



Handläggare

Erika Svensson

0152-293 25

erika.svensson@strangnas.se

**Detaljplan Hedlandet 1:45, del av, "Hedlandet 1:45",
Mariefred, Strängnäs kommun**

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun beslutade 2017-09-27 enligt § 137 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 2017-10-26.

Erika Svensson

Erika Svensson

Planarkitekt

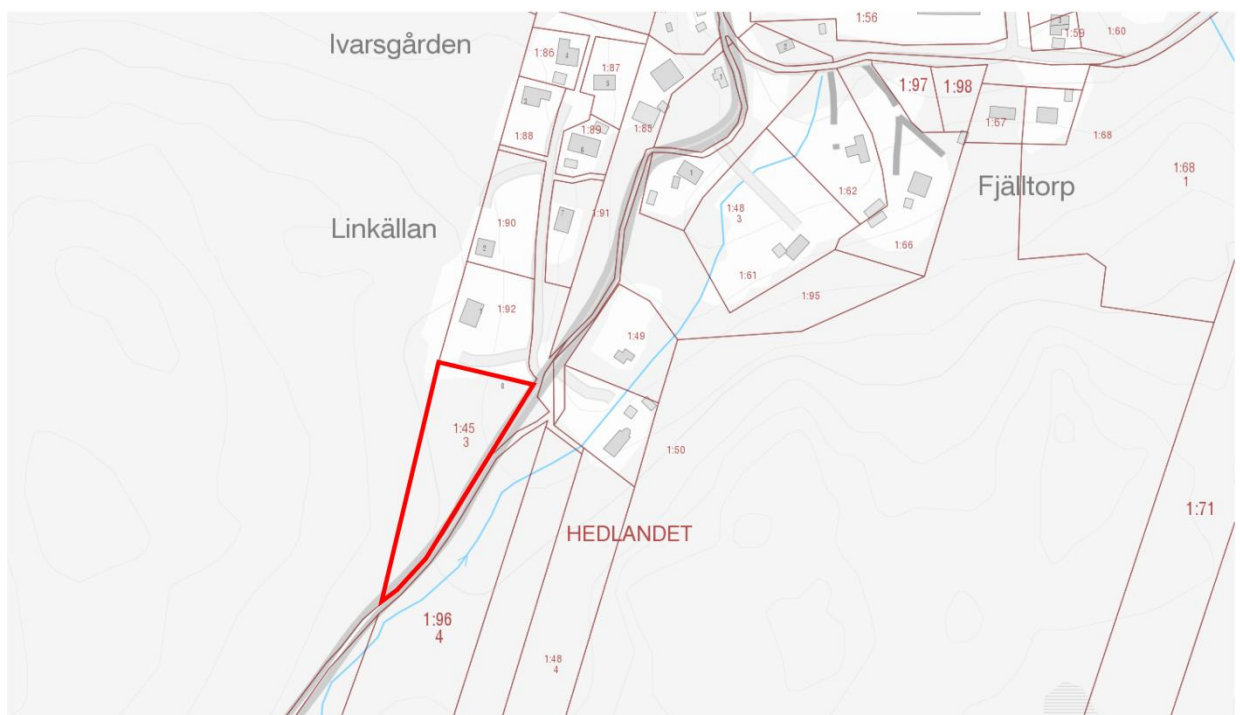


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Hedlandet 1:45, del av,
"Hedlandet 1:45",
Hedlandet,
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Arkeologiskutredning dat. 2017:2

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägoförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Gällande planer.....	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Strandskydd	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Bebyggelseområden.....	7
Friytor.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar	10
Avfall	10
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	14
Konsekvenser för barn samt jämställdhetskonskvenser	14
MEDVERKANDE	15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att pröva delar av fastigheten för bostadsändamål i form av två friliggande enfamiljshus. Tillkommande bostadstomter ligger inom område som i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* pekats ut som mark för bostadsbebyggelse.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Eftersom planförslaget överensstämmer med rekommendationerna i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet*, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte kan anses vara av ett allmänt intresse.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2017-03-01
Samrådsperiod:	2017-03-27 – 2017-04-07
Beslut om granskning:	2017-05-31
Granskningstid:	2017-06-19 – 2017-07-10
Antagande:	2017-09-27
Laga kraft:	kv. 3 2017

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om förenlighet med 3-5 kap. miljöbalken om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har gjorts i den *fördjupade översiktsplan för Hedlandet*, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-16.

PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i centrala Hedlandet cirka 4 kilometer från Läggesta station och avgränsas i öster av Ralsborgsvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,6 ha

Markägoförhållanden

Den aktuella fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är beläget inom planstrategin för Centrala Hedlandet och området Söder om Linkällan (SLK), i den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet. Enligt denna bör skogsmarkerna kompletteras med bostäder enligt samma mönster som befintliga hus, dvs. fristående hus på stora tomter. Väginfart bör huvudsakligen ske från Ralsborgsvägen och behöver samordnas mellan flera fastighetsägare.

Planområdet är markerat som mark för bostadsbebyggelse. Föreslagen användning stämmer överens med kommunens utvecklingsstrategi beskriven i kommunens översiktsplan.

Gällande planer

Området omfattas av *Detaljplan för Hedlandet 1:45 och del av Hedlandet 1:75 i Hedlandet, Strängnäs kommun* som vann laga kraft 2001-04-26. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som natur med enskilt huvudmannaskap.

Program för planområdet

Planarbetet föregås inte av något detaljplaneprogram.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2015-09-09 enligt följande:

Att:

miljöbedömning inte krävs, då
behovsbedömningen visar att planens
genomförande inte antas innebära betydande
miljöpåverkan.

