



## Detaljplan för *Ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen,* Stallarholmen, Strängnäs kommun

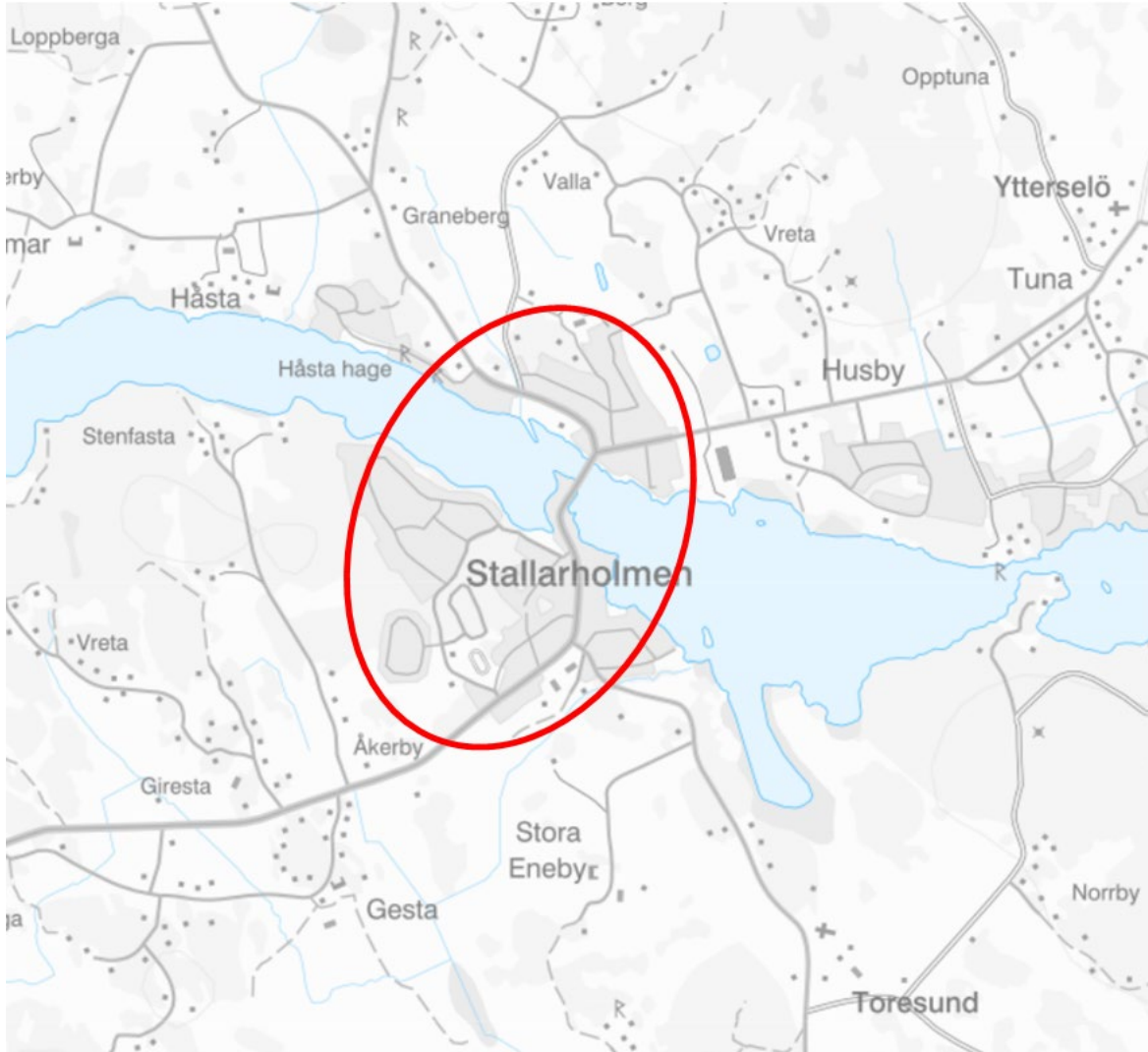


**Fastigheter:** Vannesta 1:11 m.fl.  
**Dnr:** MSN/2021:482  
**Datum:** 2025-02-25  
**Lagakraftdatum:** 2025-04-02

Samhällsbyggnadskontoret  
Caroline Skilje  
*Planarkitekt*



Dnr: MSN/2021:482  
Datum 2025-02-25





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....                   | 3  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....            | 5  |
| Syfte.....                                   | 5  |
| Bakgrund .....                               | 5  |
| Planförfarande .....                         | 6  |
| Preliminär tidsplan.....                     | 6  |
| Underlag och utredningar .....               | 6  |
| PLANDATA .....                               | 6  |
| Lägesbestämning .....                        | 6  |
| Areal.....                                   | 6  |
| Fastighetsägare.....                         | 6  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....             | 7  |
| Översiktsplan.....                           | 7  |
| Övriga strategiska styrdokument.....         | 7  |
| Gällande detaljplaner .....                  | 7  |
| Kommunala beslut.....                        | 8  |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....       | 8  |
| Undersökning.....                            | 8  |
| Riksintressen .....                          | 9  |
| PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR.....            | 9  |
| Befintlig bebyggelse.....                    | 9  |
| Natur, grönområde & rekreation.....          | 11 |
| Gator och trafik.....                        | 14 |
| Vattenområde .....                           | 17 |
| Markförhållanden.....                        | 18 |
| PLANKARTA OCH MOTIV TILL REGLERING .....     | 19 |
| Användning av mark och vatten .....          | 20 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats ..... | 23 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....  | 23 |
| Egenskapsbestämmelser för vattenområde ..... | 26 |
| PLANFÖRSLAG .....                            | 26 |
| Bebyggelse.....                              | 26 |
| Natur, grönområde & rekreation.....          | 27 |
| Gator och trafik.....                        | 28 |



|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Vattenområde .....                                | 29 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....        | 33 |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 33 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....                     | 33 |
| Organisatoriska frågor .....                      | 33 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser ..... | 34 |
| Ekonomiska frågor .....                           | 37 |
| MEDVERKANDE .....                                 | 37 |



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för centrala vägar, gång- och cykelvägar samt grönområden i Stallarholmens tätort. Detaljplanen syftar också till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som vägområden och grönområden. Syftet med detaljplanen är även att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt.

### Bakgrund

I samband med att staden eller orterna växer aktualiseras också huvudmannaskapsfrågan. Land blir stad. Inte bara i Strängnäs utan över hela landet. Strängnäs kommun tittade i början på 2000-talet på de större gemensamhetsanläggningar som fanns i kommunen och Teknik- och fritidskontoret väckte frågan om övergång till kommunal väghållning för flera vägföreningar i kommunen, omkring år 2007-2008.

Teknik- och fritidsnämnden gav genom beslutsprotokoll 2008-09-17 § 120 kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser med vägföreningarna om övertagande till kommunal väghållning. Överenskommelser träffades med Merlännas vägförening, Vansö kyrkbys vägförening och Överås vägförening (Härad). Även Stallarholmens vägförening blev tillfrågad men valde i detta läge att fortsätta arbetet med väghållningsansvaret. Detaljplaner som ändrade huvudmannaskapet för dessa områden togs fram 2011.

Stallarholmens vägförening skickade in en förfrågan 2019-03-01 om möjligheten att lösa upp vägföreningen samt att kommunen skulle ta över huvudmannaskapet av vägarna i Stallarholmen. Orsaken var att föreningen hade svårt att rekrytera medlemmar till styrelsen. Kommunstyrelsen beslutade därför den 28 maj 2021, KS § 135, att uppdra till teknik- och fritidsnämnden att ändra huvudmannaskap från enskilt till kommunalt för vägar som idag förvaltas av vägföreningen. Efter detta beslut inkom Stallarholmens vägförening med en ansökan om planändring vad gäller huvudmannaskapet för viss allmän plats, vägar förvaltade av Stallarholmens vägförening. Eftersom huvudmannaskapet för tätorter i regel bör tillfalla kommunen är det en naturlig utveckling att genomföra ändringar av planer m.m. och därmed skapa förutsättningar för kommunalt övertagande.

Under arbetet med den nya detaljplanen har kommunen kommit fram till att även grönområdena i Stallarholmen bör byta huvudmannaskap. Detta arbete har alltså initierats av kommunen själv och därför kommer den delen av detaljplanearbetet att finansieras av kommunen. Anledningen till att kommunen ser det som viktigt att även byta grönområdenas huvudmannaskap är för att följa 4 kap 7 § PBL som säger att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om inget särskilt skäl finns till att frånga det. Eftersom det idag är kommunen som sköter de grönytor som ska ingå i detaljplanen finns det inga särskilda skäl till att frånga huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap.



## Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Valet av förfarande motiveras med att detaljplanen anses okomplicerad då inga nya markanvändningar kommer att möjliggöras i planen, utan bara se till att huvudmannskapet för vägområden och grönområden ändras.

## Preliminär tidsplan

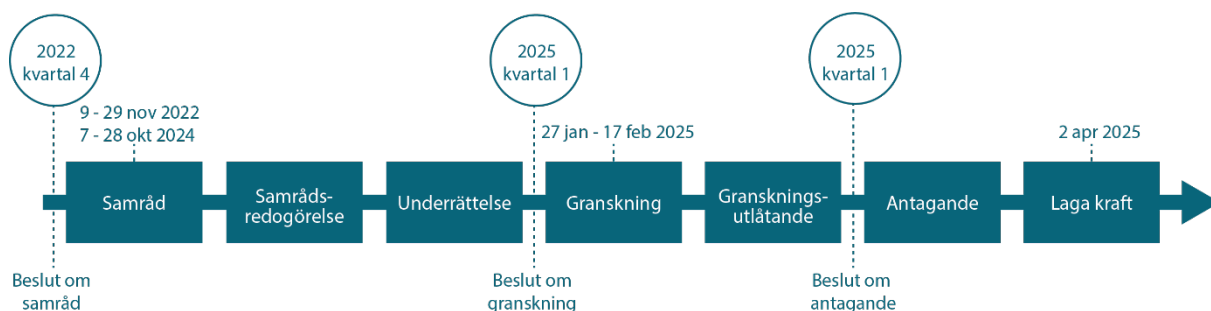


*Illustration av projektets preliminära tidsplan.*

## Underlag och utredningar

Inga utredningar har tagits fram i samband med detaljplanearbetet då detaljplanen inte möjliggör för någon ny markanvändning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Detaljplanen består endast av vägar och grönområden i centrala Stallarholmen. Området brer ut sig över centrala Stallarholmen och sträcker sig från Villavägen i den sydligaste delen av planområdet till Dalkarlsvägen i norr. Vägen längst västerut inom detaljplanen är Sundby strandväg och den som ligger mest österut är Tillströms väg.

### Areal

Planområdet är ca. 36,4 ha.

### Fastighetsägare

#### De fastigheter som ägs av Strängnäs kommun är:

Delar av Toresunds- Sundby 1:30, delar av Vannesta 1:11, delar av Vannesta 3:26, delar av Vannesta 1:21, delar av Vannesta 1:21, Vannesta 1:11, Ytterselö – Östa 6:1, Ytterselö- Östa 8:1, Vannesta 1:40, Ytterselö- Östa 4:58, Husby Tegelbruk 5:1, Husby Tegelbruk 4:7, delar av Vannesta 2:10, delar av Ytterselö- Östa 7:1, Ytterselö- Östa 4:5, delar av Vannesta 3:18, delar av Ytterselö- Valla 9:1, delar av Ytterselö- Östa 5:1, delar av Husby Tegelbruk 2:2,

#### De fastigheter som ägs av Strängnäs fastighets AB är:

Vannesta 1:113.



**De fastigheter som ägs av Trafikverket är:**

Toresunds- Sundby 1:11, Toresunds- Sundby 1:10 och Toresunds -Sundby 1:24.

**De fastigheter som ägs av samfällighetsföreningar är:**

Toresunds -Sundby 1:1 (Sundby strands samfällighetsförening) och Ytterselö- Valla S:1.

**De fastigheter som ägs av andra är:**

Del av Vannesta 1:104, del av Vannesta 3:74, del av Sjöliden 1:5, del av Ytterselö- Östa 1:61 och del av Ytterselö- Husby 7:37.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Då detaljplanen inte möjliggör för några markförändringar inom området tar kommunen inte upp detta specifikt i sin översiktsplan. Eftersom inga förändringar ska ske strider heller inte detaljplanen mot översiktsplanen.

### Övriga strategiska styrdokument

Det finns en fördjupad översiktsplan för Stallarholmen som antogs 2019. I den tas det inte upp något om byte av huvudmannaskap för vägar och grönområden i Stallarholmen. Dock kommer inga markförändringar att ske i och med den nya detaljplanen, vilket innebär att detaljplanen inte heller strider mot den fördjupade översiktsplanen.

### Gällande detaljplaner

De detaljplaner som överlappas av den nya detaljplanen är de 24 som listas nedan:

|             |                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04-YTT-448  | Förslag till byggnadsplan för Stallarholmen                                                   |
| 0486-P05/16 | Sundby strand 1, västra del av Toresunds-Sundby 1:1                                           |
| 0486-P08/1  | Sundby strand 4 del av Toresunds-Sundby 1:1                                                   |
| 04-TOD-563  | Förslag till ändring och delvis upphävande av byggnadsplan för fastigheterna SUNDBY 1:30 M FL |
| 0486-P79/6  | Förslag till ändring av byggnadsplan för Husby Tegelbruk 2:34 m.fl.                           |
| 04-TOD-536  | Förslag till ändring av byggnadsplan för Sundby 1:15 m.fl.                                    |
| 0486-P16/6  | Ändring av detaljplan för Toresunds-Sundby 1:1, del av "Sundby Strand 3"                      |
| 0486-P02/5  | Toresunds-Sundby 1:1                                                                          |
| 0486-P04/15 | Sundby Strand 1, del av Toresunds-Sundby 1:1                                                  |
| 04-TOD-557  | Förslag till ändring av byggnadsplan för fastigheterna Sundby 1:27 och Vannesta 1:106         |
| 0486-P88/14 | Förslag till ändring av byggnadsplan för Ytterselö-Östa 1:11 m.fl.                            |
| 0486-P09/4  | Vannesta 3:18, 3:21- 3:25 m.fl.                                                               |
| 0486-P06/11 | Sundby Strand 2 del av Toresunds-Sundby 1:1 m.fl.                                             |
| 0486-P90/21 | Vannesta 1:31 m.fl.                                                                           |



|             |                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| 0486-P07/16 | Sundby Strand 3 del av Toresunds-Sundby 1:1                         |
| 0486-P87/1  | Förslag till ändring av byggnadsplan för Östa 1:54 m.fl.            |
| 0486-P91/1  | Toresunds-Sundby 1:30                                               |
| 04-YTT-557  | Förslag till ändring av byggnadsplan för Husby Tegelbruk 4:1 m.fl.  |
| 0486-P91/26 | Ytterselö- Östa 4:1 m.fl.                                           |
| 0486-P82/5  | Förslag till ändring av byggnadsplan för Östa 1:53 m.fl.            |
| 0486-P08/26 | Husby Tegelbruk 2:34 m.fl.                                          |
| 0486-P81/10 | Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan Valla 9:1 m.fl. |
| 0486-P04/20 | Vannesta 1:21 m.fl.                                                 |
| 0486-P09/11 | Husby Tegelbruk 4:1, 4:15 m.fl., Sjöleden 1:2 m.fl.                 |
| 0486-P89/6  | Ytterselö-Östa 1:53 m.fl.                                           |

När föreslagen detaljplan antas och fått laga kraft upphör tidigare detaljplaner ovan att gälla inom det nya planområdet. Dock kommer detaljplanerna att fortsätta gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.

## Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-31 § 29, att ge samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen i enlighet med underlaget till planuppdrag. Nämnden beslutade också samma datum att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för detaljplanearbetet då undersökningen visade på att detaljplanens genomförande inte kan innebära betydande miljöpåverkan.

2024-08-28 § 94 tog miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ett beslut om reviderat planuppdrag då stora områden lagts till i detaljplanearbetet i form av grönområden samt att syftet med detaljplanen ändrats. Vid samma tillfälle fattade nämnden också beslut om att ingen miljökonsekvensbeskrivning eller barnkonsekvensanalys behöver tas fram inom ramen för detaljplanen.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken då ingen ny exploatering möjliggörs i detaljplanen. Därmed är användningen av marken redan prövad i gällande detaljplaner.

