan utbyggnaden av Svealandsbanan i delar utfyllt med sprängsten. Hänsyn ska tas till järnvägens servicenedfarter. Tillfart sker via Läggesta trafikplats och gamla Stockholmsvägen.
- Fördjupad översiktsplan för Hedlandet är under arbete. Även här utpekas området som verksamhetsområde.
- Handelspolicy** Handelspolicy för Strängnäs kommun har upprättats. Den anger att eftersom handeln i Mariefredsområdet är relativt svag skulle tillkomsten av ett nytt konkurrerande handelsområde riskera att ytterligare försvåra förutsättningarna. Det gäller i vart fall om handeln etableras innan Läggesta/Hedlandet nått en viss omfattning befolkningsmässigt. En uppskattning är att området

bör rymma mellan 2000-3000 personer innan en medelstor eller större dagligvaruetaablering kan vara aktuell.

Gällande planer

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Nya planer

Utöver denna detaljplan för verksamheter pågår planarbete för bostäder öster om gamla Stockholmsvägen norr om planområdet. Nya bostäder föreslås som närmst 130 meter från kvartersmark för verksamheter.

Program för planområdet

Planarbetet föregås ej av något programarbete. Översiktsplan för Strängnäs kommun 2002 samt fördjupning för Hedlandet under arbete motsvarar program för detaljplanen.

Miljöbedömning

Behovsbedömning har upprättats, daterad 2008-09-29. Plan- och byggnämnden beslutade 2008-11-05 att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ ej krävs då behovsbedömningen visar att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör ett verksamhetsområde där det kommer vara möjligt att med hjälp av planbestämmelser reglera eventuella skyddsåtgärder mot närliggande och kommande bostadsbebyggelse.
- Den FÖP och Grönstrukturplan som är under framtagande utpekar området som verksamhetsområde.
- Inga riksintressen vad gäller kultur- och naturvård finns inom eller i anslutning till planområdet.
- Inga kulturvärden är kända inom eller i anslutning till planområdet.
- Grönområdet bedöms inte ha någon betydelse som rekreationsområde för människor då det redan är avsprängt i samband med att Svealandsbanan byggdes.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Se även under Konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunens planberedning hanterade ärendet 2008-06-11 och gav planarbetet högsta prioritet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget, småkuperat och saknar

bebyggelse idag. Servicevägar till järnvägen leder genom området och är närmast spårområdet nedsprängda och marken sluttar här brant.



Serviceväg ner till spårområdet

Marken består delvis av främst yngre tallskog på berg i dagen eller berg nära markytan med markskikt av blåbär och mossor. Längst i väster inslag av björk. I några lågpunkter är marken sank. En övergripande naturinventering har utförts, daterad 2008-09-24.



Yngre tallskog

Drygt 8 ha, nästan $\frac{1}{4}$ av planområdet, består av upplagda massor från anläggandet av Svealandsbanan. (Beräknad som

avverkad mark enligt flygfoto). Marken är återplanterad med tall ca 5 år gammal.



Upplagda massor med nyplanterad tall

Grönplan för Hedlandet

Grönplan för Hedlandet är under upprättande. Arbetet med grönplanen har lett fram till följande ställningstaganden. Det unika i Hedlandets landskap är att det är möjligt att betrakta dess norra förkastningsbrant både från Mariefred och Gripsholm slott. Likt en kuliss bidrar Hedlandet till den fantastiska utsikten från de kulturminnesmärkta områdena på norra sidan viken. Skadas Hedlandets landskapskaraktär förstörs samtidigt en del av det kulturella värdet. Stor hänsyn bör tas till landskapsbilden vid skogsbruksåtgärder eller vid andra exploateringar. Grönplanen föreslås peka ut skogridåer som bör bevaras för att inte påverka landskapsbilden norrifrån.

Geotekniska förhållanden

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Enligt den översiktliga geologiska kartan (SGU) består marken av främst berg och morän. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Stabiliteten i de schaktmassor som finns i området är inte undersökta.

Särskilda bestämmelser om sprängning mm gäller i närheten av järnvägen, se plankarta.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt

kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. I anslutning till planområdet finns enligt fornminnesregistret en husgrund. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

En särskild utredning har utförts våren 2009 för att belysa om ytterligare fornlämningar finns inom planområdet. Inget av antikvariskt intresse framkom i de undersökta maskingrävda schakten eller provrutorna. (Raä, Dnr 421-3894-2008)

Skyddad natur

Inga riksintressen eller annat skydd av natur finns inom planområdet. Hjorthagen på andra sidan fjärden är Natura 2000-område. Ej heller ekologiskt betydelsefulla områden som saknar lagligt skydd finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet befinner sig i kantzonen av ett stort område som omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön. Enligt upprättad behovsbedömning har området inte någon betydelse som rekreatjonsområde för människor då det redan är avsprängt i samband med att Svealandsbanan byggdes.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

För hela planområdet är tillåten verksamhet tillverkning, industri, hantverk, handel med skrymmande varor samt kontor och lager. Därutöver får tekniska anläggningar såsom transformatorstationer förekomma.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadsgestaltning

Områdets storlek och omfattning kräver en viss bebyggelsestruktur för att uppfattas som sammanhållen. Följande gestaltungsprinciper föreslås för utformningen av området:

Två zoner för olika byggnadsvolymer:

- en zon för volymbyggnader med byggnadshöjd ca 30 meter, som exempelvis lagerbyggnader, och
- en zon för lägre byggnader mot industrigatan, för t ex kontor, med maximal höjd på 6 meter.

Fasader färgsätts i någon av 6 utvalda jordfärger enligt NCS-kod på plankartan, se bilaga, och högre byggnader utförs med

hårdgjord sockel.

Naturmark sparas som visuellt filter mellan området och vägarna.

Marknivåer bör anpassas till terrängen genom olika nivåer på verksamhetsområdets delar. Olika marknivåer föreslås som illustrerad höjd i plankartan.

Skyltning

Till viss del kan skyltläge från E20 finnas. Dock i begränsad omfattning då avståndet är relativt långt till E20. I detaljplanen har införts bestämmelser som reglerar skyltars placering och höjd samt att bildväxlande skyltar inte tillåts mot E20 för att inte äventyra trafiksäkerheten. Orienteringsskyltar kan behövas vid infart. Dessa ska samordnas.

Etappindelning

Eftersom området är stort dröjer det sannolikt innan området är fullt utnyttjat. Detaljplanen styr dock inte en etappindelning.

Tomtindelning

Tomtindelningen regleras inte. Syftet är att marken ska kunna fastighetsindelas på ett fritt sätt beroende på markbehovet för de verksamheter som vill etablera sig här. Även mycket små fastigheter för t ex transformatorstation kan behövas.