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid bedömning enligt MKB-förordningen 5 § sista stycket. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en enstaka bostadskomplettering på tidigare naturmark, i anslutning till befintlig grupp av sju bostäder.
- Bostadskompletteringen ligger inom utpekat område för bostäder i gällande *fördjupad översiktsplan för Hedlandet*. Naturmarken som tas i anspråk har inga särskilda naturvärden och ligger i anslutning till befintlig väg och är därmed redan påverkad av trafik. Den bedöms inte vara av betydelse för djur/växter inom området.
- Naturmarken inom planområdet bedöms inte ha någon betydelse som rekreativområde för människor så länge tillgängligheten till mer orörda sammanhängande naturområden högre upp inte hindras.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Möjligheten att lokalisera och utforma bebyggelse och annan anläggning så att kulturmiljöintresset inte skadas bedöms som goda, särskilt med stöd av arkeologisk utredning.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Strandskydd

Sydöst om planområdet ligger det en bäck som omfattas av en varierande torrlagd bäckfåra och som sträcker sig genom ett ganska alldaligt och produktionsinriktat granskogsområde. Bäckens omfattas av det generella strandskyddet. I området runt bäcken trivs några vanligt förekommande arter och på grund av granarnas täta placering kommer mycket lite solljus ner till markskiktet. Bäckens och kringliggande områdens naturvärden har av kommunekologen bedömts som små.

Planområdet ligger avskilt från vattendraget av väg 987 (Ralsborgsvägen). Med tanke på detta upphäver kommunen strandskyddet inom hela planområdet. Aviserad hastighet är 70 km/h. På grund av den avskiljande vägen anser kommunen att det för fastigheten föreligger särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken. Den avskiljande vägen bedöms medföra att upphävandet av strandskyddet inte motverkar strandskyddets syften.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området ligger i en nordostlig sluttning och området består till största del av bland- och tallskog.

Geotekniska förhållanden Risk för skred/ höga vattenstånd

Planarbetet föregås inte av en geoteknisk utredning. Grundförhållandena bedöms dock som goda då den enligt SGU:s jordartskarta består av berg i dagen, morän och grus vilket ger en anvisning om goda grundläggningsförhållanden och liten risk för skred. Terrängen är sluttande men bedöms inte riskera skred eller ras inom planområdet. Tomtmarkens släntvinkel är som mest 11-12 grader vilket inte innebär någon anmärkningsvärt stor riskbild för ras.

Det åligger byggherren att utföra eventuell grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns heller ingen uppgift om att det på platsen har bedrivits någon verksamhet som kan ha gett upphov till några föroreningar. De kända föroreningarna i närområdet är väl utredda och det råder p.g.a. de topografiska förhållandena ingen risk för spridning till det aktuella området genom

		urlakning eller liknande.
Radon		En radonmätning är gjord av SGI 1989-06-30 på beställning av kommunen, och visar att området är klassat som ett högriskområde för radon.
Fornlämningar		Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. En arkeologisk utredning är gjord under hösten 2016.
Naturskyddsområden		Inga områden med skyddad natur berörs av detaljplanen. Mälaren är i sin helhet upptagen i <i>riksintresset för Mälarens öar och strandområden</i> , som har till syfte att främja det rörliga friluftslivet, samt <i>riksintresset yrkesfiske</i> . Detaljplanen påverkar inte möjligheten för ett rörligt friluftsliv.
Bebyggelseområden		
Bostäder	d₁	Minsta tillåtna fastighetsstorlek (1200 m ²) är anpassad till planområdets förutsättningar samt ställningstaganden och riktlinjer i den <i>fördjupade översiktsplanen för Hedlandet</i> och anges som bestämmelse i plankartan.
	n₁	Byggnaders placering begränsas av prickmark i plankartan som angivits med hänsyn till kringliggande bebyggelse samt möjligheten för anordnande av anslutningsgata. Byggnadernas placering ska anpassas efter terrängen så att uppfyllnader eller schakter undviks i möjligaste mån. Höjdsättningen av husgrunden ska följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation p105, dvs. gatorna ska ligga ca 50 cm lägre än husets golvnivå. För att uppnå den önskade terränganpassningen har det införts en planbestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.
	e₁ 180+55	Planen möjliggör friliggande enbostadshus med en byggnadsarea om max 180 m ² samt uthus/garage om 55 m ² (e ₁ 180+55). Nockhöjden begränsas till 7,5 meter med hänsyn till befintlig närliggande bebyggelse samt upplevelsen av mälarmårdens siluett från Mariefred.
	nockhöjd	Begränsningar av byggrätter anges med bestämmelser i plankartan.
	P₁	Huvudbyggnaden får placeras minst 4 meter och
	P₂	komplementbyggnader minst 1 meter från grannfastigheten.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Offentlig service

Barnomsorg och skola finns i Mariefred cirka 8 kilometer från planområdet. Det finns i dagsläget inga planer för utbyggnad av offentlig service i Hedlandet.

Kommersiell service

Ett lågprisvaruhus finns i Hedlandet, övrig service finns i Mariefred och i anslutning till Läggesta station.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken kan potentiellt medföra problem, men möjligheterna för tillgängliga anslutningar etc. bedöms som goda. Vid framtida bygglovsprövningar kommer dock tillgänglighetskrav att ställas på byggnader och eventuella komplementbyggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

I Hedlandet som stort följer många hus en timmerbyggnadstradition med torp av nätta mått, enkla former och traditionsenliga proportioner. Några har sportstugeprägel. Struktur och historiska ägandeförhållanden har bidragit till den mosaikartade småskaliga, men skenbart slumpmässiga karaktären av att bit läggs till bit. I Planområdets omedelbara närhet återfinns blandad bebyggelse från olika tidsåldrar som bidrar till den varierande karaktären i området.

f₁

f₂

På grund av den omkringliggande bebyggelsens brokiga utformning gällande material- och färgval är bestämmelser rörande utformningen begränsad till huvudbyggnadernas tak- och fasadmaterial. Ny bebyggelse ska ha träfasader och sadeltak eller brutet sadeltak med matta röda takpannor (f₁, f₂). Norrsluttningen är väl synlig från andra sidan Gripsholmsviken och även om det i området saknas en enhetlig bebyggelsetradition har kommunen genom ny detaljplanläggning möjlighet att påbörja en mer enhetlig gestaltning.

Förslagsvis utförs ny bebyggelse i dova kulörer. Traditionella jordfärgernas färgskala eller gråbehandlat trä, som inte allt för kraftigt träder fram sett från Gripsholmssidan är att föredra. Tak- och fasadmaterial bör samspela med traktens befintliga material.

Friytor**Lek och rekreation och
Naturmiljö**

Närheten till skogsmiljö erbjuder goda möjligheter för lek och övrig rekreation så som promenader och naturupplevelser.

