



Akt nr:

0486-P07/18

AU\$0486-P07/18

Upprättade år 2007	Ärendenummer D071051
Ärende Detaljplan för STENBY 1:17 del av Enhammarshöjden på Tosterö	
Kommun Strängnäs	
Län Södermanland	

Till akten hör

.....1.... band

.....33.... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor Ps

0486-P07/18

Ps



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2007-09-04

Dnr
PBN/2004:729
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2007 -10- 19

Dnr D07/051
0486-P07/18

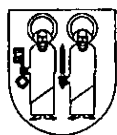
Stenby 1:17, del av, Enhammarshöjden på Tosterö , Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2007-05-28 enligt § 126
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 2007-06-29.

Marie Jonsson
Tf plansektionschef



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggheten

ANTAGANDEHANDLING

1 (7)

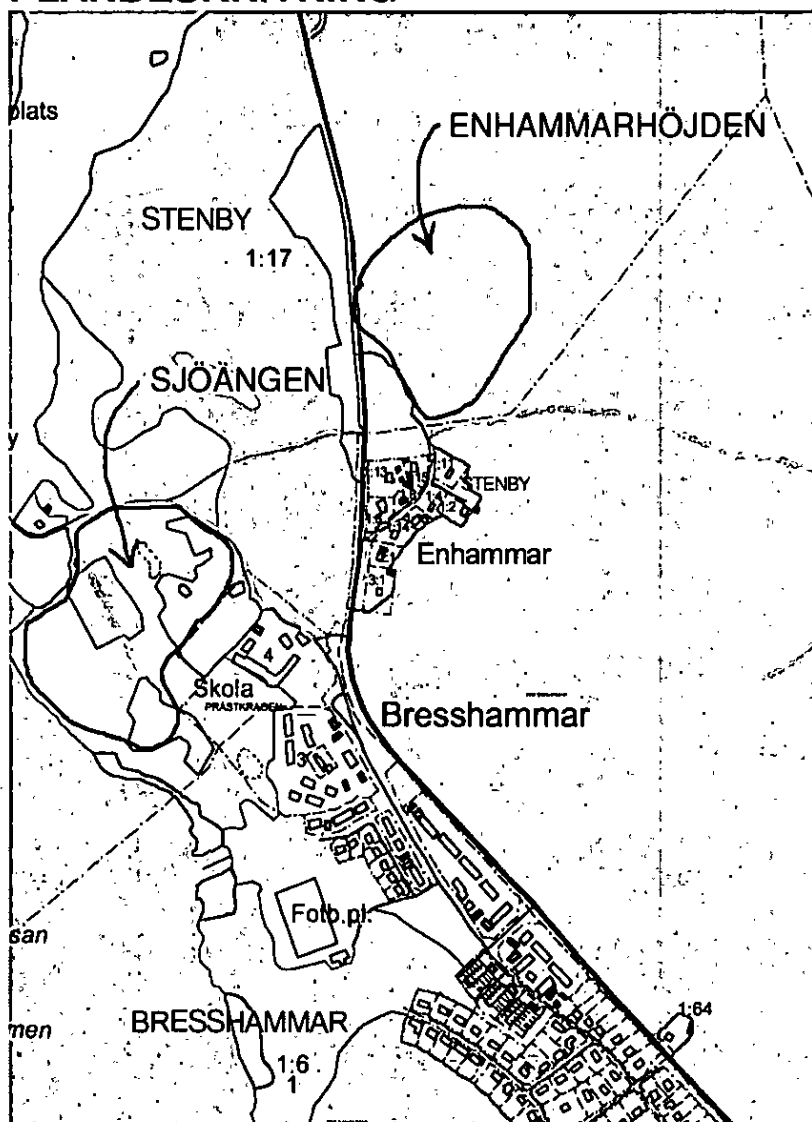
2006-11-23

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

STENBY 1:17 del av, ENHAMMARSHÖJDEN

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
Samrådsredogörelse

ANTAGANDEHANDLING

2 (7)

2006-11-23

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen har tagits fram för att göra det möjligt skapa nya villatomter i ett högt och ljust beläget skogsområde intill Enhammar på Tosterön. Området ligger nära gamla Enköpingsvägen och inte långt från Strängnäsbron. En stor del av trafiken till och från området beräknas gå via Strängnäsbron och inte belasta Tosteröbron med onödig trafik.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Tosteröns södra del, öster om Enköpingsvägen, vid Enhammars tomtområde. Avståndet till stadskärnan är ca 2 km. Planområdet utgörs av skogsmark i dag.