## Undersökning

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram två undersökningar för att ta reda på om planförslaget kan komma att leda till betydande miljöpåverkan. Den första gjordes 2022-02-17 och samråddes med Länsstyrelsen. Efter detta reviderades planområdet och en ny undersökning togs fram som även den samråddes med Länsstyrelsen, 2024-06-24. Efter samrådet har miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tagit ställning till behov av miljöbedömning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan



komma att innebära betydande miljöpåverkan och därför behöver ingen miljökonsekvensanalys tas fram.

I Länsstyrelsens första yttrande om betydande miljöpåverkan (2022-03-04) togs det upp en synpunkt. De ansåg att av planbeskrivningen behöver det framgå att alla typer av markarbeten i närheten av fornlämningar, tex. vägarbeten eller markarbeten i grönområden, kräver samråd eller tillståndsprövning hos Länsstyrelsen. enligt kulturmiljölagen (1998:950). I det andra yttrandet från Länsstyrelsen (2024-07-03) hänvisade de till de tidigare yttrandena vid undersökning och samråd.

En miljöbedömning krävs inte då undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon strategisk miljöbedömning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planen bedöms sammantaget inte ge någon miljöpåverkan alls då ingen ny exploatering möjliggörs.

### **Riksintressen**

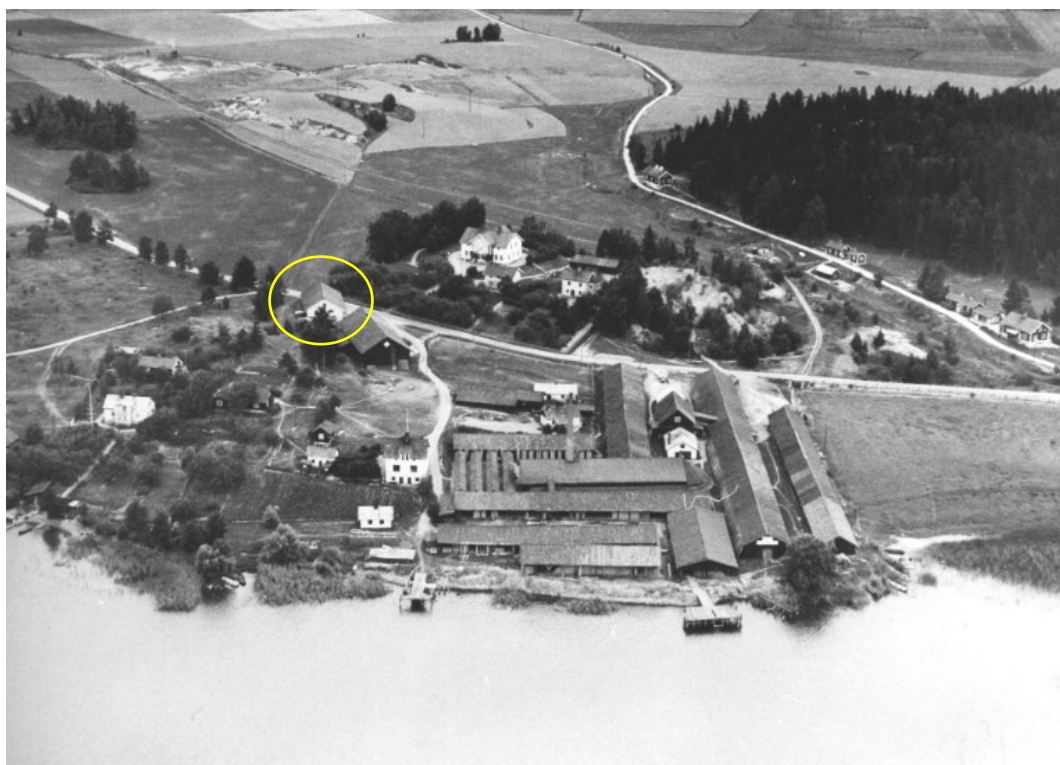
Detaljplanen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och strandområde samt riksintresse för kulturmiljövård, Överselö-Tynnelsö. Även riksintresset för yrkesfiske för Mälaren ligger dikt an planområdet på flera ställen. Riksintressena kommer inte påverkas av detaljplanens genomförande då ingen förändring kommer att ske inom planområdet.

## **PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Befintlig bebyggelse**

Det finns endast en befintlig byggnad inom detaljplanen, vilket är ett förråd/lada som står längs med Överselövägen på Selaön och ägs av kommunen. Byggnaden arrenderas ut av kommunen till privatperson och är en äldre byggnad som troligtvis tillhört Valla tegelbruk som var verksam på platsen mellan ca. 1880 - 1972. Det finns inga bygglovshandlingar som kan bekräfta byggnadens ålder, men den finns representerad i ett foto på hembygdsföreningens hemsida från ca. år 1936. Denna byggnad ska endast göras planenlig samt skyddas i den nya detaljplanen då nu gällande detaljplan inte bekräftar byggnaden (Valla 9:1 m.fl. Ytterselö socken, Stallarholmen, 0486-P81/10) utan är planlagd som allmän plats, park eller plantering.

I stadsbyggnads- och kulturmiljöprogrammet för Strängnäs kommun från 2012 ska, enligt de uttryckta riktlinjerna, de återstående anläggningarna från tegelbruken i Stallarholmen förtydligas och bevaras.



*Flygfoto över Valla tegelbruk från ca. år 1936 där förrådet syns uppe till vänster i bild. Källa: Stallarholmens hembygdsförening.*



*Förrådsbyggnaden som den ser ut idag.*

## Stadsbild och kulturmiljö

Stallarholmen är ett samhälle uppbyggt kring en kommunikationsnod av vatten- och landvägar. Tätorten kännetecknas av bevarad gårdsbebyggelse, hantverk, handel- och industrietableringar samt egnahemsbebyggelse från 1920-talet och framåt.

Detaljplaneområdet sträcker sig över ett stort område av Stallarholmens tätort och består mestadels av befintliga vägar, gång- och cykelvägar samt grönområden. På flera ställen är vägarna grusade och ger ett lantligt intryck inom bostadsområdena.

En del av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, Överselö-Tynnelsö. Detta riksintresse skyddar odlingslandskap med stora gårdar och områden med fornlämningar från bronsålder till yngre järnålder. Området inom detaljplanen som skyddas av riksintresset består dock av en asfalterad väg och den gamla förrådsbyggnaden som troligen tillhört Valla tegelbruk och dess omgivning, vilka inte beskrivs i riksintresset.

## Natur, grönområde & rekreation

### Mark, vegetation och grönområden

Marken inom planområdet består av asfalt eller grus på de vägar och gång- och cykelvägar som ingår i detaljplanen. Detaljplanen består även av flera grönområden som till största del sköts av kommunen och några få av privatpersoner.



*Parkområdet längs med Strandvägen.*

Fler än majoriteten av de planlagda bilvägarna är idag redan utbyggda. Dock finns det en väg på Selaön och tre sammanhängande vägar på fastlandet som ej blivit utbyggda ännu och som ligger på jordbruksmark. Även ett område som planläggs som NATUR är belägen på jordbruksmark, vilket området idag är planlagt som, men med enskilt huvudmannaskap.



*De gulmarkerade områdena i bilderna ovan är de bilvägar som ännu inte blivit utbyggda på jordbruksmark. Det grönmarkerade området i bilden till vänster är det planerade naturområdet på befintlig jordbruksmark.*



Jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I detta fall har användningen väg och natur redan prövats i befintlig detaljplan och denna nya detaljplan kommer endast att överlappa vägarna och naturområdet för att områdena ska få samma huvudmannaskap som övervägande andel av centrala Stallarholmen. Det är av vikt att de detaljplanlagda bostäderna i befintliga detaljplaner kommer ha vägar att ta sig på från och till sina bostäder.

## Naturvärden

Detaljplanen innehåller flera grönområden som kan innehålla naturvärden. En naturvärdesinventering har dock inte tagits fram i samband med detaljplanearbetet då naturområden och parkområden inom detaljplanen fortsättningsvis kommer att planläggas som natur och park. Ingen natur inom detaljplanen kommer därför att förvanskas. Den enda förändringen som sker inom dessa områden är att kommunen tar över huvudmannaskapet och därmed skötseln av dessa områden.

## Invasiva arter

Invasiva arter finns rapporterade inom planområdet. Dessa bedöms inte utgöra ett hinder för detaljplanen men de behöver hanteras enligt aktuella riktlinjer och lagkrav för respektive art. Särskild uppmärksamhet krävs vid markarbeten och skötsel av grönytor.