Gator och trafik**Gatunät, utfarter, gång-,
cykel- och mopedtrafik**

All trafik till och från planområdet ska ske via Ralsborgsvägen. En utfart till väg 987 (Ralsborgsvägen) skapas cirka 95 meter sydväst om infarten till gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1.. Trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 987 (Ralsborgsvägen) bedöms inte förändras.

För att säkerställa siktlinjen längs med väg 987 (Ralsborgsvägen) krävs det en siktröjning. En markremsa om 3 meter närmast vägen ska gallras och alla större träd som bedöms skymma sikten från utfarten ska tas ner.

Det i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* förslagna vägläget för ny väg parallellt med Hedlandavägen går strax väster om planområdet. Vägens exakta sträckning behöver utredas, men föreslagen användning och exploatering påverkar inte möjligheten att anlägga en ny väg.

Kollektivtrafik

Busslinje 642 trafikerar Ralsborgsvägen och används främst av skolungdomar och möjliggör att barn och ungdomar enkelt kan ta sig till och från skolan. I övrigt finns bussförbindelse mellan Hedlandet och Läggesta/Mariefred i anslutning till Lågprisvaruhuset cirka 400 meter från planområdet. Närheten till Läggesta station gör området även utmärkt för arbetspendling.

Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmark.

**Tillgänglighet för
räddningstjänst och
renhållning.**

Inom kvartersmark ska anslutande gator m.m. utformas så att eventuell brandutrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gata och husvägg inte överstiga 9 meter. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter. Sophämtning föreslås ske genom det miljöhus som ligger norr om planområdet i anslutning till

gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1 .

Störningar**Avfall**

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Buller

Angränsande väg är måttligt trafikerad och även om hastighetsbegränsningen är 70 km/h innebär vägens beskaffenhet gällande sikt, kurvor och lutning att den faktiska hastigheten många gånger är betydligt lägre. Trafiken längs Ralsborgsvägen bedöms därför inte medföra några anmärkningsvärda bullernivåer.

Luftföroreningar

Ingen verksamhet i eller i närheten av området är av sådant slag att det bedöms föreligga någon risk för luftföroreningar.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastighetsägaren och SEVAB har skrivit avtal daterat 2003-01-07 som medger en påkoppling till kommunalt spillvattensystem av fastigheten Hedlandet 1:45, dvs. ett bostadshus. För den andra fastigheten ska det ske en bedömning om en enskild vatten- och avloppslösning kan utföras innan bygglov kan beviljas. Kommunen bedömer att det går att ordna ett enskilt avlopp för ovan nämnd fastighet. Vid ett platsbesök hösten 2016 framkom att det är tätt mellan fastigheterna vilket gör att vattentäcker och enskilda avlopp placeras nära varandra. För att undvika risk för smittspridning krävs täta avloppslösningar, till exempel en sluten tank för wc och en tät markbädd för bad-disk- och tvättvatten (bdt) eller en torr toalettlösning och bädd för bdt, i väntan på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det enskilda avloppet ska klara kraven för hög skyddsnivå.

För att kunna lägga ett enskilt avlopp på denna fastighet krävs att det anläggs ett slutet system för avloppet, det för att inte omkringliggande dricksvattenbrunnar ska riskera att förorenas.

De nya fastigheterna inom detaljplanen ska på sikt ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten

(och eventuellt även dagvatten). Då kommer förbindelsepunkten att ligga vid fastighetsgräns mot fastigheten Hedlandet 1:92. Idag saknas ritningar på vart den framtida förbindelsepunkten för Hedlandet 1:45 kommer att ligga men SEVAB strävar alltid efter att bygga självfallssystem där det är möjligt.

Det finns idag ingen tidplan för när fastigheterna ska tas in i verksamhetsområdet. Då kommunalt vatten och avlopp beräknas anslutas till området kan ett alternativ vara att hyra en avloppsanordning under en viss tid. Fastighetsägaren bör vid anläggandet av enskilt avlopp även förbereda och lägga ned ledningar anpassade för kommunal påkoppling. Fastighetsägaren kan då koppla på sin fastighet/ fastigheter på det kommunala vatten- och avloppsnätet

För att möjliggöra att de nya fastigheterna ska kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska ett servitut upprättas mellan fastighetsägarna till fastigheterna Hedlandet 1:45 och Hedlandet 1:92. Detta eftersom de nya fastigheternas vatten- och avloppsservis kommer att ligga inom fastigheten Hedlandet 1:92: s östliga delar närmast väg 987.

Dricksvatten

I väntan på utbyggnad av kommunalt dricksvatten förutsätts anordnandet av enskilt dricksvatten ske via egen borrhälsbrunn alternativt genom att ansluta fastigheten till befintlig gemensamhetsanläggning Strängnäs Hedlandet GA:1. Enligt kommunens kartunderlag är uttagsmöjligheterna av grundvatten i området mindre gynnsamma, vilket kan verka fördyrande. Området är högriskområde för radon vilket kan kräva särskilda lösningar. Likt enskilda anläggningar för omhändertagande av spillvatten är det inte troligt att enskilda dricksvattenanläggningar som blir onyttiggjorda i samband med kommunal vatten- och avlopp anslutning, kommer att ersättas. Detta kommer dock prövas i samband med processen gällande verksamhetsområde för kommunalt VA.

För att möjliggöra att de nya fastigheterna ska kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten ska ett servitut upprättas mellan fastighetsägarna till fastigheterna Hedlandet 1:45 och

Hedlandet 1:92. Detta eftersom de nya fastigheternas vattenservis kommer att ligga inom fastigheten Hedlandet 1:92: s östliga delar närmast väg 987.

Dagvatten

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör redovisas innan bygglov beviljas. Dagvattenhanteringen ska kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av dagvattensystemet ska följa rekommendationerna i Svenskt Vattens publikation p110, 2016.

Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Översvämning

Höjdsättningen av husgrunden ska följa rekommendationer i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering, gatorna ska ligga cirka 50 cm lägre än husets golvnivå.

Värme/Energi

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR.

El

Befintlig nätstation har kapacitet att förse tillkommande bebyggelse med el. Schaktning krävs för anslutningar.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsarbeten samt drift och underhåll.

