



**Ändring av detaljplan för Toresunds-Sundby 1:1, del av,  
"Sundby Strand 4", Stallarholmen, Strängnäs kommun**

Plan- och byggnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2014-09-23 enligt § 127 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.  
Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2014-10-22.



Lisa Nilsson  
Planhandläggare

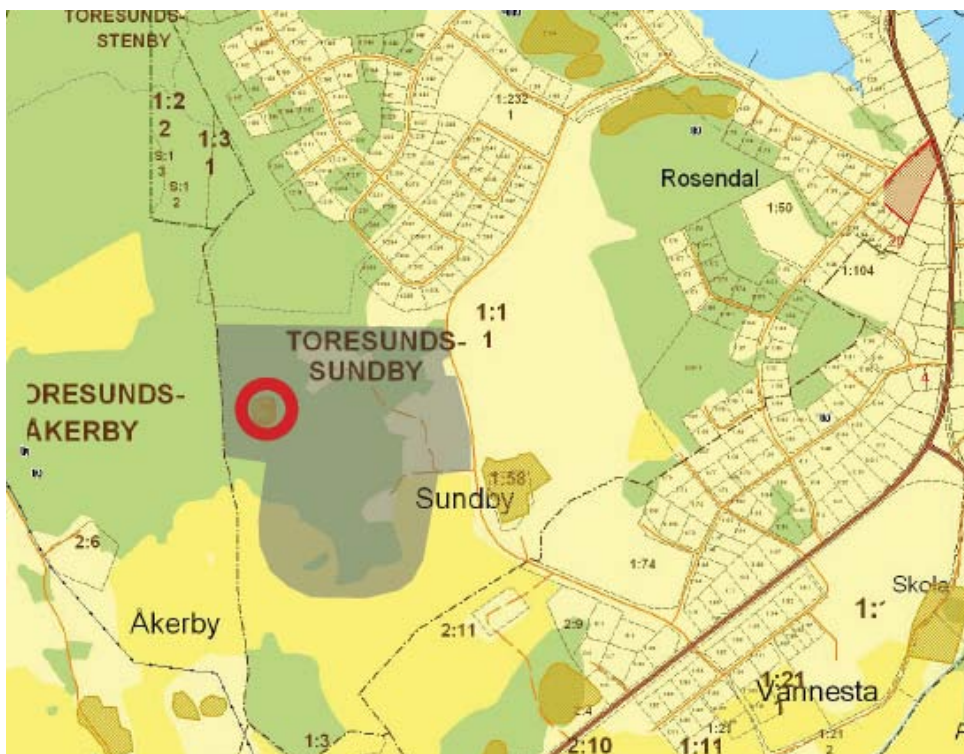


## Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning



Tillhörande: Ädp **STA-P08 / 1**

Toresunds-Sundby 1:1, del av, "Sundby Strand 4", Stallarholmen, Strängnäs Kommun



### TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser  
Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning  
Särskilt utlåtande med samrådsredogörelse  
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

## INNEHÅLL:

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....                                            | 3 |
| Planförfarande .....                                                        | 3 |
| Tidplan .....                                                               | 3 |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....                            | 3 |
| PLANDATA.....                                                               | 4 |
| Lägesbestämning.....                                                        | 4 |
| Areal .....                                                                 | 4 |
| Markägförhållanden .....                                                    | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....                                           | 4 |
| Översiktliga planer .....                                                   | 4 |
| Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc. .... | 4 |
| Gällande planer.....                                                        | 4 |
| Miljöbedömning .....                                                        | 4 |
| Kommunala beslut i övrigt.....                                              | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....                                      | 5 |
| Natur .....                                                                 | 5 |
| Bebyggelseområden.....                                                      | 6 |
| Friytor.....                                                                | 6 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE .....                                                  | 6 |
| Organisatoriska frågor .....                                                | 6 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                                            | 6 |
| Ekonomiska frågor .....                                                     | 6 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....                                  | 6 |
| Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten .....         | 6 |
| Konsekvenser för barn .....                                                 | 7 |
| MEDVERKANDE .....                                                           | 7 |

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den gällande detaljplanen, Toresunds-Sundby 1:1, del av, Sundby Strand 4, är en av etapperna i utbyggnaden av Sundby Strand i Stallarholmen. Syftet med detaljplaneändringen är att ta bort byggrätten i del av planområdet, motsvarande tre villatomter, där fornlämningar påträffats efter det att gällande detaljplan vunnit laga kraft.