Areal

Ca 11,5 ha

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN****Översiktliga planer**

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, antagen 2001-08-27, är området inte utpekad för något särskilt ändamål.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning****Behovsbedömning**

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behövas upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Skogsområde som tas i anspråk för bostäder ingår ej i något Natura 2000 - område.
- Planen tillåter inte någon verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken.
- Området används som strövmråden och passage till intilliggande skogsmark.
- Dagvattnet i området rinner ner till lågpunkter och infiltreras eller samlas upp i öppna diken.

En miljöbedömning enligt Miljöbalken anses därför inte behöva upprättas.

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

ANTAGANDEHANDLING

3 (7)

2006-11-23

Kommunala beslut	Plan- och byggnämnden beslöt 2004-04-14 att detaljplanearbete, enligt normalförfarande, kunde startas.
Barnkonsekvensbeskrivning	Ur barnens perspektiv har området förutsättningar att bli tryggt och upplevelserikt och ge en god uppväxtmiljö. (Exploateringsområdet är tillräckligt stort för att barnen kan finna lekkamrater i grannhusen.) Barnen kommer att ha en kort väg till skolan. Vid övergångsstället till Tosteröskolan har fartdämpande åtgärder vidtagits, för att barnen ska kunna gå över vägen, utan att olyckor sker.
Hälsokonsekvensbeskrivning	Boplatser i en harmonisk miljö och med förankring i en levande kulturbygd är positivt för människors välbefinnande. Promenader i närliggande skog och mark ger motion och naturupplevelser, som är bra för hälsan.
Jämställdhetskonsekvensbeskrivning	Jämställdhet mellan könen förbättras när t ex vardagslivets sysslor delas lika, liksom ansvar för barn och äldre. Män och kvinnor ges då bättre möjlighet till karriär i yrkeslivet. Bra kommunikationer gynnar både män, kvinnor och barn. Undersökningar (t ex Vägverket "Jämställdhet i vägtransportsystemet") visar att kvinnornas resmönster skiljer sig från männens. Kvinnor gör flera och kortare resor under dagen och använder kollektiva transportmedel oftare än män. Vid byggande i tätorters utkanter, där de kollektiva kommunikationerna är sämre, krävs oftast två bilar i familjen för att inte någon part ska missgynnas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

Planområdet utgörs av höglänt skogsterräng, som sluttar mot väster. Vegetationen består av hällmarkstallskog och granskog med blåbärsris. I sydväst och utanför planområdet finns en bit åkermark mellan Enköpingsvägen och området.

2006-11-23



Hällmarkstallskog inom planområdet.

Geologi	Planområdet består av urberg, som delvis är täckt av ett tunt moränlager.
Radon	Området ligger inom normalriskzonen för radon, enligt kommunens radonriskkarta.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Skulle fornlämningar påträffas vid markarbeten ska anmälan göras till länsstyrelsen, enligt Kulturminneslagen.
Bebyggelsen Befintlig bebyggelse söder om planområdet	Vid Enhammars tomtområde, finns villor av varierande ålder och utformning. Husen har en eller en och en halv våning och sadeltak.
Bebyggelsemiljö	På västra sidan om Enköpingsvägen finns flerfamiljsbostäder med röda tegelfasader i tvåvåningar och Tosteröskolan med byggnader i rött tegel. Enhammarsområdet är glest bebyggt. Tomterna är stora med många träd och annan vegetation.
Nya bostäder	Den nya bebyggelsen föreslås i varierande fasadmateriäl, trä, puts eller tegel. Byggnadernas tak kan utföras som sadeltak eller pulpettak.
Offentlig service	Kommunala skolor Tosteröskolan (tidigareskola) och Karinslundsskolan (senareskola) ligger på 500 m respektive 2 km

ANTAGANDEHANDLING

5 (7)

2006-11-23

avstånd. Närmaste förskola finns vid Tosteröskolan. Friskolor finns i Sundby park på ca 3 km avstånd.
Övrig service finns i stadskärnan.

Tillgänglighet

Handikappnormerna ska följas. Gatans lutning bör anpassas till handikappkravet med lutning högst 1:12.

Byggnadskultur och Gestaltning

Bostadshusen ska framhävas i gatubilden före garage och uthusbyggnader. Bostadshuset bör placeras i förgårdslinjen, som är sex meter från gatan. Garage placeras längre in på tomten. Fasad- och takutformning gör det möjligt att utnyttja solenergi.

Byggnaderna bör passas in på marken utan stora sprängningsarbeten. Befintlig vegetation ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Träd och buskar på tomtmark är viktiga för gatubilden.

Tomtmark

Bebyggelseområdet föreslås i en terräng där vegetationen är gles, beroende på att morän och mullagret är tunt. Vid byggnationen ska berghällar behållas orörda och byggnaderna bör i känsliga lägen ställas på plintar, för att skada naturen så lite som möjligt. Markens höjd får inte ändras väsentligt. Ny vegetation bör vara arter som trivs i den naturliga miljön. Minsta tomtstorlek är satt till 1200 kvm.



Pulkabacke i södra delen av området.

ANTAGANDEHANDLING

6 (7)

2006-11-23

Friytor

Lek och rekreation

I områdets centrala del har parkmark avsatts som naturmark för småbarnslekplats, där det är möjlighet att anlägga sandlådor och andra lekredskap.

Gator och trafik

Tillfart

Tillfart till området sker från ny väganslutning från Enköpingsvägen.

Gator

In i området anläggs en gata, som beläggas med asfalt och förses med trottoar på en sida. Gatans utformning i sektion ska utföras med 1,5 m gångbana, 6 m gata för bilar och 0,5 m kant för snövall. Sektionen är inlagd på plankartan som planbestämmelse.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg kommer att iordningsställas mellan Tosteröskolans övergångsställe och fram till exploateringsområdet. Vägen kan anläggas på den gamla vägbanken, där vägen till Enköping gick tidigare. Vägbanken ligger i västra delen av planområdet och ansluter till väg genom Enhammars tomtområde. Öppningar med gemensam mark för passage ut i naturen har lagts in mellan bostadstomterna i områdets östra och norra del. I framtiden kan dessa passager tjäna som gång- och cykelvägar till nya, eventuellt kommande, bostadsområden.

Parkering

Parkering sker på tomtmark, minst två platser per tomt, samt som kantstensparkering utefter en sida på gatan i området.

Kollektivtrafik

Skolbuss trafikerar Enköpingsvägen. Busshållplatser finns vid Enhammar och vid avfarten till Djupvik, båda ca 300 meter från området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras i marken via utjämningsmagasin.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Förbindelsepunkt finns vid vändplanen intill Tosteröskolan.

Vid projekteringen av VA-nätet till området ska brandvattenförsörjning för räddningstjänsten beaktas.

El och tele

Anslutning till elnätet kan göras från anslutningspunkt vid Tosteröskolan.

ANTAGANDEHANDLING

7 (7)

2006-11-23

El- och telekablar läggs utefter de nya gatorna i området. Ny nätstation föreslås i områdets södra del.

Bredband

Tomrör läggs i gatumarken, för kommande bredbandsanslutning till Strängnäs stadsnät.

Värme

Bostäderna ska värmas upp med någon typ av vattenburet system, t ex bergvärme kombinerat med el och solenergi.

Avfall

Sopor ska källsorteras. Särskild plats har reserverats för miljöhus, där soporna kan separeras före borttransport.

**Administrativa
Bestämmelser**

Planens genomförandetid är satt till 10 år.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB och planarkitekterna Johanna Ljungdahl och Cecilia Söderholm Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Cecilia Söderholm
Planarkitekt



2006-11-23

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

STENBY 1:17, del av, Enhammarshöjden

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan	Beslut om samråd PBN juni 2005 Samråd juli – sep 2005 Beslut om utställning sept 2006 Utställning oktober 2006 Antagande PBN dec 2006 Antagande KS jan 2007 Antagande KF feb 2007 Lagakraft mars 2007
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.
Fastighetsrättsliga Frågor	Den i planen berörda delen av fastigheten Stenby 1:17 ska avstyckas till nya fastigheter. Gemensamhetsanläggning för gata, gångväg och naturmark skall tillskapas. Mark som i planen är utlagd som allmän platsmark skall ingå i en nybildad marksamfällighet, som ägs av de nybildade fastigheterna. I marksamfälligheten upplåts därefter en rätt att utnyttja området för gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening bildas för drift och underhåll.
Avtal	Exploatören ska ta initiativ till fastighetsbildning och bekosta de åtgärder som behöver vidtas, för att fastigheten ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt.
Vägenslutning	De nya fastigheterna ansluts till allmän väg via den gemensamma gatan i området.



2006-11-23

- Planeekonomi** För framtagandet av planhandlingar, samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande, ansvarar exploatören.
- Ansvarsfördelning** Exploatören ansvarar för anläggnings och byggnadsarbeten på kvartersmark, samt för anläggande av ny gata in i området, gång- och cykelväg till skolan och VA-ledningar fram till kommunens anslutningspunkt. Elledningar dras i gatan av Strängnäs Energiverk AB. Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till kopplingspunkt.
- Medverkande tjänstemän** Genomförandebeskrivningen är utarbetad av Anna Nilsson Arkitektkontor AB i samarbete med exploateringsingenjör Katrina Lepschi Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Cecilia Söderholm
Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan – Bygg – Miljö

Cecilia Söderholm

Tel. 0152-293 30

ANTAGANDEHANDLING

1(6)

Datum

2006-11-23

Dnr

PBN2004:729-214

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

STENBY 1:17, DEL AV, ENHAMMARSHÖJDEN PÅ TOSTERÖ, STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-09-13 enligt § 121 att sända ut detaljplanen för utställning enligt normalt planförfarande. Utställningstiden var mellan 2006-10-06 – 2006-11-15.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret på kommunhuset i Strängnäs. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2006-10-06. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Vägverket	2006-10-18	Inga synpunkter	
2. Länsstyrelsen	2006-11-09	Inga synpunkter	
3. Skogsvårdsstyrelsen	2006-10-17	Inga synpunkter	
4. Polismyndigheten, Strängnäs	2006-10-10	Inga synpunkter	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
5. Fritid- och kulturnämnden	2006-11-21	Inga synpunkter	
6. Barn- och utbildningsnämnden	2006-11-21	Inga synpunkter	
7. Strängnäs Vatten o Renhållning	2006-11-07	Synpunkter	Ja
8. Miljö- och Räddningsnämnden	2006-10-24	Inga synpunkter	
9. Kommunstyrelsen	2006-11-21	Inga synpunkter	
10. Räddningstjänsten	2006-10-09	Inga synpunkter	
11. Socialkontoret	2006-10-06	Synpunkter	Ja
12. Tekniska nämnden	2006-10-24	Synpunkter	Nej
13. Mark- o exploatering	2006-10-09	Inga synpunkter	
Företag och organisationer:			
14. Sevab Nät AB	2006-10-11	Inga synpunkter	
15. Kommundelsrådet Tosterö	2006-11-06	Inga synpunkter	
16. Vattenfall	2006-11-10	Inga synpunkter	

Stenby 1:17, del av
Enhammarhöjden

ANTAGANDEHANDLING

2(6)