## Lek, rekreation och parker

I detaljplaneområdet finns en lekplats som ligger belägen på fastlandet i anslutning till Flarnvägen i norr och Pionjärvägen i söder. Denna lekplats sköts av kommunen idag men ska egentligen skötas med enskilt huvudmannaskap enligt gällande detaljplan (Vannesta 3:18, 3:21 – 3:25 m.fl.).



*Lekplatsen som byter huvudmannaskap i detaljplanen.*

Det finns ett rekreationsområde längs med Mälaren i området för Sundby strand på fastlandets västra sida. Längs en ungefär 2 km lång sträcka finns fem konstverk utplacerade. Denna sträcka kallas för Konstpausleden och är en populär plats för de boende i Stallarholmen. Fyra av konstverken är placerade i anslutning till den grusade gång- och cykelvägen som går längs med vattnet. I slutet av leden finns det en liten skogsstig som leder fram till det sista konstverket.

## **Gator och trafik**

### **Gator och vägar**

Planområdet består till största del av befintliga vägar som tidigare sköts av Stallarholmens vägförening. Det är stor variation på vägarna som består av dels grusvägar, men också asfalterade vägar.

Totalt ingår 53 st befintliga vägar inom detaljplanen. De vägar som ingår i detaljplanen på Selaön är:



- Tillströms väg
- Husbyvägen
- Sjöbrinken
- Strandvägen
- Sjövägen
- Östavägen
- Kvarnvägen
- Genvägen
- Dalkarlsvägen
- Östaviksvägen
- Granmarvägen
- Bergvägen
- Tornvägen
- Del av Vallavägen
- Brovägen
- Tegelvägen
- Tegelugnsvägen
- Hemmansvägen
- Strandbergsvägen



*Tegelvägen på Selaön.*

De vägar som ingår i detaljplanen på fastlandet är:

- Brogränd
- Fabriksvägen
- Garfaregränd
- Flarnvägen
- Pionjärvägen
- Ängsvägen
- Mälarvägen
- Vannestavägen
- Villavägen
- Skolgatan
- Parkgatan
- Wahlgrens väg
- Konvaljevägen
- Hagvägen
- Bergsstigen
- Källarbacken
- Rosendalsvägen
- Vildrosstigen
- Sundby allé
- Åkerbyslingan
- Åkerbybacken
- Källarängsvägen
- Ringugnsvägen
- Formtegelvägen



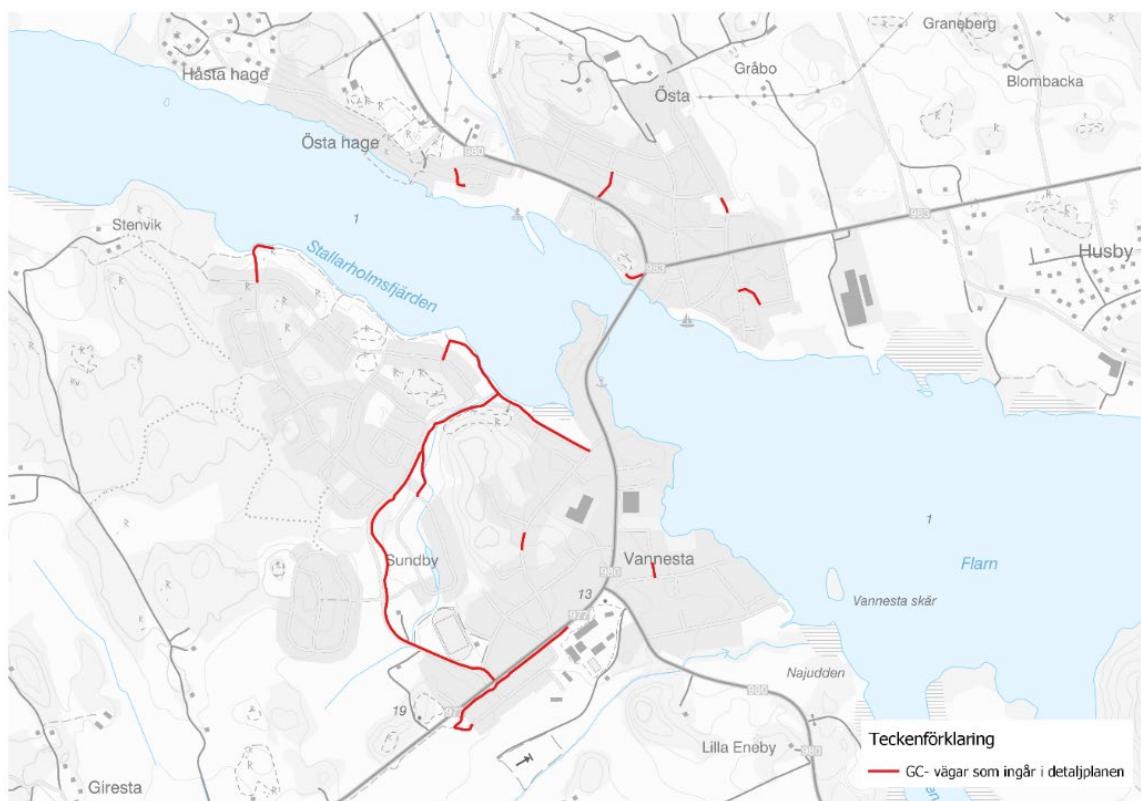
*Pionjärvägen på fastlandet.*



- Torparängsvägen
- Murtegelvägen
- Täcktvägen
- Marktegelvägen
- Taktegelvägen
- Nocktegelvägen
- Granviksslingan
- Granviksbacken
- Sundby strandväg
- Sundby Hagväg

## Gång- och cykelvägar

Inom detaljplaneområdet finns det flera gång- och cykelvägar både på Selaön och på fastlandet. Några är asfalterade och några grusade. De som ingår i detaljplanen redovisas nedan i kartan.



*Cykelvägar inom detaljplanen.*



## Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats och en busstation inom detaljplaneområdet. Busshållplatsen ligger i anslutning till Stallarholmsskolan och Stallarholmens busstationen ligger i anslutning till Överselövägen i väst och Genvägen i öst och ligger belägen på Selaön. Ingen förändring planeras för dessa i detaljplanen.



*Stallarholmens busstation som ligger i anslutning till Överselövägen och Genvägen.*

## Vattenområde

Planområdet ligger intill sjön Mälaren och plangränsen ligger dikt an sjön på flera platser. Ett vattenområde ligger också inom detaljplanen. Detta vattenområde planläggs som just "Vattenområde" och medger ingen förändring inom området. Anledningen till att detta område ingår i detaljplanen är för att användningen ska bli korrekt. I befintlig detaljplan är området planlagt som användningen "NATUR", vilket inte stämmer överens med verkligheten och gjorde inte heller det när detaljplanen fick laga kraft.

Öster om användningen "Vattenområde" är vattnet planlagt som "Småbåtshamn". Samma anledning gäller som ovan att i gällande detaljplan har vattenområdet planlagts som "Natur". Området idag har två bryggor. Vattenområdet söder och öster om detta område är i gällande detaljplan planlagt med användningen "Bryggor för småbåtar".



## Strandskydd

Det råder inget strandskydd inom området för detaljplanen idag då strandskyddet antingen upphävts i gällande detaljplaner eller inte behövt upphävas då flera av detaljplanerna är äldre än bestämmelserna om strandskyddet. Dock kommer strandskyddet att inträda inom vissa delar av detaljplanen, vilket innebär att skyddet måste upphävas på dessa platser. Läs mer om strandskyddet längre fram under rubrikerna *Planförslag -> Vattenområde -> Strandskydd*.

## Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer inte att påverkas i och med detaljplanens genomförande då ingen ny bebyggelse eller anläggande av vägar kommer att möjliggöras.

## Markförhållanden

### Fornlämningar

Området är mycket rikt på kända lagskyddade fornlämningar främst i form av järnåldersgravfält. Till alla fornlämningar hör enligt 2 kap. 2 § kulturminneslagens (KML) ett fornlämningsområde runt dessa, ibland kallat skyddsområde. Detaljplanen innebär dock ingen ny exploatering eller anläggande av ny väg.

Inom planområdet finns 9 fornlämningar registrerade i *Fornsök*. Det är tre bytomter/gårdstomter (Ytterselö 335) (Toresund 437) (Toresund 400) och tre gravfält (Toresund 299:1) (Toresund 298:1) (Ytterselö 152:1), en husgrund, historisk tid (Toresund 297:1) samt en hällristning (Ytterselö 301) och en ristning (Ytterselö 336). Dessa områden är antingen redan exploaterade enligt gällande detaljplan (och möjliggör inte heller någon ny exploatering) eller reglerar för natur. Därför innebär den nya detaljplanen inga förändringar eller påverkan på fornlämningarna.