Det åligger ägaren till fastigheten Hedlandet 1:45 (nedan kallad Fastighetsägaren) att ta initiativ till och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att detaljplaneområdet ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt, såsom fastighetsbildning och skapandet av gemensamhetsanläggning och servitut.

Fastighetsrättsliga frågor**Berörda fastigheter**

Hedlandet 1:45, Hedlandet 1:92

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m.m.**

De nya fastigheterna bildas genom avstyckning. För skötsel och underhåll av tillfartsvägen ska en gemensamhetsanläggning bildas. I denna deltar båda fastigheterna. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

g Möjlig tillfartsvägen inom planområdet möjliggörs genom planbestämmelsen g - gemensamhetsanläggning och säkerställs med prickmark – mark som inte får bebyggas.

n₂ Marken avsedd för att säkerställa siktlinjen längs med väg 987 (Ralsborgsvägen) planläggs som n₂ – skymmande vegetation får inte finnas inom tre meter från väg 987 (Ralsborgsvägen).

Utfart från planområdet ska ske via väg 987 (Ralsborgsvägen) cirka 95 meter sydväst om infarten till gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1. Ledningsdragning över annan fastighet ska lösas med servitut. Mark för kommunala ledningar upplåtes med ledningsrätt.

Ett servitut för vatten och avloppsservis inom fastigheten Hedlandet 1:92: s östra delar ska bildas. Servitut ska bildas därför att de nya fastigheternas vatten och avloppsservis kommer att ligga delvis inom Hedlandet 1:92. Kostnaden för bildandet av servitutet ska bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Hedlandet 1:45.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Markvärdet inom detaljplaneområdet ökar väsentligt genom de byggrätter som detaljplanen skapar.

Fastighetsägaren bekostar förrätningskostnader, byggande av eventuell väg inom detaljplaneområdet, tillfartsväg, kostnader för vatten, avlopp, el och eventuell annan infrastruktur.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om enskilt vatten och avlopp hos miljöenheten på Strängnäs kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Tekniska frågor**Tekniska utredningar**

Nödvändiga tekniska utredningar och anslutningar för kommunalt vatten och avlopp, elektricitet, datakommunikation, fjärrvärme, etc. för ny byggnation inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

**KONSEKVENSER AV
PLANENS
GENOMFÖRANDE****Konsekvenser för miljön och
hushållningen med mark och
vatten**

Tillkommandet av byggrätter inom befintliga områden följt av en anslutning till kommunalt vatten och avlopp är viktigt ur hållbarhetssynpunkt. I dagsläget är kollektivtrafiken till området dåligt utbyggd vilket medför att biltrafiken till och från området kommer att öka.

**Konsekvenser för barn samt
jämförbarhetskonsekvenser**

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse.

Detaljplanen berör inte vägområdet, varför den heller inte förbättrar Ralsborgsvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. I dagsläget är vägen smal i förhållande till angiven hastighet och saknar avskild trottoar och cykelväg. Ralsborgsvägen är på grund av detta inte tillfredställande för oskyddade trafikanter och framförallt inte barn.

Planens storlek och ringa betydelse för allmänheten gör att den inte orsakar några särskilda konsekvenser ur ett jämförbarhetsperspektiv.

MEDVERKANDE

William Stepp – planenheten,

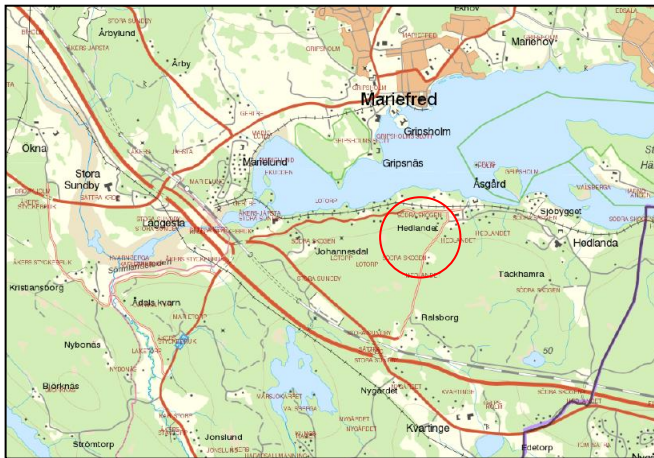
Erika Svensson – planenheten,

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

**Hedlandet 1:45,
"Hedlandet 1:45",
Hedlandet
Strängnäs Kommun**

Plan- och byggnämnden beslutade 2017-03-01 enligt § 23 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2017-03-17 till 2017-04-07.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs och Mariefred, medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2017-03-17. 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 följande skrivelser inkommit:



2017-05-22

SBN/2015:457-214

Rev datum: 2017-09-18

LAGA KRAFT 2017-10-26

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2017-04-07	Ja	Ja
Lantmäteriet	2017-03-27	Ja	Ja
Sveriges geotekniska institut	2017-04-07	Ja	Nej
Försvarmakten	2017-03-31	Nej	
Statens fastighetsverk	2017-03-21	Nej	
Trafikverket	2017-04-05	Ja	Ja
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Fastighetsägare Södra Skogen 1:70	2017-04-03	Nej	
Fastighetsägare Södra Skogen 1:43	2017-04-03	Nej	
Kommunala nämnder och styrelser			
Kultur- och fritidsnämnden	2017-03-31	Nej	
Socialnämnden	2017-04-11	Nej	
Räddningstjänsten	2017-03-28	Nej	
ESEM nät	2017-03-17	Nej	
ESEM energi och miljö	2017-03-17	Ja	Ja
Telia Sonera Skanova Access AB	2017-04-05	Nej	
Svenska kraftnät AB	2017-04-07	Nej	
Vattenfall Eldistribution AB	2017-03-24	Nej	

Naturskyddsföreningen	2017-04-03	Nej	
Sörmlands trafiken	2017-03-20	Nej	
SEVAB	2017-04-27	Ja	Ja
Teknik- och servicenämnden	2017-04-26	Nej	

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården berörs inte av planförslaget. Hänsyn till riksintresset ska tas även vid åtgärder utanför riksintresseområdet som kan påverka riksintressets värden negativt så att påtaglig skada uppstår. Norrslutningen är väl synlig från andra sidan Gripsholmsviken och riksintresset Gripsholm-Mariefred.