Illustrationsskiss över ungefärlig placering och fastighetsindelning. Västra delen.



Illustrationsskiss över ungefärlig placering och fastighetsindelning. Östra delen.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

**Höjdsättning /
massbalans**

Området är kuperat. Ny marknivå kan behöva ligga på fyra-fem olika huvudnivåer för att anpassas till omkringliggande terräng. I detaljplanen begränsas byggnadernas totalhöjd som en högsta +nivå, dvs i förhållande till havet. Markens höjd kan därmed variera men byggnadernas högsta höjd är fastlagd med hänsyn till att inte sticka upp över trädtopparna sett från Mariefred.

Området färdigställs troligen under flera år. Balansering av massor för hela området kan därför vara svårt att uppnå. Däremot bör balansering av massor ske inom varje tomt för att minska dit- eller bortforsling av massor.

**Friytor
Naturmiljö**

Verksamhetsområdet får ett läge som väl avgränsar det från omgivningen. Området är dock högt belägen och i nära anslutning till väg. För att den nya bebyggelsen inte ska bli dominerande i landskapet krävs att befintlig vegetation sparas.

Mot delar av gamla Stockholmsvägen bevaras skogsmarken liksom mot det nordliga öppna landskapsrummet.

I detaljplanen föreslås ett krav på att skogsmarken och dess vegetation sparas inom kvartersmark i en zon närmast industrigatan. Minst 10 % av fastighetsytan ska vara vegetationsklädd.

Angående dagvatten se egen rubrik nedan.

Gator och trafik

E20

100-200 meter söder om planområdet går E20, Europaväg med motorvägsstandard, som är riksintresse för kommunikation. Området nås från E20 via trafikplatsen vid Läggesta ca 1,5 km väster om planområdet.

Gamla Stockholmsvägen

Infart till området sker från gamla Stockholmsvägen (väg 990) som har en vägbredd på 9-13 meter. Trafikmängden är idag ca 1200 fordon/dygn.

Korsning

Korsningen där industrigatan ansluter till gamla Stockholmsvägen utformas beroende på framtida trafikmängder. Ingen trafikutredning har utförts. Trafikmängden från och till verksamhetsområdet är svårberäknad eftersom det i dagsläget är osäkert vilka företag som etablerar sig här. En preliminär bedömning uppskattar att trafikmängden ökar med knappt tusen fordon/dygn. Detaljplanen hindrar inte en utbyggnad av korsningen till cirkulationsplats i framtiden vilket illustreras på plankartan.

Lokalgata

En grusväg för servicetrafik till järnvägen samt för skogsbruk leder idag genom området. Planerad industrigata inom området föreslås till största del i samma sträckning som denna. Lokalgatan föreslås som tvåfältsgata med en vägbanebredd på 7.0 meter som möjliggör att två lastbilar möts. I planområdets norra del mellan vändplan och den tvära kröken bör industrigatan utformas med trottoar längs ena sidan för strövande mellan framtida gång- och cykelbana och skogsområdet i väster för passage till Sörmlandsleden.

Befintlig infart från gamla Stockholmsvägen stängs. De som idag är beroende av vägen ska ges möjlighet att nyttja lokalgatan istället.

Interna vägar

Gemensamma vägar, i form av gemensamhetsanläggningar, kan komma att behövas inom kvartersmark om tomter styckas av en bit från industrigatan.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Planer finns för en förlängning av befintlig gång- och cykelväg från Läggesta station vidare österut till Björkhem/Mellringe. Detaljplanen hindrar inte en placering sydväst om gamla Stockholmsvägen och som följer nordöstra sidan av

industrigatan utanför planområdet.

Syftet med gång- och cykelbanan är en mer trafiksäker cykelmöjlighet för boende på Hedlandet. Gång- och cykelbanan kan även nyttjas för allmänhet som vill nå Marsjön samt för vidare färd österut. Dessutom kan den nyttjas för de som arbetar inom verksamhetsområdet. Cykelvägen ska också fungera som en länk till skogsstigar i nordväst som via gravfält ansluter till Sörmlandsleden.

Befintlig väg till Marsjön
samt servicevägar

Inom planområdet finns befintlig grusväg från gamla Stockholmsvägen söderut under E20 till fastigheten Stora Sundby 4:2 och Marsjön. Möjligheten för passage för allmänheten säkras i detaljplanen.

Inom planområdet säkras även servicevägarna till Svealandsbanans spårområde samt tillfarter för skogsbruket på omkringliggande mark så de kan nyttjas som idag.

Kollektivtrafik

Länstrafikens buss 341 trafikerar sträckan Läggesta station – Södertälje, dock inte via gamla Stockholmsvägen. Förutsättningar för trafik med buss i anslutning till planområdet finns. Avståndet är ca 2,5 km mellan Läggesta station och infarten till planområdet.

Parkering,
varumottagning, utfarter

Nedanstående parkeringsnorm gäller för Strängnäs kommun.
Bilplatsbehov per 1000 m² verksamhetsyta:
Industri och hantverk - 8,5
Kontor - 16,0
butiker - 37,0

All parkering sker på kvartersmark. Utfart från kvartermark sker till industrigatan ej direkt mot gamla Stockholmsvägen.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angränsningsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Industrigatan ska ha godkända vändplatser för renhållningsfordon. Marken i övrigt ska iordningställas enligt Renhållningens råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar, antagen av kommunfullmäktige 2007-06-18.

Utrymmet för vändplatser i båda ändar av lokalgatan är dimensionerade för vändning utan backning med 24-meters lastbil med släpvagn.

Störningar

Buller

Fordonstrafik på E20 och tågtrafiken kan generera buller i området, se vidare i kapitel Konsekvenser av planens genomförande.

Störande verksamheter

När myndigheter ger tillstånd till industrier tar de hänsyn till buller- och utsläppsfrågorna. Detaljplanen reglerar övergripande verksamheternas störningar på omgivningen.

Med hänsyn till befintliga och tillkommande bostäder norr och öster om planområdet regleras typen av verksamhet till sådana som inte är störande för bostäder.

De centrala delarna av planområdet lämpar sig väl för verksamheter som leder till vissa störningar på omgivningen eftersom området inte ligger i direkt närhet till bostäder och marken redan idag till viss del är utsatt för trafikbuller.

Verksamheter som kräver längre skyddsavstånd till bostäder än 500 meter bör dock inte tillåtas i någon del av området.

Nya bostäder bör inte placeras närmare än 500 meter från mark som är planlagd för störande verksamheter, dvs planens centrala delar.

Barriär

Planområdet avgränsas av väg och spår som fungerar som barriärer. Svealandsbanan går delvis i tunnel vilket möjliggör passage. Däremot hindrar motorvägen (E20) ytterligare färd söderut. En passage under E20 finns söder om planområdet. Även väg 990 utgör en mindre barriär.