Inför detaljplanearbetet gjordes en arkeologisk utredning i hela programområdet för Sundby Strand, varvid det konstaterades att planområdet för Sundby Strand 4 inte berördes av några fornlämningsområden. Detaljplanen för Sundby Strand 4 antogs i Kommunfullmäktige och vann laga kraft 2007-12-26.

Vid en av Riksantikvarieämbetets utförda inventeringar 2008 upptäcktes tidigare okända fornlämningar på kvartersmark inom detaljplanelagt område. Eftersom de tre villatomter som ligger inom området för fornlämningen inte kan bebyggas ska detaljplanen för Sundby Strand 4 ändras.

Planändringen berör endast en mindre del av den underliggande planen. Ändringen innebär att Kvartersmark och Naturmark inom området för fornlämningen övergår till Fornlämningsområde, allmän platsmark. Detta medför att den befintliga naturmiljön i området för fornlämningen bevaras, då kvartersmark motsvarande tre villatomter inte bebyggs.

## Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt förfarande då planen är av begränsad betydelse med begränsad samrådskrets, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.

## Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Beslut om samråd: | 2014-03-18              |
| Samrådsperiod:    | 2014-05-23 – 2014-06-23 |
| Antagande:        | 2014-09-23              |
| Laga kraft:       | oktober 2014            |

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Området är redan idag detaljplanelagt för bostadsändamål och i närliggande kvarter har redan bostadsbebyggelse uppförts. Detaljplaneändringen kommer innebära att ytterligare

en del av planområdet lämnas som befintlig natur.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den södra delen av fastigheten Toresunds-Sundby 1:1, strax väster om befintlig bebyggelse på Toresundssidan i Stallarholmen. Det berörda området finns i den nordvästra delen av gällande detaljplan för Toresunds-Sundby 1:1, del av, Sundby Strand 4.

### Areal

Markområdet som berörs av ändringen omfattar ca en (1) ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Toresunds-Sundby Fastighets AB

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplanen pekas området ut som attraktivt för bostadsbebyggelse, med närhet till mälaren samt befintlig service i Stallarholmen.

### Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc.

Detaljplanens syfte överensstämmer med de mål som fastställs i strategisk plan 2011-2014 för byggandet av ett hållbart samhälle.

### Gällande planer

För området gäller detaljplanen Toresunds-Sundby 1:1, del av, Sundby Strand 4, med plannummer STA-P08/1, som vann laga kraft 2007-12-26.

### Miljöbedömning

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

*Beslut i PBN AU 2014-01-15 enligt följande:*

#### Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

• Gällande detaljplan för området, fastställd 2007-12-26, möjliggör bostäder och naturmark. Miljökonsekvenser för denna detaljplan utreddes i samband med detaljplanearbetet.

• Huvudsyftet med planändringen är en omvandling av kvartersmark till markanvändning natur. Ändringen av planen bedöms därför inte ge någon negativ påverkan på landskapsbilden.

• Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

• Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

• Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Med anledning av länsstyrelsens utlåtande i samband med miljöbedömningen beslutades även att området för ändringen utökades till att innefatta hela fornlämningsområdet och att områdets markanvändning övergår till fornlämningsområde enligt KML, oavsett tidigare markanvändning.

#### Kommunala beslut i övrigt

Planen behandlades i översiktsberedningen 2012-09-25, där man beslutade att ändra detaljplanen så att byggrätten tas bort för de tre villatomter som ligger i området för fornlämningen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Mark och vegetation

Berört markområde är en del av ett mindre höjdparti inom skogsmark. Vegetationen utgörs huvudsakligen av barrträd.

FORN

Ändringen innebär att Natur- och Kvartersmark istället planläggs som Fornlämningsområde, vilket medför att befintlig naturmark inom området lämnas oförändrad.

Fornlämningar

Inom planområdet har fornlämningar upptäckts efter det att gällande detaljplan tagits fram, antagits och

vunnit laga kraft. Länsstyrelsen i Södermanland har avgränsat ett fornlämningsområde.

### Bebyggelseområden

Bostäder

Ändringen innebär att en del av byggrätten i området, motsvarande tre villatomter, utgår.

### Friytor

Lek och rekreation

Ändringen medför att större andel befintlig naturmark kommer finnas tillgänglig för lek och rekreation i närområdet.

Naturmiljö

Ändringen medför att den befintliga naturmiljön inom fornlämningsområdet bevaras.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är densamma som för den gällande detaljplanen, dvs. fr.o.m. planändringen vinner laga kraft t.o.m. 2022-12-26.

Huvudmannaskap,  
ansvarsfördelning,  
exploateringsavtal

För berört markområde gäller vad som tidigare är avtalat i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Till följd av planändringen kommer fornlämningsområdet att ingå i Gemensamhetsanläggningen som ska bildas för allmän platsmark/Forn.

### Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter,  
fastighetsbildning,  
gemensamhetsanläggning m.m.

Avstyckning av berörda byggrätter har ej skett. Till följd av planändringen kommer fornlämningsområdet att ingå i gemensamhetsanläggningen.

### Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanearbetet bekostas av fastighetsägaren.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

**Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten**

Planändringen innebär att Kvarters- och Naturmark övergår till Fornlämningsområde, vilket medför att kvartersmark motsvarande tre villatomter inom området inte kommer att

bebyggas. Området för fornlämningen bevaras istället som befintlig naturmark till fördel för framtida boende och för naturmiljön.

### Konsekvenser för barn

Gällande detaljplan tillåter redan villabebyggelse och det är troligt att en stor del barnfamiljer kommer att bosätta sig i området. Ändringen kommer innebära att tre tomter inom planområdet inte kommer bebyggas, utan istället bevaras som befintlig naturmark. Det kan därför antas att eventuella konsekvenser för barn som kommer att bo och vistas i området kommer vara positiva, då större andel bostadsnära natur finns tillgänglig inom området.

Att fornlämningsområdet i anslutning till framtida bostadsbebyggelse uppmärksammas och skyddas kan även innebära att platsen blir viktig ur utbildningssynpunkt, särskilt om det beslutas att märka ut platsen med skylt eller på annat sätt sprida information om fornlämningen.

### MEDVERKANDE

Gunilla Östling, planchef, Lisa Nilsson, landskapsarkitekt, och Daniel Edvardsson, exploateringsingenjör, vid Strängnäs kommuns Samhällsbyggnadskontor. Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB, har medverkat på uppdrag av Toresunds-Sundby Fastighets AB.

Gunilla Östling  
Planchef

Lisa Nilsson  
Landskapsarkitekt



# Särskilt utlåtande och samrådsredogörelse



Tillhörande ändring av detaljplan för:

## **Toresunds-Sundby 1:1, del av, "Sundby Strand 4", Strängnäs Kommun**

Plan- och byggnämnden beslutade 2014-03-18 enligt § 30 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2014-05-23 – 2014-06-23.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Stallarholmen, medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2014-05-23 och Träffpunkt 2014-06-04. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Under samrådet har 10 skrivelser inkommit varav 3 med synpunkter, vilka är tillgodosedda.

Efter samrådet har planhandlingarna justerats enligt följande:

Plankartan:

- *"För allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap."* har lagts till under Administrativa bestämmelser.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Tidplanen har justerats (s. 3).
- Huvudmannaskapet har förtydligats i avsnittet "Planens genomförande" (s. 6).

Den justerade planhandlingen sändes för underrättelse. Under underrättelsetiden (två veckor) inkom 3 svar, vilka alla godkänner förslaget.

| <b>Inkomna synpunkter<br/>samråd</b>                                                                                 | <b>Datum</b> | <b>Synpunkt</b> | <b>Synpunkt<br/>tillgodosedd</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Statliga myndigheter och<br/>kommuner</b>                                                                         |              |                 |                                  |
| Länsstyrelsen                                                                                                        | 2014-06-05   | Ja              | Ja                               |
| Lantmäteriet                                                                                                         | 2014-05-23   | Ja              | Ja                               |
| <b>Sakägare och berörda<br/>bostadsrättsinnehavare,<br/>hyresgäster och boende samt<br/>berörd hyresgästförening</b> |              |                 |                                  |
| Toresunds-Sundby 1:1                                                                                                 | 2014-05-26   | Nej             |                                  |
| Åkerby 2:6 och Åkerby 2:1                                                                                            | 2014-05-24   | Nej             |                                  |
| Toresund-Åkerby 2:1                                                                                                  | 2014-06-03   | Nej             |                                  |
| <b>Kommunala nämnder och<br/>styrelser</b>                                                                           |              |                 |                                  |
| Teknik- och fritidsnämnden                                                                                           | 2014-06-13   | Nej             |                                  |
| Kulturnämnden                                                                                                        | 2014-06-16   | Nej             |                                  |
| Nämnden för hållbart samhälle                                                                                        | 2014-06-04   | Nej             |                                  |
| Stallarholmsstyrelsen                                                                                                | 2014-06-23   | Nej             |                                  |
| <b>Övriga myndigheter, företag,<br/>sammanslutningar och enskilda</b>                                                |              |                 |                                  |
| Stallarholmens hembygdsförening                                                                                      | 2014-06-18   | Ja              | Ja                               |



| Inkomna synpunkter<br>underrättelse                                                                        | Datum      | Godkänner<br>förslaget | Synpunkt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|----------|
| Statliga myndigheter och<br>kommuner                                                                       |            |                        |          |
| Länsstyrelsen                                                                                              | 2014-08-21 | Ja                     |          |
| Sakägare och berörda<br>bostadsrättsinnehavare,<br>hyresgäster och boende samt<br>berörd hyresgästförening |            |                        |          |
| Toresunds-Sundby 1:1                                                                                       | 2014-08-18 | Ja                     |          |
| Toresund-Åkerby 2:1                                                                                        | 2014-08-27 | Ja                     |          |

**SYNPUNKTER****KOMMENTARER****Statliga myndigheter och kommuner**Länsstyrelsen

Förslag på tillägg till detaljplan för del av Toresund-Sundby 1:1, Sundby strand 4, har skickats till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 15§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande. Kulturmiljö

Kommunen har tillgodosett de synpunkter som framfördes i Länsstyrelsens yttrande avseende behovsbedömningen, se ärende 402-6654-2013 daterat den 19 december 2013. Om ändringen av detaljplanen genomförs så som den redovisas i samrådshandlingen, bedömer Länsstyrelsen att fornlämningen RAÄ Toresund 399 kommer att bevaras på ett lämpligt sätt. Länsstyrelsen samverkar gärna inför eventuell skyltning eller annan information rörande fornlämningen.

Noteras

### Lantmäteriet

Det kan bli problem att bilda en gemensamhetsanläggning när man lägger mycket naturmark/fornminnesområde som allmän plats.

I anläggningslagen finns det s.k. väsentlighetsvillkoret vilket innebär att anläggningen ska vara av väsentlig betydelse för de ingående fastigheterna.

Frågan är om det är av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha en del i naturmarken och sköta den som allmän plats. I många fall är det förmodligen inte det.

Frågan får avgöras vid den framtida lantmäteriförrättningen. Om förrättningen sker utan överenskommelse mellan sakägarna dvs. tvångsvis provas väsentlighetsvillkoret skarpt.

Det är då problem kan uppstå.

Det är bra att skriva under administrativa bestämmelser och i planbeskrivningen att det är enskilt huvudmannaskap som gäller inom det ändrade området så att inget missförstånd uppstår.

Huvudregeln är ju att kommunen är huvudman om inget annat anges i planen.

Under fastighetsrättsliga frågor står det: Till följd av planändringen kommer fornlämningsområdet att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Exempel på tillägg: att ingå i gemensamhetsanläggningen som ska bildas för allmän platsmark.

Synpunkten föranleder att huvudmannaskapet för allmän platsmark förtydligas i plankartan, under Administrativa bestämmelser, samt i plan- och genomförandebeskrivningens avsnitt *Planens genomförande*.

### **Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda**

#### Stallarholmens Hembygdsförening

Det finns hur många fornlämningar som helst i våra trakter. I samrådshandlingen framgår ej vilken typ av fornlämning som hittats. För att man ska förhindra byggnation borde väl fornminnet vara av synnerligen viktig karaktär. Om detta är fallet kan vi ej bedöma.

Noteras