Det är bra att ny bebyggelse har anpassats till kulturmiljön, omgivande bebyggelse och landskapet genom begränsning av höjder och utformningsbestämmelse för tak. Den totala byggnadsarean om 180 kvm för enbostadshus och 50 kvm för uthus/garage är ett avsteg från den småskaliga byggnadskulturen i området med torp av nätta mått, enkla former och traditionsenliga proportioner.

I planbeskrivningen anges att även om det i området saknas en enhetlig bebyggelsetradition har kommunen genom ny detaljplanläggning möjlighet att påbörja en mer enhetlig gestaltning. För att åstadkomma detta anser

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att ”*f₁ – byggnaderna ska ha träfasader.*”

Länsstyrelsen att utformningsbestämmelser bör anges även för övrig gestaltning och materialval, utifrån den inriktning som anges i planbeskrivningen. Dvs att ny bebyggelse utförs i dova kulörer, traditionella jordfärgernas färgskala eller gråbehandlat trä, som inte alltför kraftigt framträder sett från Gripsholmssidan. Tak- och fasadmaterial bör samspela med traktens befintliga material.

Fornlämningar

Den arkeologiska utredningen (dnr 431-2517-2016) klargjorde att ingen fornlämning finns inom planområde. Länsstyrelsen begär inga ytterligare arkeologiska åtgärder inom planområdet.

LANTMÄTERIET

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets (LM) arbetsuppgifter, efter det att Detaljplan för Hedlandet 1:45, del av, "Hedlandet 1:45" (hädanefter benämnd "planen"), har vunnit laga kraft, är att med stöd av planen avstycka föreslagna tomtplatser samt trygga utfart och tillgång till VA för dessa genom gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriets synpunkter

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av högst två friliggande bostadshus inom detaljplaneområdet. Vid bildande av bostadsfastigheter inom detaljplan, på mark utlagd för ändamålet, förväntar sig Lantmäteriet (LM) att utfarts- och VA-frågan är behandlad.

Mellan planområdet och nybildade fastigheters tänkta utfartsväg ligger del av fastigheten Hedlandet 1:92. För att trygga nybildade fastigheters tillgång till allmän väg måste någon typ av rättighet bildas över Hedlandet 1:92. Skulle fastighetsägaren, av någon anledning, motsätta sig att servitut eller gemensamhetsanläggning upprättas på dennes fastighet, måste rättigheten säkras tvångsvis. Egenskapsbestämmelser om utfartsförbud i planen resulterar i att utfart, i praktiken endast kan ske över Hedlandet 1:92. Detta resulterar i sin tur att fastigheten blir påtvingad en rättighet. Av den anledningen är det ytterst viktigt att förklara för berörd fastighetsägare de fastighetsrättsliga konsekvenser som planen medför. LM ställer sig frågande till varför inte utfarten omfattas av planen, eller till varför en ny utfart inte tillskapas i planen.

Stycket om Gatunät, utfarter, gång-, cykel- och mopedtrafik på sidan 9 i planbeskrivningen kompletteras med två stycken om att "All trafik till och från planområdet ska ske via Ralsborgsvägen. En utfart till väg 987 (Ralsborgsvägen) skapas cirka 95 meter sydväst om infarten till gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1. Trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 987 (Ralsborgsvägen) bedöms inte förändras.

För att säkerställa att siktlinjen längs

med väg 987 (Ralsborgsvägen) krävs det en siktröjning. En markremsa om 3 meter närmast vägen ska gallras och alla större träd som bedöms skymma sikten från utfarten ska tas ner.”

Planbeskrivningen förklarar att planområdet på sikt ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I väntan på utbyggnaden av kommunens ledningar anger planförfattaren bl.a. att nybildade fastigheter eventuellt kan ansluta sig till Hedlandet ga:1. Det är viktigt att i tidigt skede utreda om samfällighetens anläggning är dimensionerad för ytterligare två fastigheter. Om så inte skulle vara fallet kan de inte anslutas och anordningar för VA måste lösas inom planområdet.

Fastighetsägaren till fastigheten Hedlandet 1:45 som planen omfattar, är sedan tidigare delägare till gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1 som har egna vatten- och avloppsledningar.

Gemensamhetsanläggningen är sedan tidigare påkopplat på det kommunala nätet där fastighetsägaren har tillstånd enligt avtal med SEVAB, att koppla på en bostadsenhet. Den andra bostadsenheten föreslås kunna anslutas till ett enskilt vatten- och avloppssystem i väntan på att det kommunala nätet byggs ut.

Den planbestämmelse som döpts till n_1 i plankartan står inte omnämnd i planbeskrivningen. Vad som står om bestämmelsen i plankartan lämnar dessutom utrymme för tolkning. Vad exakt är det som inte får ändras med marken? Bestämmelsen förmodas inte påverka LM prövning vid fastighetsbildning men förvirrar läsaren något.

Stycket om Bostäder under rubriken Bebyggelseområden på sidan 7 i planbeskrivningen kompletteras med ett par meningar om att *”Byggnadernas placering ska anpassas efter terrängen så att uppfyllnader eller schakter undviks i möjligaste mån. För att uppnå den önskade terränganpassningen har det införts en planbestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning”*.

I plankartan ändras planbestämmelsen n_1 - marken får inte ändras mer än 0,7 m till n_1 - marklov krävs för schaktning, fyllning och sprängning.

Beskrivningen av de fastighetsrättsliga konsekvenserna i planbeskrivningen är ottydligt formulerade och bör ses över. Det framgår t.ex. inte om det är planförfattarens tanke att gemensamhetsanläggning ska bildas för väg eller inte. Det är heller inte tydligt hur sopphanteringen är tänkt att lösas eller hur den befintliga samfällighetsföringen

Stycket om fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. på sidan 11 och 12 i planbeskrivningen ändras till *”Den i planen berörda delen av fastigheten Hedlandet 1:45 kan styckas av till en eller två nya fastigheter.*

ställer sig till en anslutning av två nya fastigheter.

Norr om planområdet ligger gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1.