Farligt gods, vägar

E20 är transportled för farligt gods. Avståndet från planområdet till E20 är som minst 120 meter. Dessutom går Svealandsbanan däremellan. Någon särskild hänsyn till farligt gods på E20 har inte tagits.

Hänsyn till järnväg / farligt gods

Svealandsbanan, invigd 1997, är även riksintresse för kommunikation och är på sträckan utbyggd till dubbelspår.

Svealandsbanan är transportled för farligt gods. Byggnader får inte placeras inom järnvägens servitutsområde som sträcker sig ca 25 meter från spåret där den går i dagen (prickad mark).

I de delar där verksamhetsområdet sträcker sig över

järnvägstunneln får inte ingrepp göras i berggrunden. Inom 50 meter från tunneln har en lägsta schaktnivå införts i planen samt att bygglov och marklov ska föregås av samråd med Banverket. Framförallt sprängning kan påverka tunneln och därför får sprängning inte ske utan godkännande av Banverket inom 50 meter och inte utan samråd utanför 50 meter från tunnel.



Svealandsbanan går i schakt nedanför planområdet.

Möjligheten att förse industriområdet med stickspår för järnvägstransporter har inte utretts. Befintlig järnväg ligger mer än 10 meter under verksamhetsområdets marknivå vilket försvårar en anslutning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattennät finns ej framdraget till området, men planeras till Hedlandet och ny bebyggelse som planeras i området. Ledningar föreslås dras norrifrån via Eriksberg norr om planområdet med förbindelsepunkt vid gamla Stockholmsvägen i planområdets nordligaste del. Vattnet behöver tryckstegras upp till planområdet.

Samtliga tomter ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvatten

I ett helt nytt verksamhetsområde bör dagvatten hanteras på ett

för miljön acceptabelt sätt. Stora delar av marken kommer att hårdgöras, både genom stora takytor och t ex asfalterad mark. Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet. Dagvattenhantering sker enligt kommunens dagvattenpolicy.

Värme

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998.

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt. Uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor medges ej. Om nya tekniker utvecklas, som gör att sådana energislag kan anses förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall. Fastbränsleeldning medges endast i miljögodkända eldstäder. Vid anläggning av bergvärme tillåts endast slutna system.

El

Planområdet föreslås el-försörjas via ny kabel norrifrån samordnad med ny vatten- och spillvattenledning.

Plats för upp till tre transformatorstationer krävs för att försörja området beroende på typ av verksamhet. Inom kvartersmark finns möjlighet att uppföra tekniska anläggningar såsom transformatorstationer. En yta vid naturmarken i planens centrala del avsätts för transformatorstation (E).

Den befintliga luftledningen (SEVAB) utmed planområdets sydvästra gräns samt dess förlängning i mark ersätts med ny 10 kV-kabel i industrigatan.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området. TeliaSonera Skanova har inga ledningar inom detaljplaneområdet. Telenätet behöver byggas ut till planområdet.

Bredband

Det finns ej bredband till området idag. Det kommer bli aktuellt vid etablering av verksamheter.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts och inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. Om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. I samband med bygglov/byggnämnden diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens laga kraftsdatum.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap 26 § skall då anges särskilda skäl. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Alla detaljplaner ska behovsbedömas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ett ställningstagande om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte.

En sådan behovsbedömning har tagits fram, daterad 2008-09-29. Bedömningen är gjord enligt kriterierna i bilaga 2 och bilaga 4 till MKB-förordningen. Bedömningen resulterade i ställningstagandet att planen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därför inte genomföras.

Även för planer som inte kräver en miljökonsekvensbeskrivning bör konsekvenserna av planens genomförande tydliggöras.

Den behovsbedömning som upprättats anger att följande punkter kan ha inverkan på miljön och redovisas därför här (övriga punkter behandlas ej):

Buller från omgivningen

Riksentresse energi (se kap Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB)

Dagvattenhantering

Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet.

Påverkan på stads-/landskapsbilden

Alstrande av avfall

Alstrande av störningar

Ger planen möjlighet till miljöpåverkande verksamheter

Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter

Buller från omgivningen

Aktuella riktvärden för planering av arbetslokaler är:
40 dB(A) ekvivalent nivå (inomhusmiljöer),
65 dB(A) ekvivalent nivå (utomhusmiljöer),
30 dB(A) ekvivalent nivå (inomhusmiljöer dagtid) och
45 dB(A) maxnivå (inomhus natttid).

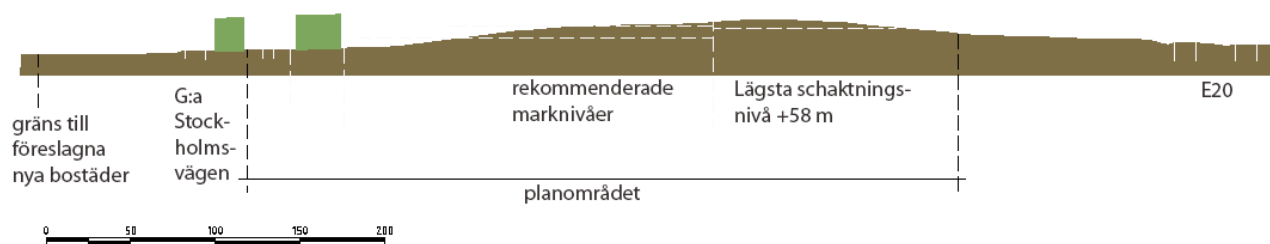
Dessa har inte införts som bestämmelse i detaljplanen med hänsyn till att verksamhetsområdet delvis i sig är avsett för bullrande verksamheter.

Banverket och Naturvårdsverkets riktlinjer för buller och vibrationer från spårburen linjetrafik (Dnr.S02-4235/SA60) anger följande riktvärde för arbetslokaler med tyst verksamhet:

Maximal ljudnivå "fast" bör inte överskrida 60 dBA inomhus. Riktvärdena gäller under förutsättning att vibrationerna i området understiger 0,5 mm/s (vägt RMS-värde).

Svealandsbanan går i ett djupt schakt eller tunnel förbi hela planområdet. Störningar av ljud från tågtrafiken bedöms som liten.

Planområdet är idag påverkat av vägtrafikbuller från E20. Bullernivåer har inte uppmätts. Utmed övervägande del av E20s sträckning längs västra delen av planområdet finns högre belägen mark mellan E20 och planområdet. Vid den passage, där inte avskärmande höjder finns, ligger E20 ca 10 meter under föreslagen lägsta schaktningsnivå, se sektion nedan. Det är här ca 550 meter mellan E20 och föreslagna nya bostäder vid Lotorp. En bedömning görs utifrån detta att bullersituationen för bostäder nordväst om planområdet inte försämras på grund av marksänkningar inom planområdet.