Datum

2006-11-23

Dnr

PBN2004:729-214

17. Hyresgästföreningen	2006-10-11	Inga synpunkter	
Sakägare:			
Övriga:			
<i>Ej tillgodosedda från samråd:</i>			
Strängnäs Naturskyddsförening	2005-08-19	Synpunkt	Nej
Villaägarna i Strängnäsbygden	2005-08-25	Synpunkt	Nej

Stenby 1:17, del av
Enhammarhöjden

ANTAGANDEHANDLING

3(6)

Datum
2006-11-23

Dnr
PBN2004:729-214

SYNPUNKTER**BEMÖTANDEN****Myndigheter:****1. Vägverket**

Vi har inget att erinra mot ovan nämnda planförslag. Möjligheten att trafikmata området från söder, så att utfartsvägen kan samordnas med en eventuell utbyggnad av Bresshammar 1:1, kan eventuellt utredas i det fortsatta planarbetet.

Möjlighet finns att trafikmata området från söder.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnade synpunkter vid samrådet av detaljplanen angående fornlämningar. En fornminnesinventering har sedan genomförts. Inga nya fornlämningar kom fram vid inventeringen. Eva Fransson, kulturmiljö har dessutom nyligen besiktat området och konstaterar att området utgörs av skog i bergigt landskap utan synliga spår av fornlämningar. Det finns därmed ingen anledning av ställa krav på arkeologisk utredning.

Kommunala nämnder och förvaltningar:**7. Strängnäs Vatten o Renhållning**

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten vid Bollvägen, inte vid Tosteröskolan. Om området skall försörjas med brandvatten måste exploatören bekosta och dimensionera utifrån detta.

Vem som bekostar olika exploateringsanläggningar regleras i ett exploateringsavtal.

11. Socialkontoret

Socialkontoret är fortfarande i behov av ovan nämnda mark för bebyggelse av gruppboende för funktionshindrade. Planen möjliggör gruppboende.

En förutsättning är att socialnämnden erhåller medel för inköp av mark samt medel för byggnaden.

12. Tekniska nämnden

Beslut

1. detaljplaneförslaget antagande bör avvaktas tills en utredning gjorts av anslutningsled mot riksväg 55,
2. samt en framtida matargata mot Aspö-Åsby har redovisats.

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade vid samrådet, § 107/05, att hela detaljplaneförslaget tillbakavisas tills en utredning gjorts av anslutningsled mot riksväg 55.

I tjänsteutlåtandet, daterat 2005-08-24, redovisades ett antal synpunkter på detaljplaneförslaget.

Vid granskning av utställningshandlingarna framgår att i tjänsteutlåtandet framförda synpunkter har beaktats.

Tekniska nämndens beslut, § 107/05, att hela detaljplaneförslaget tillbakavisas tills en utredning gjorts av anslutningsled mot riksväg 55, har inte beaktats.

En ny anslutningsled mot riksväg 55 är en översiktsplanefråga, och förslag om eventuell ny sträckning finns i fördjupningen för Strängnäs Stad-Härad, som arbetas fram.

Planområdet ligger så pass långt norrut längs Enköpingsvägen (väg 976), att det bedöms som rimligt att de boende inom området väljer den vägen ut på riksväg 55. En ny anslutningsled mot riksväg 55 bedöms inte medföra sådana fördelar att resvanorna läggs om enbart på den.

En framtida matargata mot Aspö-Åsby är en fråga för planeringen för Bresshammarområdet. Möjlighet att ansluta till en sådan matargata har lagts in i den södra delen av planen, i samråd med vägverket.

Ej tillgodosedda från samråd:

Strängnäs Naturskyddsförening

Yttrande om Strängnäs stadsplanering för Tosterö (här endast ett sammandrag, brevet i dess helhet finns på samhällsbyggnadskontoret).

Ingress:

SNF anser att kommunen snarast bör arbeta om planerna för ny bebyggelse i Strängnäs utifrån de nya förutsättningarna som uppstått i och med nedläggningen av regementet och omdragningen av E20. Dessutom anser SNF att problemen med Tosteröbron och miljökonsekvenserna från trafiken bör utredas innan ytterligare områden tas i anspråk för bebyggelse på Tosterön.

Trafikutredning angående Tosteröbron är gjord.

Stenby 1:17, del av
Enhamarhöjden

ANTAGANDEHANDLING

5(6)

Datum
2006-11-23

Dnr
PBN2004:729-214

1. Trafikträngsel i innerstaden

Den planerade ökningen av bostäder kommer att ge avsevärda problem med buller, trängsel och sämre luft i Strängnäs gamla stadskärna.

2. Utsläpp från trafik

Ett av de största miljöproblemen i vår tid är utsläppen från trafiken. Att planera nya områden där bil kommer att bli en nödvändighet är olyckligt.

Med ett avstånd till stadskärnan på 3 km blir inte bilen en nödvändighet.

3. Skapande av en förort?

Strängnäs stadsplanerande politiker och tjänstemän håller, i sin expansionsiver, på att skapa precis det som Stockholmarna vill flytta från - en förort. Stor koncentration av snabbt uppförd bebyggelse, utan närhet till affärer. All handel kommer att kräva förflyttning över bron.

4. Stadsnära rekreationskog

Bresshammarskogen och de övriga skogsbackarna är värdefulla för närboende och inte minst för skolorna som nu har skog inom gångavstånd för exkursioner och utflykter. Flera av småbackarna med ek inom området har dessutom så hög biologisk kvalitet så de är klassade som nyckelbiotoper.

Vi anser det oklokt att bygga bort stadsnära rekreationsområden.

5. Ökade kostnader för kommunen

Kommunen skall bekosta omfattande investeringar i form av vägar, belysning, (-och inte minst bro) för att klara den utbyggnad som planeras. Nya områden bör med de nya förutsättningarna kunna placeras så att befintlig infrastruktur kan utnyttjas.

Exploatören ska bekosta de investeringar som krävs för den nya bebyggelsen.

6. Tosteröbrons skick

Tosteröbron är en risk för kommunen då den kräver ständiga reparationer. Det verkar lite naivt att tro att människor skall välja nya bron om detta tar 10 min längre restid.

Utredning visar att Tosteröbron klarar en ökad trafikmängd.

Naturskyddsföreningens förslag:

1. Frys planerna och arbeta om dessa helt efter de nya förhållandena.
2. Prioritera bebyggelse på nordvästra och södra sidan av Strängnäs vilket minimerar miljöpåverkan.
3. Att i all stadsplanering värna om grönytor och stadsnära natur.

Stenby 1:17, del av
Enhammarhöjden

ANTAGANDEHANDLING

6(6)

Datum
2006-11-23

Dnr
PBN2004:729-214

4. Att i all stadsplanering beakta miljökonsekvenser av trafik till och från området.

Villaägarna i Strängnäsbygden

Villaägarföreningen i Strängnäsbygden, som tidigare påtalats, anser att trafiksituationen på södra Tosterö måste klaras ut innan ytterligare bostadsbyggande startas inom hela detta område.

Villaägarföreningen i Strängnäsbygden ser positivt på byggnation av villor inom Enhammarshöjden.

Allmänna synpunkter:

Detta område bör bebyggas innan bygglov ges för byggnation inom Bresshammarskogen.

Bresshammarskogen kan under en relativt lång tid användas som "grön lunga" i området och därefter, då staden växer ytterligare, utnyttjas för förtätning.

Området runt före detta P 10 och utmed gamla E20 bör bebyggas före detta område om inte trafiksituationen har säkerställts på södra Tosterö.

Detaljsynpunkter:

Fritids och dagis bör planeras inom området.

Tidplanen för Enhammar ligger före tidplanen för Bresshammar. Tidpunkt för byggande beror däremot på en mängd andra frågor, bl a efterfrågan på villatomter.

Enligt barn- och utbildningsnämnden finns det tillräckligt med förskolor och skolor på Tosterö för att täcka eventuellt utökat behov.