Gemensamhetsanläggningen är uppdelad i två sektioner. Den första sektionen omfattar lokalväg, dagvattenledning med infiltrationsanläggning, sophantering och belysningsstolpar. Den andra sektionen omfattar en vattentäkt med pumphus och ledningar samt avloppsledningar.

Beställaren som är ägare till fastigheten Hedlandet 1:45 är delägare i gemensamhetsanläggningen Strängnäs Hedlandet GA:1. De nya fastigheterna som bildas i och med denna detaljplan ska i samband med avstyckningen anslutas till Strängnäs Hedlandet GA:1. Anläggningen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Tillfartsvägen inom planområdet planläggs som g-gemensamhetsanläggning och säkerställs med prickmark – mark som inte får bebyggas.

Utfart från planområdet ska ske via väg 987 (Ralsborgsvägen) och eventuell ledningsdragning över annan fastighet ska lösas med servitut. Mark för kommunala ledningar upplåtes med ledningsrätt.”

Planbeskrivningen anger inte huruvida kommunen avser att upprätta exploateringsavtal eller inte, vilket ska framgå i enlighet med vad som stadgas i 4 kap. 33 § PBL.

Rubriken Ekonomiska frågor kompletteras med ett stycke på sidan 12 i planbeskrivningen om ”Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren.”

Plankarta, grundkarta och fastighetsutredning

Egenskapsbestämmelsen "g" finns inte med i plabestämmelseförteckningen.

Planbestämmelseförteckningen i plankartan kompletteras med "g-marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Närmare beskrivning av anläggningen se planbeskrivningens avsnitt om fastighetsreglering, gemensamhetsanläggning m.m."

Exploateringsfastigheten Hedlandet 1:45 bildades genom sammanläggning 1983 och har lagligen tillkomna gränser. Hedlandet 1:45s gränsmarkeringar mot intilliggande fastighet, Hedlandet 1:92 är koordinatsatta och borde gå att återfinna. Övriga Hedlandet 1:45s gränser/gränsmarkeringar måste mer noggrant utredas, än vad LM har möjlighet till i det här samrådsyttrandet.

Noteras

Hedlandet 1:45 belastas av tre avtalsservitut och en ledningsrätt. Det går inte att se om de tre avtalsservituten berörs av planen utan att dessa beställs från Landsarkivet i Härnösand. Ledningsrätten ligger utanför planområdets gränser och berörs därmed inte.

Noteras

Fastigheten torde inte belastas av oregistrerade samfälligheter men det går inte att säkerställa utan en mer noggrann utredning.

Noteras

Grundkartans kvalitet går inte att till fullo bedöma utan att utföra en fullständig utredning av exploateringsfastighetens gränser. Brister i grundkartans kvalite kan resultera i komplikationer vid bl.a. genomförande av Lantmäteriförrättningar.

Noteras

SVERIGES GEOTEKNISKA INSTITUT

Statens geotekniska institut (SGI) har av Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte i granskningen.

Planens syfte är att pröva delar av fastigheten för bostadsändamål i form av två friliggande enfamiljshus.

Det aktuella planområdet ligger i centrala Hedlandet cirka 4 kilometer från Läggesta station och avgränsas i söder av Ralsborgsvägen.

Geoteknisk utredning är inte genomförd. Enligt planbeskrivningen är terrängen sluttande.

Enligt SGI:s geologiska karta består marken av berg i dagen, morän samt svallsediment av sand och grus. Geologiska kartor visar ytliga jordlager och svallande sediment kan underlagras av lera eller silt.

SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras, inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.
- SGI rekommenderar att geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geotekniska utredning avseende stabilitetsförhållandena måste

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns ett behov av en geoteknisk undersökning i det här fallet.

Bedömningen ska göras från fall till fall. Planen föreslår max två friliggande enbostadshus. I *detaljplan Hedlandet 1:45 och del av Hedlandet 1:79, Strängnäs kommun* som vann laga kraft 2001-04-26, planlades fastigheten som natur men det finns inget i detaljplanen som tyder på att marken skulle vara olämplig att bebygga.

Grundförhållandena bedöms som goda då den enligt SGI:s jordartskarta består av berg i dagen, morän och grus vilket ger en anvisning om goda grundläggningsförhållanden och liten risk för ras. Trots att terrängen är sluttande bedöms risken för skred och ras vara liten. Tomtmarkens släntvinkel är som mest 11-12 grader vilket inte innebär någon anmärkningsvärt stor riskbild för ras. De stenar som idag ligger synbart lösa i terrängen kommer med all sannolikhet att forslas bort i samband med byggstart.

Med tanke på detaljplanens ringa omfattning och de sedan tidigare kända geologiska grundförhållandena, ställer kontoret inget krav på geoteknisk undersökning i det här fallet.

klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå
enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport
6:2005 Rev 1.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk
säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig
förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende
stabilitet klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det
åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett geotekniskt
godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

TRAFIKVERKET

Trafikverket anser att prickmarken med fördel kan sträcka
sig 12 meter från vägområdet, vilket skulle motsvara det
byggnadsfria avståndet utmed väg 987.

Trafikverket vill uppmärksamma att avloppsanläggningen
inte får ha sitt utlopp i dike utmed väg 987, eftersom diket
är dimensionerat för att ta hand om det vatten som rinner
av vägen. Risk finns också att utstickande rör i diket kan
skadas i samband med underhåll av vägganläggningen
(inkl. diken). Åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd
från Trafikverket och vi vill redan nu informera om att
utlopp i vägdiket inte kommer att tillåtas.

Trafikverket har i övrigt inget att invända mot
planförslaget.

I plankartan ändras prickmarken från 8
meter till 12 meter för att säkerställa det
byggnadsfria avståndet utmed väg 987.

Sista meningen på andra stycket om
Vatten och avlopp under rubriken
Teknisk försörjning på sidan 10 i
planbeskrivningen ändras till ” *Båda
fastigheterna ska på sikt anslutas till det
kommunala ledningsnätet för vatten och
avlopp. Ledningsnätet för vatten och
avlopp är idag överansträngt, men
fastighetsägaren har avtal med SEVAB
om att ansluta en fastighet. För den
andra fastigheten sker en bedömning i
bygglovsskedet om en kortsiktig enskild
vatten- och avloppslösning i väntan på
att det kommunala ledningsnätet byggs
ut.* ”

ESEM energi och miljö

Att Strängnäs kommuns Renhållningsförordning beaktas och efterföljs vad gäller transportvägar och vändplatser för fordon vid avfallshämtning.