Sektion från väster genom planområdets västra del vid den passage där avskärmande höjdparter utanför planområdet saknas.

Dagvattenhantering

Stora markytor kan komma att hårdgöras, vilket innebär att stora mängder dagvatten ska omhändertas på ett ordnat och säkert sätt. Stor vikt bör läggas på utformning och höjdsättning av ytorna för att uppnå största möjliga fördröjning och säkerhet. Dagvatten från parkeringsytor kan behöva passera genom en oljeavskiljare innan avrinning.

Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet.

Trafiken till området kommer att öka. Trafiken ansluter från gamla Stockholmsvägen som är dimensionerad för en stor trafikmängd.

Planområdet ligger som närmst ca 1,5 km från Läggesta station. Möjligheten för anställda och besökande i området finns att promenera härifrån eller ha en cykel stående vid stationen. Från Mariefred är körsträckan ca 5,5 km, vilket är acceptabelt cykelavstånd. Området ligger dock så pass långt från station och närmsta tätort att sannolikheten är stor att flertalet tar sig till området med bil. Kan busstrafik tillskapas ökar dock möjligheten att pendla med kollektiva färdmedel.

Påverkan på
landskapsbilden

Verksamhetsområdet kommer att påverka landskapsbilden då det kan bli frågan om en del större byggnader. Detaljplanens begränsning av byggnadernas totalhöjd är satta med utgångspunkt att de inte ska synas från Gripsholm eller Mariefred. Höjderna bygger på en grov siktstudie baserad på fastighetskartan med 5-meters ekvidistans (höjd mellan nivåkurvorna). Vegetationen redovisas med en höjd av 20 meter över marknivån.

Verksamheternas större byggnader kommer att synas från E20 i planområdets östra del.



Sektion från väster. Siktlinje från Näsängsudden söderut mot planområdets mellersta del.



Sektion från väster. Siktlinje från Mariefreds hamn söderut mot planområdets östra del.

Alstrande av avfall

Avfallsmängden från området kommer att öka.

Alstrande av störningar

I dagsläget är det inte känt exakt vilka verksamheter som området kommer att innehålla. Eventuella störningar regleras därmed översiktligt. Sannolikt består störningarna i buller eller luktolägenheter.

Ger planen möjlighet till
miljöpåverkande
verksamheter

Miljöpåverkande verksamheter kräver tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Miljöstörande verksamheter prövas därmed innan etablering. Platsen lämpar sig dock väl för verksamheter som t ex kan bullra/lukta något då det ligger relativt avskilt.

Avser planen reglera
miljöpåverkande
verksamheter

Inom större del av planområdet gäller att utsläpp från industrier med hantering av organiska lösningsmedel inte tillåts. Marken centralt i området får dock nyttjas även för verksamheter som hanterar organiska lösningsmedel.

Detaljplaneringen omfattar vissa naturområden med avskiljande funktion invid befintliga och kommande bostäder i angränsande områden.

Inom hela planområdet gäller att verksamheterna inte får vara störande för bostäder.

I detaljplanen införs bestämmelser att verksamheterna inom hela planområdet inte får bullra mer än rekommenderade nivåer vid bostäder.

För externt industribuller gäller riktvärden enligt Externt industribuller – allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983). Här följer riktvärdena i ett kort sammandrag.

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.				
Områdesanvändning ¹⁾	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50	–
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader	50	45	40 ²⁾	55
Områden för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv där naturupplevelsen är en viktig faktor. ³⁾	40	35	35	50

1. Vid de fall kringliggande område ej utgörs av angivna områdestyper bör bullervillkoren anges på annat sätt, till exempel ljudnivå vid stadsplanegräns eller på ett visst avstånd från anläggningen.

2. Värdet för natt behöver inte tillämpas för utbildningslokaler.

3. Avser områden som planlagts för fritidsbebyggelse och rörligt friluftsliv.

Begränsningar av buller med hänsyn till rörligt friluftsliv har inte införts i detaljplanen. Skogsområdet norr om gamla Stockholmsvägen är i den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet utpekade som rekreationsområde. Marken bedöms dock vara delvis bullerstörd från E20 och i någon mån från järnvägen och en begränsning av verksamheternas buller har inte bedömts nödvändig för naturområdet.

Konsekvenser för barn

Verksamhetsområdet är inte avsett för barn. Den passerande gång- och cykelbanan kan nyttjas för äldre barn eller i vuxens sällskap. Genom verksamhetsområdet leder idag en grusväg till Marsjön och större skogsområden. Här kan cyklande och gående barn förekomma främst sommartid. Passagen mellan gång- och cykelbanan och grusvägen innebär att de oskyddade

trafikanterna korsar gator med tung trafik. Här kan trafiksäkerhetsrisker uppkomma, vilket ställer krav på utformningen av korsningen och sträckan.

Norra delen av planområdet berörs av ett stråk där vuxna i sällskap med barn kan passera från Hedlandet i öster för att ta sig till fornlämningsområdet och vidare västerut till Sörmlandsleden. Industrigatan bör här utformas med trottoar och längs ena sidan.

Jämställdhets- konsekvenser

Forskning och statistik visar att kvinnor generellt sett arbetar närmare bostaden än vad män gör och således använder sig i mindre utsträckning av regionala transporter i sitt dagliga liv. Däremot nyttjar kvinnor den lokala kollektivtrafiken i större omfattning. De nya verksamheterna och nya bostäder i närområdet innebär sannolikt att behov av kollektivtrafikförsörjning uppstår. Detaljplanen hindrar inte en sådan utveckling.

Kvinnor tenderar att begränsa sitt rörelsemönster genom att undvika delar av det offentliga rummet i rädsla för t ex överfall oftare än män. Kvällstid och vintertid kommer det vara mörkt runt området. Att röra sig genom verksamhetsområdet kan upplevas som obehagligt efter arbetstid när området i princip kommer att vara folktomt. Några målpunkter finns dock inte som kräver att området passeras av allmänheten efter stängningsdags.

MEDVERKANDE

Planförslaget har arbetats fram av Tema planavdelning i samarbete med Strängnäs kommun.

Marie Jonsson
Plan- och byggchef



ANTAGANDEHANDLING 2009-09-25

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Stora Sundby 4:3 m fl, Mariefred

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen ska svara på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framförallt ange de medel som behövs för att genomföra planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Dec 2008
Dec 2008 - jan 2009
Maj 2009
Juni-augusti 2009
Oktober 2009
November 2009

Beslut om samråd, Plan- och byggnämnd
Samråd
Beslut om utställning
Utställning
Antagande PBN
Antagande KS/KF
Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Enligt PBL 6 kap 26 § skall kommunen vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl för annat. Området som planeras har ett perifert läge och någon plan med kommunalt huvudmannaskap finns ej på Hedlandet. Huvudman för allmän plats blir enskild fastighetsägare eller flera inom området genom upprättande av gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för och bekostar genomförandet av anläggningar mm inom detaljplanen.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter	Planområdet är beläget inom fastigheten Stora Sundby 4:3, som ägs av Fastighets AB LE Lundbergs samt inom Södra skogen 1:43, som ägs av Anders Nilsson.
Fastighetsbildning	Mark för industrigata, lokalgata samt naturmark föreslås bilda en egen fastighet. Detaljplanen tillåter bildande av nya fastigheter för verksamheter och tomter kommer att styckas av när efterfrågan finns.
Gemensamhets- anläggningar / servitut	Delar av kvartersmarken belastas av gemensamhetsanläggningen Stora Sundby GA:2 idag och kan därför inte nyttjas innan gemensamhetsanläggningen ändras genom ett nytt anläggningsbeslut. En omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning ska göras. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att ansökan om ändring av gemensamhetsanläggningen görs. Banverket har idag servitut på mark utmed järnvägen och över tunnel. Gemensamhetsanläggningar för infarter kan komma att behövas om kvartersmarken delas i flera mindre fastigheter längre från industrigatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Fastighets AB LE Lundbergs bekostar upprättandet av detaljplanen enligt ett planavtal som tecknats med Strängnäs kommun. Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för och bekostar genomförandet av anläggningar mm inom detaljplanen. Ett exploateringsavtal mellan Strängnäs kommun och Fastighets AB LE Lundbergs tecknas som reglerar ansvaret för genomförandet av detaljplanen mer i detalj.
-------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Grundkarta har upprättats vintern 2008-2009. Dagvattenhanteringen bör utredas i samband med ianspråktagande av tomterna. Kompletterade grundundersökning krävs i senare skede.
----------------------	---

Vatten och avlopp	Planområdet ligger ej inom verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet. Området ska dock anslutas till det kommunala VA-nätet och förutsättningarna för att dra VA-ledningar till området utreds.
Dagvatten	Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy.
Gator	Infarten till området kommer att ske i ett nytt läge från Gamla Stockholmsvägen (väg 990) och tillstånd för utfart från Vägverket krävs innan anslutning sker. Befintliga grusvägar nyttjas i möjligaste mån för anläggning av nya gator inom området.
Miljöfarlig verksamhet	För att bedriva vissa typer av verksamheter eller vidta vissa åtgärder måste man ha tillstånd enligt miljöbalken. I bilagan till förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd framgår det vilka miljöfarliga verksamheter som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Där finns också uppgift om vilken myndighet som prövar frågan; länsstyrelsen via miljöprövningsdelegationen eller miljödomstolen. Det finns också andra åtgärder som påverkar naturmiljön som kräver samråd, anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken, t ex större schaktningar och väg- och ledningsarbeten. I miljöbalken finns bestämmelser om vilka verksamheter och åtgärder som kräver tillstånd eller dispens från länsstyrelsen eller kommunen. För vissa verksamheter räcker det med ett samråd med länsstyrelsen.

MEDVERKANDE

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

Marie Jonsson
Plan- och byggchef



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

Del av Stora Sundby 4:3 m fl,

Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2008-12-03 enligt § 209 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2008-12-12 – 2009-01-16.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Mariefred, Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus och Rådhuset i Mariefred. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2008-12-12. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
1. Länsstyrelsen	2009-01-19	Ja	Ja
2. Lantmäteriet	2009-01-16	Ja	Ja
3. Polismyndigheten i Strängnäs	2009-01-09	Nej	
4. Skogsstyrelsen	2008-12-16	Nej	
5. Vägverket region Mälardalen	2009-01-15	Nej	
6. Banverket	2009-01-16	Ja	Ja
7. HKPFLJ, Helikopterflotiljen	2009-01-13	Nej	
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
8. Lotorp 1:30, 1:32	2008-12-29	Nej	
9. Södra Skogen 1:43	2009-01-13	Ja	Ja
10. Lotorp 1:35, 1:36	2009-01-13	Ja	Ja
11. Lotorp 1:19	2009-01-15	Ja	Nej
Kommunala nämnder och styrelser			
12. Barn- och utbildningsnämnden	2009-01-21	Nej	
13. Kulturnämnden	2009-01-21	Nej	
14. Socialnämnden	2008-12-17	Nej	
15. Teknik- och fritidsnämnden	2009-02-05	Nej	
16. Miljö- och räddningsnämnden	2009-02-18	Ja	Ja
17. Räddningstjänsten	2009-01-20	Nej	
18. Mariefredsnämnden	2009-01-21	Nej	
19. Ungdomsrådet	2009-01-21	Nej	

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
20. SEVAB nät AB	2009-01-20	Ja	Ja
21. Strängnäs Naturskyddsförening	2009-01-20	Nej	
22. Svenska kraftnät AB	2008-12-30	Nej	
23. Sörmlands Museum	2009-01-16	Nej	
24. Telia Sonera Skanova Access AB	2009-01-14	Nej	
25. Vattenfall Eldistribution AB	2009-01-16	Nej	
26. Villaägarna i Strängnäs	2009-01-15	Nej	
27. HGF-Strängnäs	2009-01-15	Nej	

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

1. Länsstyrelsen

Miljöbedömning:

Kommunen har vid behovsbedömningen i samråd med länsstyrelsen bedömt att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljövärden:

Inom planområdet finns ingen känd fornlämning och inte heller någon riksintressant kulturmiljö berörs. Såväl höjderna inom planområdet som markbeskaffenheten antyder emellertid att okända fornlämningar, i första hand boplatser från stenåldern men även andra lämningar, kan finnas inom området. Området har till viss del utretts tidigare (ca 16 ha).

Arkeologisk utredning har utförts. Inga lämningar hittades.

Länsstyrelsen har begärt att en arkeologisk utredning ska genomföras inom de delar av området som tidigare inte utretts (ca 24 ha). Det tidigare utredda området ska utredas selektivt med hänsyn till ny kunskap om förhistoriska förhållanden som tillkommit de senaste drygt 15 åren. En projektplan för utredningen har godkänts av länsstyrelsen 081215 och kommunen har nu att godta kostnadsansvaret för utredningen.

Länsstyrelsen vill poängtera att ett fullt utbyggt verksamhetsområde ställer krav på fungerande GC-förbindelse med Läggesta stationsområde. Kommunen bör också undersöka möjligheten att försörja området med kollektivtrafik.

Utrymme för gång- och cykelbana finns utmed gamla Stockholmsvägen utanför planområdet.

Avståndet mellan planområdet och gamla Stockholmsvägen har utökats något så att utrymme för att anlägga busshållplats finns utanför planområdet.