I området för Sundby strand finns även ett större gravfält (Toresund 123:1) längs med gång- och cykelvägen intill Sundby allé. Gravfältet ligger inte inom detaljplaneområdet, men mycket nära. Denna fornlämning kommer inte att påverkas av detaljplanen då cykelvägen som ingår i detaljplanen redan är anlagd.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt KML- bestämmelser. Alla typer av markarbeten i väg och vägområde, inom och i närheten av fornlämningarna kräver samråd och tillståndsprövning enligt KML hos Länsstyrelsen. Detta gäller också om fornlämningar misstänks i samband vid exploatering eller andra arbeten.

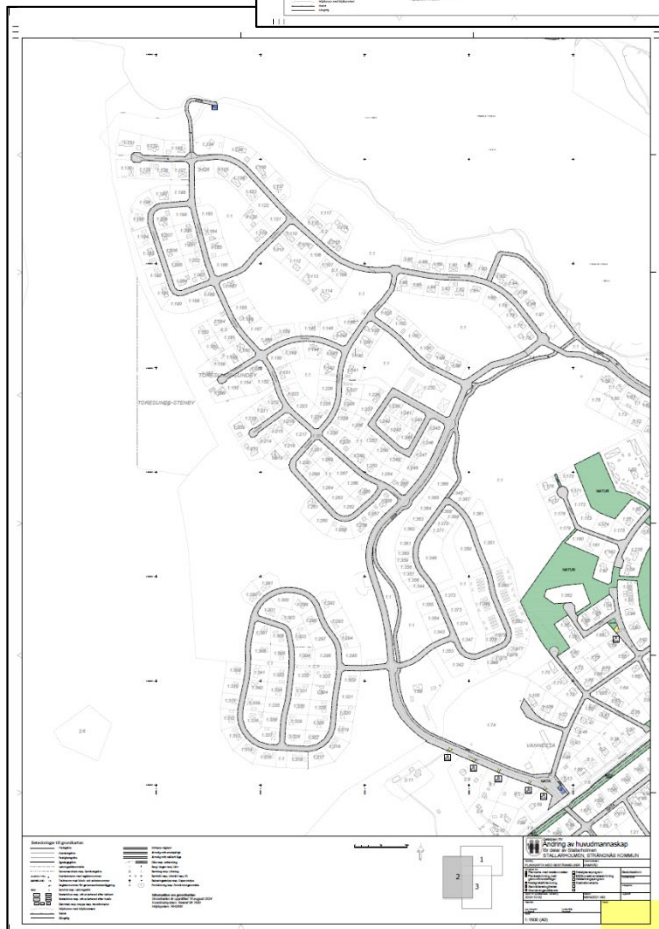
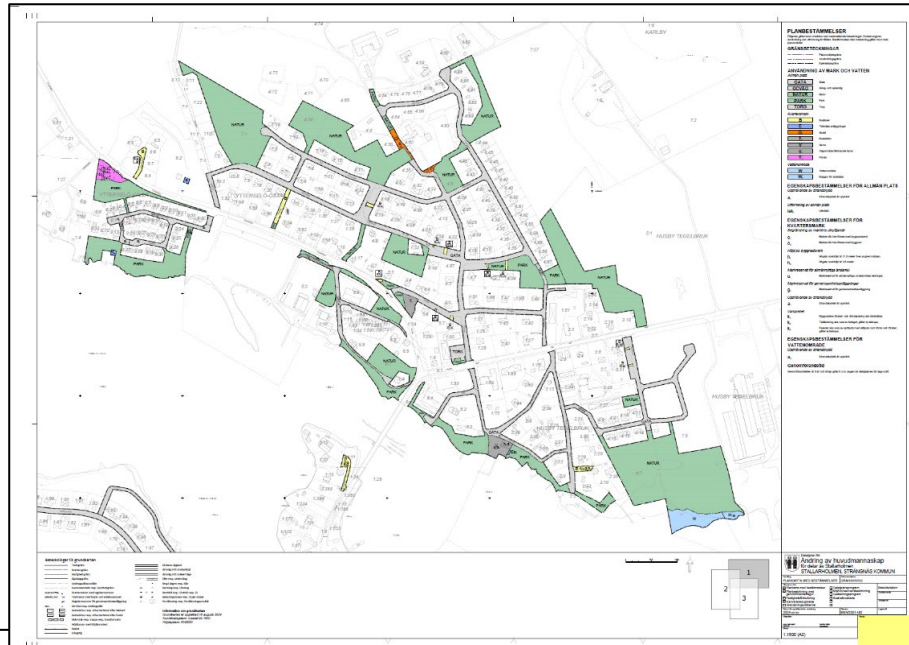
## Geotekniska förhållanden

Då ingen ny exploatering möjliggörs i och med detaljplanens framtagande har ingen geoteknisk utredning tagits fram.



## PLANKARTA OCH MOTIV TILL REGLERING

Plankartorna överlappar delvis varandra.





## Användning av mark och vatten

### Allmän plats

**GATA****Gata**

Detaljplanen syftar till att byta huvudmannaskapet på ett flertal av vägarna i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste vägarna ingå i detaljplanen och regleras för "Gata". Bytet av huvudmannaskap kommer att innebära att kommunen ansvarar för vägarnas drift och skötsel, vilket gör att regleringen av gata på anvisad plats stämmer överens med syftet samt behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

**GCVÄG****Gång- och cykelväg**

Detaljplanen syftar till att byta huvudmannaskapet på ett flertal av gång- och cykelvägarna i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste gång- och cykelvägarna ingå i detaljplanen och regleras för "GCVÄG". Bytet av huvudmannaskap kommer att innebära att kommunen ansvarar för gång- och cykelvägarnas drift och skötsel, vilket gör att regleringen av GCVÄG på anvisad plats stämmer överens med syftet samt behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

**NATUR****Natur**

Detaljplanen syftar till att byta huvudmannaskapet på ett flertal av grönområdena i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste grönområdena ingå i detaljplanen. De områden som planläggs som natur avses skötas därefter och regleras för "NATUR". Bytet av huvudmannaskap kommer att innebära att kommunen ansvarar för naturområdets skötsel, vilket gör att regleringen av NATUR på anvisad plats stämmer överens med syftet samt en ändamålsenlig struktur av grönområden enligt 2 kap 3 § PBL.

**PARK****Park**

Detaljplanen syftar till att byta huvudmannaskapet på ett flertal av grönområdena i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste grönområdena ingå i detaljplanen. De områden som planläggs som park avses skötas därefter och regleras för "PARK". Bytet av huvudmannaskap kommer att innebära att kommunen ansvarar för parkområdets skötsel, vilket gör att regleringen av PARK på anvisad plats stämmer överens med syftet samt en ändamålsenlig struktur av grönområden och en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper enligt 2 kap 3 § PBL.

**TORG****Torg**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som vägområden. Området för torg används idag som yta för torgverksamhet med tillhörande parkering, men är planlagd som allmän väg med enskilt huvudmannaskap. I och med den nya planläggningen blir området



planenligt och överensstämmer med detaljplanens syfte samt att hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns torg i enlighet med 2 kap 7 § PBL.

#### Kvartersmark

**B****Bostäder**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Nuvarande markanvändning är enskild och brukas av intilliggande bostadsfastigheter. Planläggningen tydliggör platsens användning som enskild och överensstämmer med syftet samt att hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap 1 § PBL.

**E****Tekniska anläggningar**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. De tekniska anläggningar som planlagts i den nya detaljplanen har antingen utökats eller kommit som nya efter att den gällande detaljplanen fått laga kraft och är därför inte planenliga. I och med den nya planläggningen blir området planenligt och överensstämmer med detaljplanens syfte samt att den främjar en långsiktigt god hushållning med energi och vatten i enlighet med 2 kap 3 § PBL.

**O<sub>1</sub>****Hotell**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen som är planlagd för hotell är idag en väg som endast används av de få fastigheter som måste använda den för att ta sig till sin bostad. Vägen är alltså inte av allmänt intresse och behöver därför inte planläggas som väg. I och med den nya planläggningen blir området mer planenligt och överensstämmer med detaljplanens syfte samt att hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap 1 § PBL.