Noteras

SEVAB

Vatten och avlopp

Befintligt VA-system

2016-11-14 yttrade sig SEVAB i denna fråga i dokumentet "Yttrande angående VA-teknisk försörjning till detaljplanen Hedlandet 1:45, Strängnäs kommun" (S301612495). SEVAB konstaterar att plankontoret följt yttrandet i planbeskrivningen vilket är bra.

Dagvatten

Befintligt dagvattensystem

Det är viktigt att skriva att dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy och ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av systemet ska följa dimensioneringsrekommendationerna i Svenskt Vattens publikation p110, 2016.

Rubriken Teknisk försörjning på sidan 10 i planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om "Dagvatten"

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör redovisas innan bygglov beviljas. Dagvattenhanteringen ska kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av dagvattensystemet ska följa rekommendationerna i Svenskt Vattens publikation p110, 2016.

Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet."

Översvämningsrisk

Det är viktigt att en god höjdsättning tas fram. Höjdsättningen av husgrunden ska följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation P105, gatorna ska ligga ca 50 cm lägre än husets golvnivå.

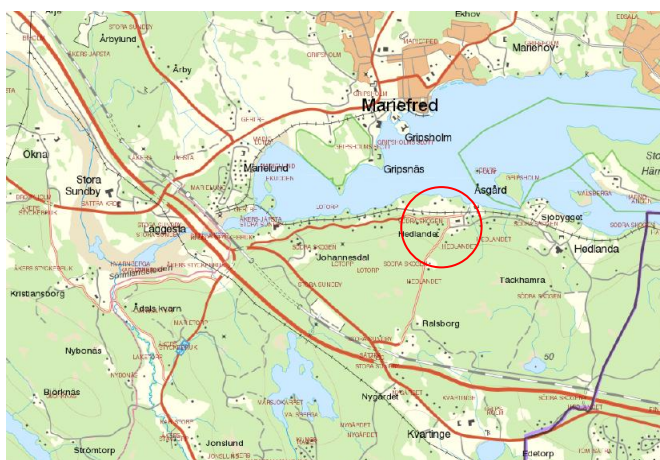
Stycket om Bostäder under rubriken Bebyggelseområden på sidan 7 i planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Höjdsättningen av husgrunden ska följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation p105, dvs. gatorna ska ligga ca 50 cm lägre än husets golvnivå."

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt



Granskningsutlåtande



Tillhörande detaljplan för:

Hedlandet 1:45, del av, "Hedlandet 1:45", Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2017-05-31 enligt § 84 att sända ut detaljplan för granskning enligt standard planförfarande. Granskningstiden var mellan 2017-06-19 och 2017-07-10.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs och Mariefred, på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enligt PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

- Sveriges geotekniska institut (SGI)

Vid granskningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2017-06-29	Nej	
Försvarsmakten	2017-06-30	Nej	
Lantmäteriet	2017-06-20	Ja	Ja
Trafikverket	2017-06-26	Ja	Ja
Statens fastighetsverk	2017-06-20	Nej	
Sveriges geotekniska institut	2017-08-16	Ja	Nej
Kommunala nämnder och styrelser			
Räddningstjänsten	2017-06-30	Ja	Ja
Socialkontoret	2017-06-30	Nej	
SEVAB	2017-06-29	Ja	Ja
Gatukontoret	2017-06-21	Nej	
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Naturskyddsföreningen	2017-07-10	Nej	
Svenska kraftnät	2017-07-10	Nej	

SYNUNKTER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det nu utställda planförslaget tillgodoser statliga eller allmänna intressen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

LANTMÄTERIET

Planbeskrivningen förklarar att båda de planerade fastigheterna inom planområdet, på sikt ska anslutas till det kommunala VA-nätet, som för tillfället är överbelastat. Fastighetsägare till Hedlandet 1:45 (exploateringsfastigheten) har ett avtal med SEVAB som medger att en av de två nybildade fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet, trots rådande överbelastning. Den andra fastigheten måste därför lösa VA-frågan på annat vis. Planbeskrivningen ger ingen ledning i hur frågan kan tänkas lösas utan skjuter detta vidare till bygglovsprövningen. Om prövningen av VA-lösningar sker först vid bygglovsskedet går det inte med säkerhet att bilda en lämplig bostadsfastighet utan att bygglov finns beviljat. En bostadsfastighet måste som bekant ha möjlighet till erforderliga lösningar för VA för att anses vara lämplig för sitt ändamål. I samrådsredogörelsen anger planförfattaren att den fastighet som inte ansluts till det kommunala VA-nätet istället kan anslutas till enskilt VA-system. Det framgår inte vilket system som åsyftas eller hur det rent praktiskt skulle gå till att ansluta fastigheten till systemet. Vidare informerar planförfattaren om att exploateringsfastigheten är anslutet till Hedlandet GA:1, vilket antyder att det är mot gemensamhetsanläggningen som anslutning ska ske. Att exploateringsfastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen är i sammanhanget irrelevant, när det rör sig om en ny anslutning.

KOMMENTARER

Stycket om Vatten och avlopp under rubriken Teknisk försörjning på sidorna 10 och 11 i planbeskrivningen ändras i enighet med Lantmäteriets synpunkter. Fastighetsägaren och SEVAB har ett avtal som medger en påkoppling till kommunalt spillvattensystem av fastigheten Hedlandet 1:45, dvs. ett bostadshus. För den andra fastigheten ska det ske en bedömning om en enskild vatten- och avloppslösning kan utföras innan bygglov kan beviljas. Kommunen bedömer att det går att ordna ett enskilt avlopp för ovan nämnd fastighet. För att undvika risk för smittspridning krävs täta avloppslösningar, till exempel en sluten tank för wc och en tät markbädd för bad-disk- och tvättvatten (bdt) eller en torr toalettlösning och bädd för bdt, i väntan det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det enskilda avloppet ska klara kraven för hög skyddsnivå.