2. Lantmäteriet

Inom planområdet finns det en gemensamhetsanläggning för väg, Stora Sundby GA:2, som ägs av Lotorp 1:19, Lotorp 1:27, Stora Sundby 4:2, Stora Sundby 4:3, Södra Skogen 1:42 och Åkers-Järsta 10:2.

Den bör framgå i plankartan och genomförandebeskrivningen bör kompletteras med att en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning ska göras samt vem som ska svara för ansökan, förrättningskostnaderna, ombyggnationen och eventuella ersättningar mm.

Delar av kvartersmarken belastas av gemensamhetsanläggningen i dag och kan därför inte nyttjas innan gemensamhetsanläggningen ändras genom ett nytt anläggningsbeslut.

Plankartan har kompletterats med ny grundkarta där gemensamhetsanläggningar finns med. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningen.

6. Banverket

Banverket har ett servitut för järnvägstunnlarna vilket vi anser ska framgå i detaljplanen. När området ska byggas ut är det mycket viktigt att järnvägstunnlarna inte påverkas. Rimligen borde inga byggregrestriktioner förekomma vid byggnation mer än 50 meter från tunnlar. Vi rekommenderar därav kommunen att inte föreslå någon bebyggelse närmre tunnlar än 50 meter. Inför byggnation är det emellertid viktigt att kontakt tas med Banverket i ett tidigt skede så att vi kan bedöma att anläggnings-

Planhandlingarna kompletteras med samrådsskyldighet samt ytterligare begränsningar vid förändring i anslutning järnvägsspår eller över tunnlar.

arbeten, så som tillexempel sprängningar och dräneringar, inte påverkar järnvägstunnlarna.

Vi anser även att det är viktigt att upprätthålla den bebyggelsefria zon mot järnvägen som beskrivs i detaljplanen. Det är dock viktigt att avståndet är så pass långt att riktvärdena för bullernivåer och vibrationer från järnvägstrafik kan underskridas.

Banverket har idag ett servitut för servicevägarna till järnvägen. Enligt detaljplanen ska delar av servicevägarna byggas ut till lokalgator. Vi förutsätter också att vägar kan komma att användas till byggtrafik. Ett avtal om servicevägarna framtida nyttjande, drift och underhåll behöver upprättas mellan kommunen och Banverket.

När det gäller kollektivtrafik anser vi att det vore positivt om busstrafiken kan dras om så att stationsområdet förbinds med utbyggnadsområdet.

Riktvärdena för buller och vibrationer gäller inomhusvärden för arbetslokaler för tyst verksamhet. Det finns därmed goda möjligheter att utforma byggnaderna så att bullernivåerna klaras.

Servitutet och avtal bör ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening

9. Södra Skogen 1:43

Tre skiften av skogsbruket inom fastigheten Strängnäs Södra Skogen 1:43 ligger inom det föreslagna exploateringsområdet. Dess intressen benämns nedan som "Hedlanda".

Mina synpunkter är dessa:

1. I princip har jag inget att invända mot den föreslagna planen under förutsättning, att nedanstående synpunkter beaktas.
2. Samtliga delar av fastigheten Hedlanda bör inkluderas i den föreslagna planen på samma villkor som sökanden. Om Strängnäs kommun accepterar detta kan Hedlanda sannolikt också acceptera en begränsning av den allra västligaste delen av Hedlandas mark vad gäller mycket bullersam miljö.
3. Jag noterar att Hedlandas mark omgärdar den nuvarande infarten till exploateringsområdet.
4. Ett för Hedlandas intressen viktigt problem är följande: Om detaljplanen enligt ansökan skulle

Efter möte med ägaren till Södra Skogen 1:43 har planområdet utökats med mark inom Södra Skogen 1:43 i planområdet nordligaste och mellersta del.

accepteras och Hedlandas intressen enligt ovan inte beaktas, kommer följande att hända:

Hedlandas skogsmark kommer att användas som avstjälpningsplats, lagerutrymme mm med följden att skogen kommer att skadas på så omfattande sätt att skogsbruk inte kommer att vara meningsfullt. I ett sådant läge kommer Hedlanda att på alla sätt försöka motverka planförslaget ifråga.

Angående avstjälpning se kommentar nedan.

10. Lotorp 1:35, 1:36

Planförslaget är bra och ligger i linje med vårt yttrande till översiktsplan. I den sydöstra delen finns ett litet markområde som tillhör fastigheten 1:36 söder om gamla Södertäljevägen. Detta område bör regleras så att området följer vägen.

I nyligen inmätta grundkartan kan man utläsa att Lotorp 1:36 inte fortsätter söder om gamla Stockholmsvägen. Planområdet kan utökas fram till vägen utan att Lotorp 1:36 berörs.

11. Lotorp 1:19

7 st synpunkter. I korthet: Vill kunna bebygga hela min mark med bostäder. Vill kunna komma in i min skog via grusvägen. Bekymrad över ev utsläpp i vatten och buller.

Jag vill ha möjligheten att bygga bostäder på hela min mark. I samrådshandlingarna står det att man inte skall få bygga inom 130 meter från den planerade bebyggelsen på Stora Sundby 4:3. Eftersom det är Stora Sundby 4:3 som vill borde begränsningen med dessa 130 meter ligga på Stora Sundby 4:3, endera som obebyggt område eller bebyggas med någon annan typ av hus t ex bostadshus. Jag vill här också påpeka att min mark går över gamla E20, ända fram till en nuvarande lilla grusväg som lokalgatan planeras att följa.

Jag vill fortfarande ha möjlighet att använda den grusväg som går mellan min mark och Stora Sundby 4:3, annars får jag svårt att sköta min mark.

Grusvägen som går mellan min mark och Stora Sundby 4:3 har en vägbom som förhindrar obehöriga att komma in på vägen. Vid infarten (utanför vägbommen) har det dumpats mycket sopor. Jag skulle vilja att vägen fortfarande har vägbom för att förhindra att sopor

Detaljplanen möjliggör verksamheter som kan vara störande för omgivningen. Det kan innebära att bostadsbebyggelse inte är lämplig i närheten. Begränsningar av verksamheternas störning är bara reglerad till befintliga bostäder samt det område som planeras vid Eriksberg, inte till eventuella nya bostäder i framtiden. Eventuella nya bostäder får prövas utifrån vad som då bedöms lämpligt.

Befintlig grusväg blir allmän gata som alla kan nyttja. Den gemensamhetsanläggning som är bildad för grusvägen ska ses över. möjlighet att nå marken bör då säkras.

I detaljplanen föreslås ny infart samt att befintlig grusväg blir allmän gata. Bom kan då inte stänga av vägen. Befintlig gemensamhetsanläggning där vägbommen ingår måste dock omprövas.

dumpas på min mark. Går inte det så vill jag att ni kommer på någon annan idé för att förhindra dumpning.

När järnvägen byggdes så höjdes den grusväg som går mellan min mark och Stora Sundby 4:3. Detta har gjort det svårare för mig att komma åt min skog som gränsar till denna grusväg. Jag skulle vilja att den sänktes till sin ursprungliga nivå så att jag enklare kommer ut i min skog.

E20 genererar mycket buller, i synnerhet efter att hastigheten har höjts och vägen mot Södertälje har breddats. Om man nu hugger ner nästan hela skogen mellan mig och E20 så vill jag att man verkligen utreder bullerfrågan. Jag tror att det skulle underlätta om man flyttade områdets västra gräns lite österut så att den hamnar bakom skogen som skiljer mig från detta område.

En annan anledning att flytta områdets västra gräns österut (så det döljs av skogen sett från mig) är att jag slipper ha utsikt över ett industriområde. Man skulle också kunna öka det väldigt lilla grönområde som finns i områdets nordvästra hörn och begränsa bygghöjden söder om grönområdet.

Jag tar mitt dricksvatten från en brunn på mina gården. Jag planerar också att ha djur på min mark. Vattnet från Stora Sundby 4:3 rinner över (i gamla rör under) mina gården. Därför är det viktigt att det finns regler för området som minimerar att miljöfarliga ämnen släpps ut i dräneringsvatten från området.

Kommunala nämnder och styrelser

16. Miljö- och räddningsnämnden

Miljö- och räddningsnämnden beslutar framföra till plan och byggnämnden att:

1. uppvärmningsanordningar med direktvärmande el eller värmepumpar inte bör medges.

Idag är området ensligt beläget. När området bebyggs borde gatan i mindre utsträckning användas för att dumpa sopor eftersom det då är fler som kan övervaka området och det känns mer "bebott".

Någon projektering av vägens höjdläge har inte utförts ännu. En sänkning av vägen kan försvåra infart till det tänkta verksamhetsområdet. Höjder får studeras inför genomförandet.

Skog är inte särskilt effektiv som bullerdämpare, däremot för att skymma en oönskad utsikt. Buller från E20 bör inte förändras nämnvärt av att skog försvinner, däremot eventuellt när marken planas ut i vissa delar. Förändring av buller från E20 till bostäder inte utrett.

Den sparade naturmarken har syftet just att avskärma verksamhetsområdet visuellt från gamla Stockholmsvägen och den öppna marken mot bostäderna vid Eriksberg.

Miljöfarliga ämnen får inte släppas ut. Behovet av rening/upsamling klargörs vid etableringen av verksamheterna och beror på vilken typ av verksamhet som tillkommer. Tillstånd krävs för all miljöfarlig verksamhet och tillståndsprövningen regleras bland annat avvattningen.

Planbestämmelse är införd att uppvärmning ska ske med förnyelsebara energikäl-

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none">2. Solenergi bör framhållas som lämplig uppvärmningsmetod för verksamheter inom området.3. Planen behöver förtydligas vad gäller regleringar av verksamheters utsläpp och hantering av lösningsmedel.4. Påverkan på människors rörlighet ska minimeras och passage genom området ska kunna ske på ett säkert sätt. | <p>lor.</p> <p>Bestämmelsen om hantering av organiska lösningsmedel ändras så att planområdets centrala del inte omfattas.</p> <p>Befintlig passagemöjlighet mellan gamla Stockholmsvägen och naturområdet söder om järnvägen finns kvar genom planområdet men med delvis förändrad sträckning.</p> |
|--|---|

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

20. SEVAB nät AB

För att försörja hela området krävs plats för minst 3 st transformatorstationer (T1, T2, T3) beroende på typ av verksamhet. Ny 10 kV-kabel föreslås i gatumark. Befintlig 10 kV-kabel och luftledning ersätts med ny kabel från Lotorp. (bifogar karta)

Det konstateras att hänsyn inte behöver tas till befintlig kabel och luftledning. Kvarteretsmark får bebyggas med transformatorstation (teknisk anläggning) enligt planbestämmelserna. Däremot bör inte transformatorstation placeras inom naturmark. En yta intill naturmarken centralt i området reserveras för teknisk anläggning.

Ändringar:

- Planområdet utökas med mark norrut och åt väster inom Södra Skogen 1:43.
- Bestämmelsen om begränsning av utsläpp ändras så att planområdets centrala del inte omfattas.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningen enligt Lantmäteriets yttrande.
- Planområdet begränsas för att ge plats åt framtida utbyggnad av korsningen med gamla Stockholmsvägen samt busshållplats utanför planområdet.
- Lägsta schaktningsnivå införs inom 50 meter från järnvägstunnel samt ytterligare restriktioner i järnvägens närhet.
- Utrymme för transformatorstation läggs till (E).

Marie

Enhetschef's plan- och bygg



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

Del av Stora Sundby 4:3 m fl, Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2009-06-03 enligt § 131 att sända ut detaljplan för utställning enligt normalt planförfarande. Utställningstiden var mellan 2009-06-12 och 2009-08-28.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Mariefred, Rådhuset i Mariefred, på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2009-06-12. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
1. Lantmäteriet	2009-06-29	Nej	
2. Polismyndigheten Södermanland	2009-07-08	Nej	
3. Skogsstyrelsen	2009-06-23	Nej	
4. Vägverket	2009-07-07	Nej	
5. Banverket	2009-08-26	Ja	Ja
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
6. Lotorp 1:19	2009-08-28	Ja	Nej
7. Lotorp 1:35, 1:36	2009-06-22	Ja	Ja
8. Stora Sundby 4:2	2009-09-03	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
9. SEVAB Nät AB	2009-07-07	Nej	
10. Strängnäs Naturskyddsförening	2009-08-20	Nej	
11. Vattenfall Eldistribution AB	2009-07-20	Nej	
12. Hyresgästföreningen	2009-07-02	Nej	

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

5. Banverket

Banverket har lämnat synpunkter i samrådsskedet. Vi vill hänvisa till dessa synpunkter. I övrigt har vi inget att erinra.

De synpunkter Banverket inkom med under samrådet har tillgodosetts.

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

6. Lotorp 1:19

Jag anser att området inte lämpar sig för verksamhet som är störande för omgivningen genom till exempel buller eller lukt, därför att området är relativt smalt och därigenom kommer att påverka omgivande fastigheter.

Tillräcklig hänsyn till befintliga omkringliggande bostäder bedöms ha arbetats in i detaljplanen.

Det kan inte vara rimligt att ägarna till det för detaljplanen aktuella området kan uppföra (eller sälja mark för uppförande av) industrier som är störande för omgivningen och sedan använder andras mark (som gränsar till området) som buffertzona för buller, lukt och utsläpp av bland annat organiska lösningsmedel. Det rimliga vore att om man vill kunna uppföra verksamhet som stör omgivningen att den placeras på en så stor fastighet att den verksamhet som är störande kan placeras så långt ifrån andra fastigheter att den inte påverkar dessa. Sedan kan eventuellt verksamhet som är mindre störande placeras mellan den mer störande verksamheten och grannfastigheter.

I den aktuella utställningshandlingen står det på sidan 13: "Nya bostäder bör inte placeras närmare än 500 meter från mark som är planlagd för störande verksamheter, dvs planens centrala delar". Detta gör att man lägger begränsningar långt in på angränsande fastigheter.

Detaljplanen utgår från dagens situation samt kommunens långsiktiga, strategiska planering.

I översiktsplan för Strängnäs kommun 2002, liksom i fördjupad översiktsplan för Hedlandet, anges marken som lämplig för utbyggnad av verksamheter. Dessa dokument visar att kommunens inriktning är att det enskilda intresset för att bygga verksamheter väger över andra enskilda motstående intressen.

Områdets (Stora Sundby 4:3 och omgivande fastigheter) läge nära Läggesta station (som enbart används för persontrafik) utnyttjas mycket bättre om området bebyggs med kontor och/eller bostäder. Både därför att

man då inte behöver ha stora outnyttjade buffertområden och att en kontorsarbetsplats vanligen använder en mycket mindre markyta än en arbetsplats i en (för omgivningen) störande industri (som oftast har relativt stora maskiner eller produkter).

Jag avser att stycka av ett antal tomter i den södra delen av min fastighet (Lotorp 1:19). Jag planerar att placera tomterna både söder om väg 990 och i ett område som sträcker sig direkt ifrån väg 990 och sedan norrut. Jag kan eventuellt tänka mig att använda den delen av min fastighet som ligger söder om väg 990 till kontorsbyggnader istället för bostäder. Jag nämnde dessa tomter i mitt svar på samrådet i januari 2009, men då var jag uppenbarligen inte tillräckligt tydlig. Därför vill jag att det i detaljplanen införs bestämmelser att verksamheten på Stora Sundby 4:3 inte får störa (bullra, lukta eller tillåta utsläpp av till exempel organiska lösningsmedel) så att nivåerna vid de planerade bostäderna ej överskrider rekommenderade nivåer för bostäder.

Jag anser också att det borde utredas hur bullret från E20 påverkar nuvarande bostäder, planerade bostäder och den planerade bebyggelsen på Stora Sundby 4:3 efter att skog avverkats på Stora Sundby 4:3 och att delar av Stora Sundby 4:3 har planats ut.

Jag motsätter mig planen i dess nuvarande utformning då den kommer att begränsa mina möjligheter att genomföra mina planer att bygga nya bostäder på min mark och därför att värdet på min fastighet kommer att minska på grund av föreslagna störningsnivåer.

7. Lotorp 1:35, 1:36

I det material som tillställdes oss i december 2008 antyds tydligt att fastigheterna 1:36 och 1:38 har små markområden söder om gamla Södertäljevägen i

Eventuella avstyckningar norr om vägen prövas separat. Bostäder är dock olämpligt i närområdet av detta verksamhetsområde.

Marken för Lotorp 1:19 söder om gamla Stockholmsvägen är mycket smal. Åtminstone 15 meters avstånd bör hållas till gamla Stockholmsvägens väggkant för utrymme för cykelbana samt vegetationsskärm. Det innebär att endast den allra sydligaste spetsen av Lotorp 1:19 skulle vara intressant för verksamhetstomt.

Det är ca 550 meter mellan E20 och föreslagna nya bostäder vid Lotorp. E20 ligger ca 10 meter under föreslagen lägsta schaktningsnivå inom den västra delen av planområdet. Utmed större delen av västra planområdet finns högre mark mellan E20 och befintliga bostäder än vad marken inom planområdet hamnar på. En bedömning görs att bullersituationen för bostäder nordväst om planområdet inte försämras på grund av marksänkningar inom planområdet.

Några garanterade byggrätter finns inte på mark som inte omfattas av detaljplan.

Någon förändring i fastighetsgränser eller ägande görs inte utan markägarens inblandning. Kontakt har tagit med

gränsområdet mellan de två fastigheterna. Vi påtalade detta i våra kommentarer som Ni också noterat. Vi föreslår i yttrandet att ägandet regleras så att planområdet kan följa vägen utan avbrott.

I ny översända handlingar anser Ni att våra synpunkter är tillgodosedda (märkligt) och att en nyligen genomförd inmätning av grundkartan visar att vår fastighet inte fortsätter söder om vägen varmed det tydligen inte finns någon fråga att behandla. När vi förvärvade fastigheten ingick denna lilla markbit och i Era kartor från december 2008 finns den också med men nu är den plötsligt borta och detta utan någon som helst diskussion eller information till ss som berörd fastighetsägare.

Vi har inga invändningar mot den föreslagna exploateringen men vi anser att markfrågor måste hanteras på ett seriöst och acceptabelt sätt och att ev. ändringar av omfattningen måste baseras på sakligt underlag och överenskommelser med oss som fastighetsägare.

markägaren för att förtydliga befintliga fastighetsgränser. Förrättningskarta har översänts och i övrigt hänvisas till Lantmäteriet. Planområdet omfattar inte någon mark som ingår i Lotorp 1.35 och 1.36.

8. Stora Sundby 4:2

I detaljplanen nämns en gång- och cykelväg till bad som inte finns, däremot har vi utfartsservitut på väg till vår fastighet Stora Sundby 4:2 (som ligger vid Marsjön) fram till den gemensamma vägen med Banverket m fl. Vid ev byggnation får ej vår möjlighet att nå vår fastighet hindras. Jag faxar över brev från Lantmäterimyndigheten där vårt servitut nämns.

Tillfartsvägen till Stora Sundby 4:2 kvarstår, dock i förändrat läge genom planområdet. Planbeskrivningen revideras angående bad. Vägen är även viktig för det rörliga friluftslivet i övrigt, skogspromenader etc.

Synpunkter ej tillgodosedda från samrådet

Endast Lotorp 1:19 inkom med synpunkter under samrådet som inte tillgodosetts. Lotorp 1:19 har inkommit med nytt yttrande, som redovisas ovan.

Ändringar efter utställningen:

- Inkomna yttranden har inte inneburit några förändringar i plankartan.
- Interna synpunkter har föranlett att bestämmelse om lägsta schaktningsnivå utgår i en mindre del där befintliga marknivå ligger under föreslagen lägsta schaktningsnivå.
- Planbeskrivning revideras enligt synpunkter från Stora Sundby 4:2.

Marie Jonsson
Plan- och byggchef