**T<sub>1</sub>****Busstation**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för busstationen är i tidigare byggnadsplan planlagd som park och plantering. Då detta inte stämmer överens med verkligheten och det inte går att ta över huvudmannaskapet för en obefintlig grönyta så har området i stället blivit planenligt genom att planläggas för busstation och är i linje med den nya detaljplanens syfte. Planbestämmelsen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

**V****Hamn**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för hamnen är i tidigare



byggnadsplan planlagd som hamn men också park och plantering på vissa delar. Då detta inte stämmer överens med verkligheten och det inte går att ta över huvudmannaskapet för en obefintlig grönyta så har området i stället blivit planenligt genom att planläggas som hamn och är i linje med den nya detaljplanens syfte. Planbestämmelsen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

**V<sub>1</sub>****Vägområde tillhörande hamn**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för vägområdet som tillhör hamnen är sedan tidigare planlagd som vägmark. Då denna väg inte bör byta huvudmannaskap till kommunalt har vägområdet planlagts som kvartersmark för hamn. Detta är bara en del av den väg som ansluter till hamnområdet och resterande vägområde är sedan tidigare planlagd för hamn. Därför är den nya planläggningen mer passande för platsen. Planläggningen följer detaljplanens syfte samt att den följer 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

**Y<sub>1</sub>****Förråd**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden samt att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt. Platsen för förrådet är i tidigare ändring av byggnadsplan planlagd som park eller plantering. Då detta inte stämmer överens med verkligheten och det inte går att ta över huvudmannaskapet för en obefintlig grönyta där det i verkligheten står en byggnad så har området i stället blivit planenligt och är i linje med den nya detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

**Vattenområde****W****Vattenområde**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för vattenområdet är i tidigare detaljplan planlagd som natur. Då detta inte stämmer överens med verkligheten nu och inte heller då när detaljplanen antogs går det inte att ta över huvudmannaskapet på den platsen då området alltså består av en sjö och inte ett naturområde. I och med den nya planläggningen kommer området bli planenligt och följer därför detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.



**W<sub>1</sub>**

**Bryggor för småbåtar**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för bryggor för småbåtar är i tidigare detaljplan planlagd som natur. Då detta inte stämmer överens med verkligheten nu och inte heller då när detaljplanen antogs går det inte att ta över huvudmannaskapet på den platsen då området alltså består av en sjö och inte ett naturområde. I och med den nya planläggningen kommer området bli planenligt och följer därför detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

**Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

Upphävande av strandskydd

**a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt**

Detaljplanen syftar till att bland annat byta huvudmannaskapet på ett flertal av vägarna och gång- och cykelvägarna i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste strandskyddet upphävas på de platser där strandskyddet inträder i och med den nya detaljplanen. Därför måste denna bestämmelse användas i detaljplanen, vilket är i linje med detaljplanens syfte. Planläggningen följer också lämpligheten med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Utformning av allmän plats

**lek<sub>1</sub> Lekplats får finnas**

Detaljplanen syftar till att byta huvudmannaskapet på ett flertal av grönområdena i Stallarholmens tätort. För att möjliggöra detta måste grönområdena ingå i detaljplanen. Egenskapsbestämmelsen för lekplats finns inom ett användningsområde för park och ska därför också byta huvudmannaskap till kommunalt. Bytet av huvudmannaskap kommer att innebära att kommunen ansvarar för parkområdets/lekplatsens skötsel. Detta är i linje med detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 7 § PBL då lekplatsen ser till att närliggande samanhållenbebyggelse har en lämplig plats för lek.

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Begränsning av markens utnyttjande

**ö<sub>1</sub> Marken får inte förses med byggnadsverk**

På vissa platser inom detaljplanen är det inte lämpligt med bebyggelse eller anda anläggningar så som till exempel murar och plank. Därför måste denna bestämmelse in i detaljplanekartan. Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden. På några av dessa platser planläggs infartsvägar på kvartersmark där bebyggelse och anläggningar inte är lämpligt. Bestämmelsen följer 2 kap 2 § PBL genom att



området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Ö<sub>2</sub>

### **Marken får inte förses med byggnad**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden. Inom ett område för användningen hamn har det tidigare varit planlagt som grönområde. Inom området för hamn är det inte lämpligt att bebygga inom hela området vilket innebär att bestämmelsen Ö<sub>2</sub> används för att begränsa bebyggelsen. Planläggningen följer 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub>

### **Högsta nockhöjd är 21,5 meter över angivet nollplan**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden samt att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt. Inom ett område för användningen förråd har det tidigare varit planlagt som grönområde. Inom området för förråd är det inte lämpligt att ge tillåtelse att bygga ett obegränsat högt hus utifrån landskapsbild, byggnadens kulturvärden och platsen. Därför måste denna bestämmelse in i detaljplanekartan för att begränsa och är i linje med detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

h<sub>2</sub>

### **Högsta nockhöjd är 2,5 meter**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för hamnen är i tidigare byggnadsplan planlagd som hamn men också park och plantering på vissa delar. Inom området för hamn är det inte lämpligt att ge tillåtelse att bygga ett obegränsat högt hus utifrån landskapsbilden och platsen. Planläggningen följer också 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till landskapsbilden på platsen samt 2 kap 2 § PBL då området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub>

### **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. På flera av de områden som är planlagda för användningen bostäder ligger det ledningar i marken. Därför planläggs dessa områden med denna bestämmelse för att ledningarna ska få vara kvar. Planläggningen följer detaljplanens syfte samt följer 2 kap 5 § genom att



planläggningen tar hänsyn till vattenförsörjning, avlopp, och elektronisk kommunikation.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g<sub>1</sub>

### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. På några av de områden planlagda för bostäder är det flera anslutna fastigheter som kommer behöva använda sig av vägen inom kvartersmarken för bostäder. För att möjliggöra att dessa fastigheter ska kunna sköta kvartersvägen tillsammans används denna bestämmelse. Bestämmelsen följer detaljplanens syfte samt följer 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## Upphävande av strandskydd

a<sub>1</sub>

### **Strandskyddet är upphävt**

Detaljplanen syftar till att bland annat byta huvudmannaskapet på ett flertal av vägarna och gång- och cykelvägarna i Stallarholmens tätort. Några av de allmänna vägarna kommer att planeras om till privata bostadsinfarter och därför planläggas med kvartersmark. För att kunna planlägga måste strandskyddet upphävas på de platser där strandskyddet inträder i och med den nya detaljplanen. Därför måste denna bestämmelse användas i detaljplanen, vilket är i linje med detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## Varsamhet

k<sub>1</sub>

### **Byggnadens fönster- och dörrplacering ska bibehållas**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden samt att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt. Inom ett område för användningen förråd har det tidigare varit planlagt som grönområde. Inom området för förråd finns det en äldre byggnad med ett visst kulturmiljövärde. Ett av de värden som ska bevaras är husets fönster- och dörrplacering, vilket uppfylls med denna bestämmelse. Bestämmelsen följer detaljplanens syfte samt 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

k<sub>2</sub>

### **Taktäckning ska vara av lertegel, gäller ej takkupa**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden samt att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt.



Inom ett område för användningen förråd har det tidigare varit planlagt som grönområde. Inom området för förråd finns det en äldre byggnad med ett visst kulturmiljövärde. Ett av de värden som ska bevaras är husets taktäckning, vilket uppfylls med denna bestämmelse. Bestämmelsen följer detaljplanens syfte samt 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

k<sub>3</sub>

**Fasader ska vara av spritputs med slätputs runt dörrar och fönster, gäller ej takkupa**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- och grönområden samt att skydda en förrådsbyggnad som en gång var en del av Valla tegelbruk och som idag inte har någon byggrätt. Inom ett område för användningen förråd har det tidigare varit planlagt som grönområde. Inom området för förråd finns det en äldre byggnad med ett visst kulturmiljövärde. Ett av de värden som ska bevaras är fasaden, vilket uppfylls med denna bestämmelse. Bestämmelsen följer detaljplanens syfte samt 2 kap 6 § PBL genom att området ska planläggas på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

## Egenskapsbestämmelser för vattenområde

### Upphävande av strandskydd

a<sub>2</sub>

**Strandskyddet är upphävt**

Detaljplanen syftar till att klargöra befintlig användning av platser som tidigare planlagts som väg- eller grönområden. Platsen för bryggor för småbåtar är i tidigare detaljplan planlagd som natur. Den nuvarande planläggningen stämmer inte överens med verkligheten varken i dagsläget eller när detaljplanen antogs då området består av en sjö och inte ett naturområde vilket innebär att det inte går att ta över huvudmannaskapet. För att möjliggöra småbåtshamnen måste strandskyddet upphävas på platsen. I och med den nya planläggningen kommer området bli planenligt och följer därför detaljplanens syfte. Planläggningen följer också 2 kap 2 § PBL genom att området används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär en ändring av huvudmannaskapet för vägar, gång- och cykelvägar samt allmänna grönytor. Alla vägar som sköts av Stallarholmens vägförening idag kommer inte att tas över av kommunen vilket leder till att vissa vägar kommer planläggas med kvartersmark. Detta är en åtgärd som krävs inom ramen för arbetet med ändringen av huvudmannaskapet. Ingen ny exploatering möjliggörs i och med detaljplanens framttagande.

### Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse möjliggörs i detaljplanen. Däremot kommer den nya detaljplanen att bekräfta ett förråd/lada som står på kommunens mark och som stått på platsen i många år. I



gällande detaljplan som är en ändring av byggnadsplanen (Valla 9:1 m.fl.) från 1980 är marken där byggnaden står på reglerad som allmän platsmark park eller plantering trots att byggnaden stod där när detaljplanen togs fram. Detta kommer rättas till i och med den nya detaljplanen. I detaljplanen föreslås området planläggas med Y<sub>1</sub> – Förråd med varsamhetsbestämmelserna k<sub>1</sub> (byggnadens fönster- och dörrplacering ska bibehållas), k<sub>2</sub> (taktäckning ska vara av lertegel, gäller ej takkupa) och k<sub>3</sub> (fasader ska vara av spritputs med slätputs runt dörrar och fönster, gäller ej takkupa). Detta för att bevara byggnadens kulturmiljövärden.

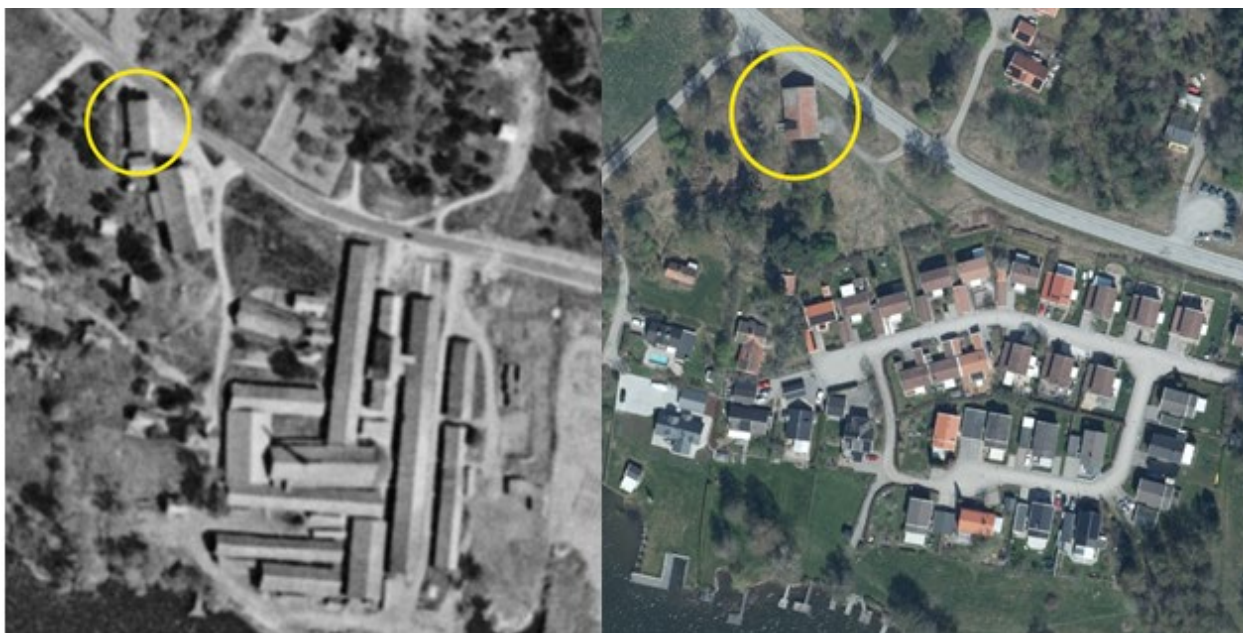


*Bild till vänster är ortofoto från år 1960 och bild till höger är ortofoto från år 2023. På båda bilderna är förrådet/ladan inringad.*

## Natur, grönområde & rekreation

### Mark, vegetation och grönområden

Detaljplanen består av flera grönområden som idag är reglerad som park eller natur i befintliga detaljplaner. Dessa områden kommer att förbli grönområden genom bestämmelserna park eller natur och inga markingrepp kommer att ske på dessa platser. Den enda förändring som kommer att ske mellan de befintliga detaljplanerna och den nya är att huvudmannaskapet, och därmed skötseln av dessa områden, kommer att bli kommunal i stället för enskild. Detta innebär att det sker en tydlighet i att det är kommunen som ansvarar för att sköta dessa grönområden.

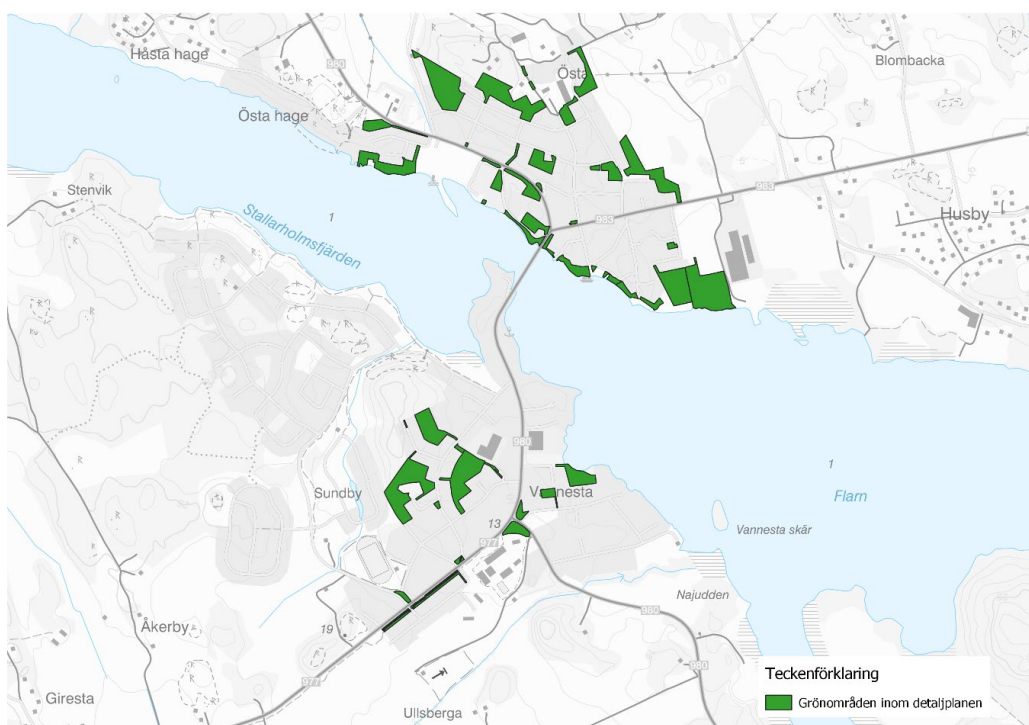
### Naturvärden

Då inget grönområde kommer att planeras bort i och med den nya detaljplanen har ingen naturvärdesinventering tagits fram.



## Lek och rekreation

Det planeras inga nya lekparkar eller friytor inom detaljplanen. Dock ingår en befintlig lekplats som ligger belägen på fastlandet i anslutning till Flarnvägen i norr och Pionjärvägen i söder. Denna lekplats sköts av kommunen idag men ska egentligen skötas med enskilt huvudmannaskap enligt gällande detaljplan (Vannesta 3:18, 3:21 – 3:25 m.fl.). Med den nya detaljplanen kommer detta att ändras då kommunen kommer bli huvudman och därmed ansvarig för att sköta lekplatsen.