För att möjliggöra att de nya fastigheterna ska kunna anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska ett servitut upprättas mellan fastighetsägarna till fastigheterna Hedlandet 1:45 och Hedlandet 1:92.

I genomförandebeskrivningen under rubriken "fastighetsbildning" står att båda fastigheterna ska anslutas till Hedlandet GA:1. Eftersom planområdet inte ligger i direkt förbindelse till gemensamhetsanläggningen kan en anslutning inte ske utan en omprövning genom lantmäteriförrättning sker eller någon form av rättighet fram till anläggningen tryggas fastigheterna. Inom ramen av en omprövningen går gemensamhetsanläggningens sträckning att ändra samtidigt som fastigheterna kan anslutas. I det här fallet kan alternativet att bilda en eller flera nya gemensamhetsanläggningar för nybildade fastigheter övervägas. På det viset slipper nybildade fastigheter vara med och underhålla lokalvägar, dagvattenhanteringssystem, parkering mm som de eventuellt inte kommer att nyttja.

Stycket om fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen behöver ses över och justeras så att de fastighetsrättsliga konsekvenserna tydligt framgår. Informationen om hur Hedlandet GA:1 är uppdelat i sektioner och att exploateringsfastigheten har andel däri är oväsentlig och riskerar att förvirra läsaren.

Grundkarta

På plankartan finns fastigheten Åkers-Järsta 10:2 utmålade där fastigheten Södra Skogen 1:43 egentligen ska ligga.

TRAFIKVERKET

Av planbeskrivningen framgår det att den ena fastigheten kommer att anslutas till SEVABs ledningsnät för vatten och avlopp. För den andra fastigheten ska en bedömning göras i bygglovsskedet om en kortsiktig enskild vatten- och avloppslösning i väntan på att det kommunala ledningsnätet byggs ut. Med hänvisning till samrådsyttrandet utgår Trafikverket ifrån att den enskilda va-lösningen inte innebär ett utlopp i vägdiket utmed väg 987.

Stycket om gemensamhetsanläggningar under rubriken Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. på sidan 13 i planbeskrivningen ändras i enighet med Lantmäteriets synpunkter. Ett servitut för vatten- och avloppsservis ska upprättas mellan fastighetsägarna till fastigheterna Hedlandet 1:45 och Hedlandet 1:92. Detta eftersom de nya fastigheternas vatten- och avloppsservis kommer att ligga inom hedlandet 1:92:s östliga delar närmast väg 987.

Stycket om att en gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel och underhåll av tillfartsväg kvarstår.

Stycket om fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen har justerats enligt ovan.

Fastighetsbeteckningen Åkers-Järsta 10:2 ändras till Södra Skogen 1:43 i grundkartan.

Stycket om Vatten och avlopp som berör den enskilda vatten och avloppslösningen, under rubriken Teknisk försörjning på sidorna 10 och 11 i planbeskrivningen ändras i enighet med Trafikverkets synpunkter. Den enskilda vatten- och avloppslösningen kommer inte ha ett utlopp i vägdiket utmed väg 987.

Utdrag ur Trafikverkets yttrande, daterat 2017-04-05:

”Trafikverket vill uppmärksamma att avloppsanläggningen inte får ha sitt utlopp i dike utmed väg 987, eftersom diket är dimensionerat för att ta hand om det vatten som rinner av vägen. Risk finns också att utstickande rör i diket kan skadas i samband med underhåll av väganläggningen (inkl. Diken). Åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd från Trafikverket och vi vill redan nu informera om att utlopp i vägdket inte kommer att tillåtas.”

Under förutsättning att ovanstående beaktas har Trafikverket inget att invända mot att detaljplanen antas.

SVERIGES GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

SGI:s synpunkter

I SGI:s yttrande avseende samrådshandling angavs följande:

”SGI rekommenderar att en geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i planskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010 alternativt IEG rapport 6:2008 Rev 1.”

Då inga förbättringar gjorts mellan samrådshandling och granskningshandling ser SGI, som i tidigare yttrande, att planläggning är möjlig från geoteknisk säkerhetssynvinkel förutsatt att synpunkter enligt ovan beaktas.

Kommunen bedömer att det inte finns ett behov av en geoteknisk undersökning i det här fallet. Med tanke på detaljplanens ringa omfattning och de sedan tidigare kända geologiska grundförhållandena, ställer kontoret inga krav på geoteknisk undersökning i det här fallet.

Innan bygglovets beviljas kommer dock vissa geotekniska åtgärder behöva vidtas. Geotekniska krav och rekommendationer i grundläggningen ska sedan inarbetas i byggskedet.

Kommunala nämnder och styrelser

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Jag (Räddningstjänsten) har tidigare varit i kontakt med Noteras
AF Consult angående brandvattenförsörjning på området.
Jag har kommunicerat våra riktlinjer gällande detta och vill
uppmärksamma dig också på att det är en fråga att bevaka
så att brandposter placeras enligt gällande norm med
erforderlig kapacitet.

SEVAB

Vatten och avlopp

Befintligt VA-system

2016-11-14 yttrade sig SEVAB i denna fråga i dokumentet
”Yttrande angående VA-teknisk försörjning till
detaljplanen Hedlandet 1:45, Strängnäs kommun.”
(S301612495). SEVAB konstaterar att plankontoret följt
yttrandet i planbeskrivningen vilket är bra.

Dagvatten

Befintligt dagvattensystem

Det är bra som skrivits i planbeskrivningen.

Översvämningsrisk

Det är viktigt att en god höjdsättningsplan tas fram.
Höjdsättning av husgrunden ska följa
rekommendationerna i Svenskt Vattens publikation P105,
gatorna ska ligga ca 50 cm lägre än husets golvnivå.

Rubriken Teknisk försörjning
kompletteras med ett stycke på sidan 10
och 11 i planbeskrivningen om
översvämnung i enighet med SEVAB:s
synpunkter. Höjdsättningen av
husgrunden ska följa rekommendationer
i Svenskt vattens publikation P105
Hållbar dag- och dränvattenhantering,
gatorna ska ligga cirka 50 cm lägre än
husets golvnivå.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt