



Akt nr:

0486-P04/4

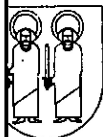
AU\$0486-P04/4

H A N D L I N G A R

innehållande 2003-12-15 antagen
detaljplan för Ytterselö-Husby 7:1
i Strängnäs kommun

Akten består av 39 sid
1 KA Ps

0486-P04/4


STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGA KRAFTBEVIS

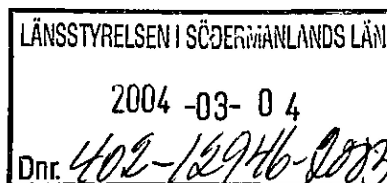
Datum
2004-01-19

Diarienummer
726/02-214

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2004 -03- 0 5

Dnr.....*D 04/126*.....
0486-P04/4


Detaljplan för Ytterselö-Husby 7:1 i Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun har den 15 december 2003 antagit rubricerad detaljplan.

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

Förslaget har därmed vunnit laga kraft den 13 januari 2004.

Nina Söderqvist
Nina Söderqvist
Plansekreterare



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

2003-10-20

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN
2004 -01- 2 1
Dnr.

HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Ytterselö-Husby 7:1

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2003-03-05 att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enl PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 25 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och bemötanden presenterades i Plan- och byggnämnden 2003-06-04 och nämnden beslutade om utställning.

Planförslaget var utställt för granskning 2003-06-18–2003-08-13.
Under utställningstiden inkom 20 skrivelser.

Av de synpunkter som inkommit under samråd och utställning kan en inte anses tillgodosedd.

Lars Johansson
Samhällsbyggnadschef

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Sara Bergvin
Planarkitekt

2003-10-29

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

YTTERSELO-HUSBY 7:1, del av samt YTTERSELO-ÖSTA 4:60

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
Samrådsredogörelse
Sammanställning av synpunkter efter utställning
Utlåtande

2003-10-29

- 2 -

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen har tagits fram för att Solåkraby ska kunna utöka sin verksamhet genom nybyggnad av en gruppbostad, medarbetarbostäder och ombyggnad av befintlig lagårdsbyggnad till butik och samlingssal m m. Anläggningen planeras bli verksamhetscentrum för Solåkrabyns kringliggande gruppbostad. Solåkraby bedriver socialterapeutisk verksamhet för förståndshandikappade.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget direkt norr om Stallarholmens tätort och gränsar i väster mot Vallavägen.

Areal

Ca 12,5 ha

Markägoförhållanden

Marken ägs av stiftelsen Solåkrabyns bostäder.

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

Markområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder" enligt 4 kap miljöbalken samt inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap miljöbalken. Riksintresset "Mälarens öar och stränder" berör hela Mälaren samt strandområdena och avser främst att värna det rörliga friluftslivet. Kulturmiljövårds utpekade riksintresset värnar Överselö-Tynnelsö med det öppna flacka jordbrukslandskapet, med enstaka moränryggar och rikt fornlämningsbestånd. Riksintresseområdet når in över planområdets nordvästra delar. Kulturmiljövårderna i området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden.

Detaljplaner

Fastigheterna Ytterselö-Östa 4:59 och 4:60, kontoret, f d arbetarbostaden med verkstadshus och gruppbostad Östa Nidgård är planlagda i dag. Markområdet ingår i gällande detaljplan, STH 46 från 1991. Detaljplanen anger att fastigheterna ska användas för vårdändamål. Direkt söder därom är ett småhusområde planerat. Markområdet inom Ytterselö-Husby 7:1 är inte planlagt.

Kommunala beslut

Plan- och byggnämnden beslöt 2002-10-09 att detaljplanearbete kan startas.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram. Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark vatten och andra resurser, att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18.

**Barnkonsekvensbeskriv-
ning**

Skogsområdet som gränsar till villorna i norra delen av tätorten ger barnen möjlighet till lek i naturen nära hemmet. Området kommer liksom tidigare att vara tillgängligt för barns lek, dock kommer delar av skogsområdet att tas i anspråk för bostäder.

Hälsokonsekvens- beskrivning

Anläggningen kommer att på flera sätt gynna människors hälsa, genom omsorgsverksamheten och genom den harmoniska miljön. Området är öppet för promenader. En del av skogsområdet kommer dock att tas i anspråk för bostadstomter, vilket medför visst intrång i stallarholmsbornas närströvområde. Skogspromenader är bra för hälsan. För att skogen ska vara lätt att nå finns öppningar mellan tomterna så att tillgängligheten till skogen inte ska minska

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Skogen i södra och västra delen består av mogen barrskog, gran och tall, med inslag av lövträd. I norrslutningen mot åkerlandskapet övergår skogen i en röjd fårbetesbage. Där växer huvudsakligen lövträd, björk, rönn och asp. Morän- och bergskullen med Östa gårds f d lagårdsbyggnaden är bevuxen med lövträd i västra delen, framför allt björkar. I norr och öster består planområdet av öppen jordbruksmark. I västra delen av jordbruksmarken finns tre små åkerholmar. Dessa är biotopskyddade enligt Miljöbalken och ska bevaras. Området har markerats på plankartan och bestämmelse som skydd har införts. Planområdet används av stallarholmsborna som närströvområde för framförallt promenader både på vägarna men också på de många stigarna som genomkorsar skogen.

Geotekniska förhållan- den

Planområdet består av urbergsground med berg i dagen på flera ställen. Berget är överlagrat med glacial lera i norr mot slättlandskapet. Den stora lagårdsbyggnaden med ekonomibyggnader och f d arbetarbostaden ligger på en morän kulle.

Radon

Området är inte undersökt ur radonrisksynpunkt, men angränsande bebyggelse i söder liksom moränkullen öster om lagården ligger på mark som klassats som högriskområde enligt kommunens översiktliga radonriskarta. Radonmätning kommer att utföras i bygglovskedet. Radonsäkert byggande rekommenderas.

Fornlämningar

Inom området finns två kända fornlämningar i form av gravar. Gravarna ligger på berget i skogsområdet och är belägna på krönet och på en bergsavsats mot väster. Arkeologisk utredning ska göras innan planen antas.

Skyddsområde vattentäkt

Ett skyddsområde för en tidigare använd vattentäkt sträcker sig från Sandåsa ner över Graneberg och över till södra sidan om bron. Hela västra delen av området ligger inom skyddsområdet. Kommunen kommer att hos länsstyrelsen begära att skyddsområdet tas bort.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består i dag av trähus innehållande bostäder, kontor samt produktionsverkstäder. I öster finns en gruppbostad med

fasad av gul träpanel. Den ligger intill kontorsbyggnaden, som är en ombyggd äldre arbetarbostad. Den stora lagården hade tidigare två körbanor i natursten upp till skullen. En av dessa kan fortfarande användas. Byggnadens gamla fähusdelar är byggda i sten och övriga byggnaden i trä. Taket är belagt med plåt. Lagården används bara i mindre omfattning som stall för hästar. På lagårdsplanen mot söder finns ett tak som tjänat till skydd för material och redskap. Öster om lagården uppförs en ekonomibyggnad för får, höns och vindskydd för hästar. Huset uppförs på en gammal grund där det tidigare funnits en byggnad.

Nya bostäder

Efter att arkeologiska fynd påträffats i nordslutningen i den västra delen av området, har en ny tomt för gruppboad med 4-5 små lägenheter samt personalutrymmen placerats i områdets östra del, intill den befintliga gruppboaden. Byggnaden får uppföras i en våning och planeras blir ca 350 m². Planen tillåter en högsta byggnadsarea på 400 m² samt garage och förrådsbyggnad på högst 80 m². I skogsbackens södra del föreslås bostäder för medarbetare på egna tomter, samt en byggnad med ett par lägenheter för personal och en mindre lägenhet för boende på anläggningen. Enbostadshuset får ges en största byggnadsarea på 200 m² samt garage och uthus 50 m². Flerbostadshuset föreslås högst bli 400 m² byggnadsarea, samt garage/förråd högst 80 m². Två nya tomter för enbostadshus föreslås vid infartsvägen, norr om vägen. Innan dessa kan bebyggas måste tomterna undersökas noggrannare ur arkeologisk synpunkt. Bestämmelse om att byggrätten kan utnyttjas endast efter att arkeologisk undersökning gjorts har införts på plankartan. Tillåten byggrätt är högst 200 m² för bostadshus och 50 m² för garage per tomt.

Samlingslokal, soppkök, Butik

Ladugården planeras att rustas och byggas om till samlingslokal, butik och soppkök med entré från södra sidan. Huset kommer även att rymma grönsakshantering, omklädningsrum, redskap och förråd. I butiken kommer produkter tillverkade i byn, samt grönsaker från odlingarna att säljas. Det befintliga stallet kommer att flyttas till nordöstra delen av bygganden och ha ingång från den nya lagårdsplanen som kommer ett iordningställas på norra sidan. Stallet kommer att rymma 3 stallplatser.

Nytt växthus och traktorgarage

Det befintliga skyddstaket för redskap söder om lagården kommer att byggas om till nytt växthus. På norra sidan kommer ny lagårdsplan att iordningställas med bland annat nytt traktor- och maskingarage.

2003-10-29

- 5 -



Befintlig lagårdsbyggnad



Kontoret, f d arbetarbostad

Offentlig service

Offentlig och kommunalservice finns i Stallarholmen, ca 2 km från området.

Tillgänglighet

Handikappnormerna ska följas. Lokalerna i lagården byggs med hänsyn till rörelsehindrade. Vägen till de föreslagna tomterna i söder dras på skrå i sluttningen för att vägen ska få acceptabla lutningar.

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Lagårdsbyggnaden kommer att få några nya fönsteröppningar för att släppa in ljus till den nya lokalerna. Fasadutformningen kommer att visa byggnadens nya användning men anpassas till Selaön lantliga bebyggelsestradition. Färgen föreslås traditionell falurödfärg.

De nya bostadshusen i skogen tillåts få en egen karaktär i fråga om utformning och färgsättning. Antroposofernas formspråk kommer att prägla byggnaderna i skogen.

Medan de fritt liggande husen i nordväst ska i fasaduttryck och färgsättning ansluta till lokal lantlig byggnadstradition.

Tomtmark

Bostadstomterna utgörs huvudsakligen av naturmark. Ambitionen är att behålla natur- och skogsmarken i så stor utsträckning som möjligt och därmed minska effekterna av intrånget i skogen. De nya tomterna på åkern vid kullen kommer att planteras med träd och buskar som skydd för de nordliga vindarna. Den nya växtligheten ska väljas så att tomterna och kullen kan ses som en helhet i landskapet.

Friytor**Lek och rekreation**

Hela området är öppet för lek och rekreation.

I naturområdet finns gångstigar för promenader till platser med utblickar över landskapet. Skogsområdet är en tillgång för de boende söder om området. För promenader används dock vägen genom området flitigast.



Utsikt från skogspartiet i söder

2003-10-29

- 7 -

Odlingssmark	Jordbruksmarken inomområdet kommer att användas för biodynamisk odling.
Trafik Utfart	In- och utfart till området sker via Vallavägen. Solåkrabyggen ingår i dag i vägsamfälligheten för Valla. Markering av infarten från Vallavägen kommer att anordnas i form av "grindstolpar" som vägvisare. Marknivån norr om infarten föreslås höjas för att komma i nivå med södra sidan. Åtgärden görs för att markera vägskalet. Ny väg norr om lagårdsbygganden fram till gruppboenden i öster planeras. Därigenom minskas biltrafiken över befintlig lagårdsplan där många människor rör sig. Den tidigare planerade utfarten mot Dalkarlsvägen för fastigheterna Ytterselö-Östa 4:59 och 4:60 kommer inte att utnyttjas. Fastigheterna har utfartsförbud mot Dalkarlsvägen på plankartan. Gamla Östavägen är avstängd med en parkmarksremsa i gällande detaljplan. All trafik vänder i dag vid en vändplan anordnad söder om planområdet.
Parkering	Parkering kommer att anordnas i anslutning till samlingslokal och butik. Dessutom kommer parkering att iordningställas på åkermarken norr om infartsvägen. Ny uppställningsplats för bilar föreslås även öster om befintlig gruppboende, Östa Nidgård där den planerade nya vägen slutar.
Kollektivtrafik	Busshållplats finns på Överselövägen ca 1 km från Östa.
Teknisk försörjning Dagvatten	Dagvatten kommer att omhändertas lokalt och infiltreras till marken.
Vatten och avlopp	Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt vatten och avlopp med anslutningspunkt i Dalkarlsvägen. Även de nya byggnaderna kommer att anslutas. Möjlighet till anslutning finns även vid Granmarsvägen och Vallavägen.
El och tele	El- och teleledningar finns till området.
Värme	Möjlighet att ordna en värmecentral för hela området håller på att undersökas. Inriktningen är att förnybara energikällor som flis och ved ska användas. Område för värmecentral finns inlagd på plankartan vid infartsvägen, straxt väster om lagårdsbyggnaden.
Avfall	Sopor källsorteras. Särskilda utrymmen kommer att iordningställas för sophantering. Genom internt transporter kommer hämtning att kunna ske vid Vallavägen.

2003-10-29

- 8 -

**Administrativa
bestämmelser**

Planens genomförandetid är satt till 10 år.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts i samarbete mellan Anna Nilsson och
Samhällsbyggnadskontoret, Tony Ebrahimi.

Lars Johansson
Samhällsbyggnadschef

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Anna Nilsson
Anna Nilsson Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

- 1 -

2003-10-29

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN

2004 -01- 2 1

Dnr.

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

YTTERSELÖ-HUSBY 7:1 del av samt YTTERSELÖ-ÖSTA 4:60

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGNADEHANDLING - 2 -

2003-10-01

Tidplan	Beslut om samråd PBN 5 mars 2003 Samråd v 14 – v 17 Utställning v 25 – v 33 Antagande PBN okt 2003 Antagande KS nov 2003 Antagande KF dec 2003 Lagakraft jan 2004
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det planen vunnit laga kraft.
Avtal	Solåkraby förutsätts ta initiativ till fastighetsbildning och bekosta de åtgärder som behöver vidtas för att fastigheten ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt.
Vägsamfällighet	Solåkraby ingår i dag i Valla vägsamfällighet. När verksamheten utökas ska andelstalen justeras. Ny gemensamhetsanläggning inrättas för anläggande av nya vägar i området, samt för underhåll och förbättring av befintlig tillfartsväg.
Fastighetsrättsliga Frågor	Den i planen berörda delen av fastigheten Ytterselö-Husby 7:1 överförs genom fastighetsreglering till Ytterselö-Östa 4:59. Solåkraby ansvarar för att ansökan om fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäteriet.
Planekonomi	Solåkraby bekostar framtagandet av planhandlingar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark. Samfällighetsförening kommer att bildas för byggande och skötsel av vägar i området. Allmänheten ska ha tillträde till vägarna i området.
Medverkande tjänstemän	Genomförandebeskrivningen är utarbetad av Anna Nilsson Arkitektkontor i samarbete med Tony Ebrahimi och Magnus Nyström.

Lars Johansson
Samhällsbyggnadschef

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Anna Nilsson
Anna Nilsson Arkitektkontor



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

2003-10-20

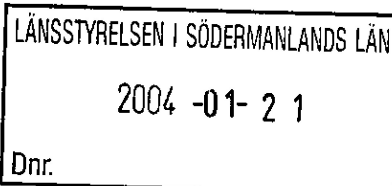
Dnr

1

726/02-214

Arkitekt

Anna Nilsson, konsult



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Ytterselö-Husby 7:1

STRÄNGNÄS KOMMUN

SAMMANSTÄLLNING AV SYNPUNKTER VID UTSTÄLLNING

Under utställningstiden har följande skrivelser kommit in.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter			
1. Länsstyrelsen	03-08-27	Erinran	Ja
2. Vägverket	03-06-27	Ingen erinran	
3. Polismyndigheten	03-06-23	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar			
4. Kommunstyrelsen	03-09-05	Ingen erinran	
5. Tekniska nämnden	03-08-27	Erinran	Ja
6. Miljö- och räddningsnämnden	03-08-27	Ingen erinran	
7. Socialtjänsten	03-08-15	Erinran	Ja
8. Kdr Stallarholmen	03-08-11	Ingen erinran	
9. Räddningstjänsten	03-07-18	Ingen erinran	
10. Barn- och utbildn.förvaltn.	03-07-04	Ingen erinran	
11. Fritid och kulturförvaltningen	03-06-27	Ingen erinran	
12. VA- och Avfall	03-06-23	Ingen erinran	
Företag och organisationer			
13. Vattenfall Sveanät AB	03-08-05	Erinran	Ja
Sakägare			
14. Ytterselö-Östa 4:63, 4:64, 4:65	03-08-14	Ingen erinran	
15. Ytterselö Valla 11:1, 7:1, 3:11	03-08-13	Erinran	Ja
16. Ytterselö Östa 7:17	03-07-15	Ingen erinran	
Övriga intressenter			
17. Lilla Vreta 3:14 Leocordia AB	03-07-03	Erinran	Ja
18. Ytterselö-Husby 7:35 o 36	03-08-13	Erinran	Nej

**STRÄNGNÄS KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

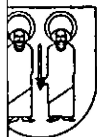
2003-10-20

Dnr

2

726/02-214

Extra utskick			
19. SSM	03-09-26	Ingen erinran	
20. Ytterselö-Husby 7:1	03-10-01	Ingen erinran	



SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen

En arkeologisk utredning har nyligen genomförts inom planområdet. Vid utredningen hittades en tidigare oregistrerad fornlämning i form av en boplats. Boplatsen hittades genom fynd av 12 härdar och fyra stolphål i sex olika schakt inom den öppna marken i områdets nordvästra del. Fornlämningens utbredning är oklar. Förutom boplatsen finns inom området ytterligare två fornlämningar i form av två gravar (RAÅ nr 151 och 185). Dessa ligger på bergshöjden i skogen i områdets västra del.

Gravarna och boplatsen har med stor sannolikhet ett inbördes samband och de bör ses som en helhet. Bergshöjden med gravarna och boplatsen nedanför denna bör därför hållas fria från bebyggelse så att detta samband även framgent ska gå att förnimma.

Länsstyrelsen föreslår att område DI flyttas eller tas bort.

Uppförande av bebyggelse BII och anläggande av parkeringsplats norr om vägen måste föregås av en arkeologisk förundersökning, eftersom den nyupptäckta boplatsen inte är avgränsad.

Länsstyrelsen föreslår också att bebyggelsen i skogen anpassas nivåmässigt efter terrängen, så att omdaningar av marken i skogen kan minimeras.

5. Tekniska nämnden

Befintlig anslutningsväg till området vid fastigheten Ytterselö-Valla 3:11 bör förbättras för att åstadkomma en bättre sikttriangel och därigenom bättre trafiksäkerhet för fastighetsägaren.

7. Socialtjänsten

Socialtjänsten vidhåller tidigare yttrande angående hårdgöring av gångvägar och generellt tillgängligt för rullstolsburen person.

13. Vattenfall

Detaljplanen berör våra befintliga elanläggningar. Högspänningsledningar för 12 kV bestående av markförlagda ledningar resp luftledningar. En

KOMMENTARER

Område DI har flyttats till planområdets östra del.

Bebyggelseområdet i områdets norra del har samlats väster om naturområdet samt att bestämmelse om arkeologisk utredning har lagts till. Även bebyggelsen i planområdets sydvästra del har samlats för att minimera omdaningar av marken.

Förbättring av vägen ska utföras och vara klart innan första inflyttning i de nya byggnaderna vid Solåkraby. Se under punkt 17.

Handikappkraven ska följas.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

2003-10-20

nätstation 12/0,4 kV i stolputförande samt lågspänningsledningar 0,4 kV för områdets elförsörjning. Högspänningsledningen i luft är redovisad på detaljplanekartan.

Våra synpunkter som framfördes i samband med samrådet har beaktats.

Den exakta sträckningen av den markförlagda högspänningskabeln är osäker men berörs av inritad parkeringsplats väster om planerad värmecentral. Kabeln kan även beröra planerat enbostadshus väster om parkeringsplatsen. Detta kan endast fastställas sedan inmätning av kabeln utförts.

15. Ytterselö Valla 11:1, 7:1, 3:11

Trafikrörelser:

När det gäller trafikrörelser förmodar vi att dessa gäller i dagsläget. Vad kommer antalet att vara när Solåkraby är fullt utbyggt?

Trafiksäkerhetsaspekter:

Hastigheten på Vallavägen bör begränsas, om Vallavägen beläggs med någon form av dammbindning inbjuder vägen till för höga farter. Förse Vallavägen med gatubelysning.

17. Lilla Vreta 3:14, Leocordia AB

Har ingenting att erinra mot själva byggnationen utan mot Vallavägen.

Denna kommentar ansluter till Vallavägens kvalitet som kommenterats av andra remissinstanser.

Vallavägen används frekvent till promenader, jogging, cykling, ridning, jordbruksredskap, tunga fordon, fordon med släp samt bilar. Vägen ingår i den så kallade "Vallarundan" där Stallarholmens boende kan ta sig runt cirkel (enda platsen för detta).

Vallavägen är smal, har en livsfarlig kurva och är genomgående av dålig kvalitet. Dessutom sprider sig dammet vida omkring.

Uppgifterna noteras för kommande projektering av bostadshus och parkering.

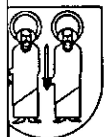
Angivna trafikrörelser är i dagsläget. Trafikmängden beräknas vara oförändrad när området är utbyggt, beroende på att en gruppboende som i dag finns vid Valla flyttas till Östa och man slipper deras dagliga bilresor mellan bygemenskapen och sitt eget boende. Dessutom kommer några medarbetare att kunna bo inom området och behöver inte ta bilen till och från sitt arbete.

Vallavägens utförande kommer att ses över. Se under punkt 17.

Vallavägen kommer att förbättras innan de första nya byggnaderna vid Solåkraby tas i anspråk.

Vägföreningen ska tillsammans med kommunens trafikenhet komma överens om utförandet.

Andelstalen, som motsvarar de i vägföreningen ingående fastigheternas nyttjande av vägen ska ses över vid en lantemäteriförrättning och nya andelstal bestämmas.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

2003-10-20

Det förekommer ett flertal risksituationer många ggr/dag avseende t.ex.; hästar som gör oplanerade rörelser pga trafik, promenerande familjer med cyklande barn och barnvagnar samt patienter/boende på Solåkraby som pga förståndshandikapp utgör en trafikrisk.

Sammantaget innebär detta att Vallavägen borde förbättras vad avser sikt, utrymme, underhåll och ytskikt (mao asfalt).

18. Ytterselö-Husby 7:1, 7:35 o 36

Vägfrågor

Vi återoppar och ansluter oss till vad som framfördes under Bengt Wicksen i yttrande över samrådsförslaget.

Denna detaljplan innebär konsekvenser för utfartsförhållandena för fastigheterna Ytterselö-Husby 7:35 och 7:36 varför dessas ägare Per resp Anna-Lena Eriksson rätteligen skall behandlas som sakägare i detta ärende.

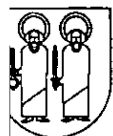
Bostadsfastigheterna Ytterselö-Husby 7:35 och 7:36 har idag inte någon rättsligt säkerställd tillfart. Fastigheterna har alltid använt den befintliga vägen som passerar söder om Ytterselö-Östa 4:59 och 4:60. Denna väganläggning är i sträckningen mellan fastigheterna och Ytterselö-Östa 4:60 mycket ändamålsenligt utförd. I gällande detaljplan P91/26 är emellertid vägdelen söder om 4:60 utlagd som parkmark. Det innebär att om denna detaljplan genomförs så skärs tillfartsmöjligheten av för fastigheterna. Det vore lämpligt att denna detaljplan ändrades eller ersattes i denna del så att denna parkmarksremsa istället redovisades som vägmark. I första hand yrkas att remsan i sin helhet redovisas som vägmark, se bifogad skiss 1. På så sätt säkerställs fastigheternas tillfart genom att fastigheterna ges rätt att använda erforderlig del av vägsystemet inom plan P91/26 när detta byggts ut enligt planen och ställts under Stallarholmens vägförenings förvaltning, se lantmäterimyndighetens beslut 2002-01-19. I andra hand yrkas en redovisning som väg av den del av parkmarksremsan som erfordras för att erhålla en anslutning

Det är upp till fastighetsägarna till Ytterselö-Husby 7:35 och 7:36 att själva ordna sin egen utfart. Utfart österut, över Karlby förefaller naturligast. Lantmäteriet bör kontaktas för upprättande av officiell servitut. Fastighetsägarna står för kostnaden.

Utfart mot väster skulle ha prövats tidigare, i detaljplanen för området söder om det nu aktuella planområdet. Delar av den gamla vägen är i planen bestämd till parkmark och hindrar därmed utfarten.

Ska frågan om utfart österut för fastigheterna Ytterselö-Husby 7:35 och 7:36 prövas, bör det ske genom ändring av gällande detaljplan (här kallad P91/26).

Förfrågan om ändring av detaljplanen lämnas till kommunen. Kostnaderna i samband med ändringen tas ut av markägaren.



till det område som i detta planförslag
På så sätt kan fastigheternas tillfart säkerställas
genom att fastigheterna ges rätt att använda det
(delvis) nya vägsystem som det nu framlagda
planförslaget redovisar. Det vore slöseri ur resurs
och miljösynpunkt om inte den ändamålsenligt
utförda väganläggningen på Ytterselö-Husby 7:1
fortsatt kunde användas. Huruvida in- och
utfartsförbud fortsatt skall redovisas söderut för
Ytterselö-Östa 4:59 och 4:60 har vi ingen uppfatt-
ning om. Det är dock plantekniskt möjligt med en
sådan redovisning. Det är självklart att om
planförslaget ändras på så sätt som vi begär så
skall Ytterselö-Husby 7:35 och 7:36 anslutas till de
gemensamhetsanläggningar som finns eller bildas
för de vägsystem som fastigheterna ges tillgång
till. Nackdelarna med vägförbindelse för
fastigheterna över Karlby har redovisats i Bengt
Wicksens yttrande över samrådsförslaget. Ägarna
till Ytterselö-Husby 7:1, 7:35 och 7:36 yrkar
således:

- I första hand att planförslaget ändras i enlighet
med bifogad skiss 1.
- I andra hand att planförslaget ändras i enlighet
med bifogad skiss 2.

Ägarna till berörda fastigheter är medvetna om att
de genom sin status som sakägare har rätt att
överklaga detta planförslag om det vid antagandet
inte ändrats på så sätt som yrkas.

Redaktionella synpunkter

Planförfattarna bör se över beteckningar på
plankarta och bland planbestämmelser eftersom
dessa inte alls stämmer överens. På plankartan
finns beteckningarna N, P, Väg, Natur, Parkering,
Värmecentral som inte finns redovisat bland
planbestämmelserna. Bland planbestämmelserna
finns beteckningarna VÄG, NATUR, P-PLATS
som inte finns redovisat på plankartan.

Markområdet innehållande de tre åkerholmarna
(n2) saknar användningsredovisning. I genom-
förandebeskrivningen redovisas att Ytterselö-
Husby 7:1 skall överföras till Ytterselö-Östa 4:59.
Rätteligen är det den del av Ytterselö-Husby 7:1
som innefattas i denna detaljplan som skall
överföras till Ytterselö-Östa 4:59.

Fastighetsägarna till Ytterselö-Husby
7:35 och 7:36 bedöms inte tillhöra
sakägarkretsen.

Innan antagandehandlingen färdigställs
görs en noggrann genomgång av alla
handlingar och redaktionella
småjusteringar görs.
Plankartan har justerats.

**HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR****Ytterselö-Husby 7:1****STRÄNGNÄS KOMMUN****UTLÅTANDE**

Plan- och byggnämnden beslöt 2003-03-05 att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enl PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 25 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och bemötanden presenterades i Plan- och byggnämnden 2003-06-04 och nämnden beslutade om utställning.

Planförslaget var utställt för granskning 2003-06-18–2003-08-13.
Under utställningstiden inkom 20 skrivelser.

Av de synpunkter som inkommit under samråd och utställning kan en inte anses tillgodosedd.

Lars Johansson
Samhällsbyggnadschef

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Sara Bergvin
Planarkitekt