*Grönområden inom detaljplanen.*

## Gator och trafik

### Gator och vägar

De gator och vägar som planläggs i detaljplanen är sedan tidigare redan planlagda i andra detaljplaner. Ett fåtal av dessa vägar är i dagsläget inte utbyggda och oklara om de i framtiden kommer att byggas ut. Kommunen vill dock se till att om dessa i framtiden byggs ut kommer de att ha samma huvudmannaskap som de anslutande vägarna.

De befintliga vägarna är antingen asfalterade eller grusade. I dagsläget är det inte möjligt att asfaltera flertalet av dessa vägar utan att påverka dagvattenhanteringen negativt. Detaljplanen reglerar inte vilken typ av vägmateriäl som används, men om det i framtiden är mer fördelaktigt att asfaltera föreslås att en dagvattenutredning tas fram.

Vägarna kommer att byta huvudmannaskap från enskilt till kommunalt i och med den nya detaljplanen. Vägarna kommer därför att inkluderas i kommunens övergripande vägnät och skötas enligt befintliga riktlinjer.



## Gång- och cykelvägar

Till skillnad från ovan är alla gång- och cykelvägar som planläggs i detaljplanen redan utbyggda. Dessa gång- och cykelvägar kommer att behållas och inga nya planeras.

## Vattenområde

### Strandskydd

Det råder inget strandskydd inom området för detaljplanen idag då strandskyddet antingen upphävts i gällande detaljplaner eller så har strandskyddet inte behövt upphävas då flera av detaljplanerna är äldre än bestämmelserna om strandskyddet. Dock kommer strandskyddet att inträda inom detaljplanen, vilket innebär att skyddet måste upphävas på dessa platser.

Strandskyddet har två syften; att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskydd får enligt 7 kap 18 § miljöbalken upphävas endast om "det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset". Vilka särskilda skäl som kan gälla anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. För de aktuella områdena inom detaljplanen upphävs strandskyddet med ett av dessa skäl.

Kommunen upphäver strandskyddet inom detaljplanen enligt 7 kap 18 c § punkt 1 miljöbalken: *Dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Områdena där strandskyddet upphävs inom detaljplanen är redan anlagda vägar, gång- och cykelvägar samt anlagda bryggor som funnits där i flera år och som tillåts i gällande detaljplaner. Mot bakgrund av befintliga förhållanden bedöms dessa områden därför vara ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

### Upphävande av strandskyddet på Selaön och intill fastlandets brofäste

De platser på Selaön där strandskyddet upphävs i detaljplanen är områden reglerade för gång- och cykelväg, väg, prickad mark för bostäder (där privat väg planeras), hamn, bryggor för småbåtar, tekniska anläggningar.

Där strandskyddet har upphävts på *gång- och cykelvägar* (se lila områden i kartan på nästkommande sida) är området redan ianspråktaget på det viset att gång- och cykelvägarna redan är anlagda. Dessa är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande detaljplaner (0486-P81/10 och 0486-P88/14) medger gång- och cykelväg samt att det inte rådde något strandskydd på platsen när dessa anlades. Då dessa platser redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften.

Där strandskyddet har upphävts på *vägar* (se de svarta områdena i kartan på nästkommande sida) är området redan i ianspråktaget på det viset att vägarna redan är anlagda. Dessa är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande detaljplaner (0486-P81/10, 0486-P88/14, 0486-P82/5, 04-YTT-448, 0486-P89/6, 0486-P87/1 och 04-YTT-557) medger "vägmark" och "lokalgata" samt att det inte rådde något strandskydd på platserna när dessa anlades. Då



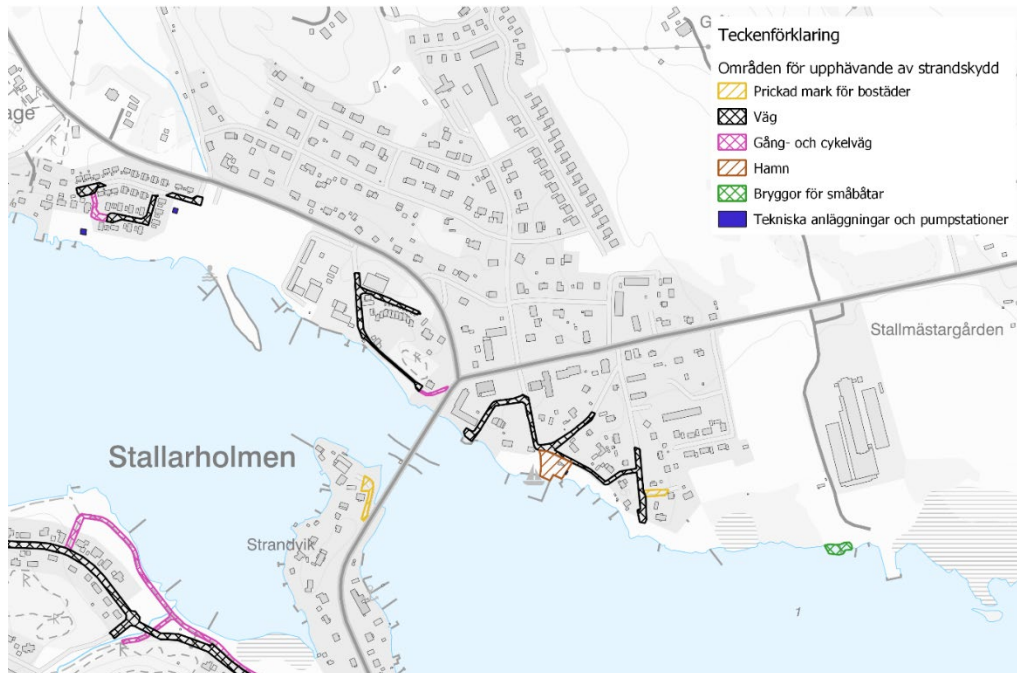
dessas platser redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften. För vissa av vägarna, avgränsas de dessutom av bebyggelse mot strandområdet.

Där strandskyddet har upphävts på *prickad mark för bostäder* (se de gula områdena i kartan på nästkommande sida) är området redan ianspråktaget då att det redan finns en väg anlagd till de anslutande bostäderna. Denna är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande detaljplan (04-YTT-557) medger "vägmark" samt att det inte rådde något strandskydd på platsen när denna anlades. Syftet med den prickade bostadsmarken är att vägen fortsatt ska finnas kvar, men eftersom den inte är av allmänt intresse ska den inte driftas eller skötas av kommunen. Därför är den inte fortsatt planlagd som väg. Då platsen redan är anlagd saknar området betydelse för strandskyddets syften. Dessutom är området avgränsat av bebyggelse ner mot vattnet.

Där strandskyddet har upphävts på området *hamn* (se brunt område i kartan nedan) är området redan ianspråktaget då hamnen redan finns. Största delen är grusad och används som parkering men det finns också ett litet klubbhus samt ett staket längs med områdets östra del. Vattenområdet intill, som dock inte ingår i detaljplanen, har flera bryggor anlagda där det idag finns ett flertal båtar. Stallarholmens båtklubb är de som äger fastigheten och driver sin verksamhet här. Hamnen är lagligt anlagd sedan tidigare då gällande detaljplan (04-YTT-448) medger "Område för hamnändamål". Då hamnen redan finns på platsen saknar området betydelse för strandskyddets syften.

Där strandskyddet har upphävts på området för *bryggor för småbåtar* (se grönt område i kartan nedan) är området redan ianspråktaget då bryggor redan finns. Det finns en lite mindre brygga intill strandkanten och en längre brygga som sträcker sig ut i vattnet. I den nu gällande detaljplanen (0486-PO9/11) är vattenområdet planlagt som "bryggor för småbåtar" både söder och öster om området, samt att landområdet öster om är planlagt som "båtupplag". Innan den nu gällande detaljplanen trädde i kraft fanns inget strandskydd på platsen och bryggorna var anlagda innan dess. Därför anser kommunen att då bryggorna funnits på platsen innan strandskyddet inträdde saknar området betydelse för strandskyddets syften.

Där strandskyddet har upphävts på området *tekniska anläggningar* (se blåa områden i kartan nedan) är områdena redan ianspråktaga då anläggningarna redan finns på platsen. Områdena är lagligt anlagda då inget strandskydd rådde på platserna under tiden dessa uppfördes då byggnadsplanerna är från 1981 (0486-P81/10) och 1960 (04-YTT-448). Då anläggningarna redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften.



*De platser där strandskyddet upphävs i detaljplanen på Selaön och intill fastlandets brofäste*

## Upphävande av strandskyddet på fastlandets västra sida

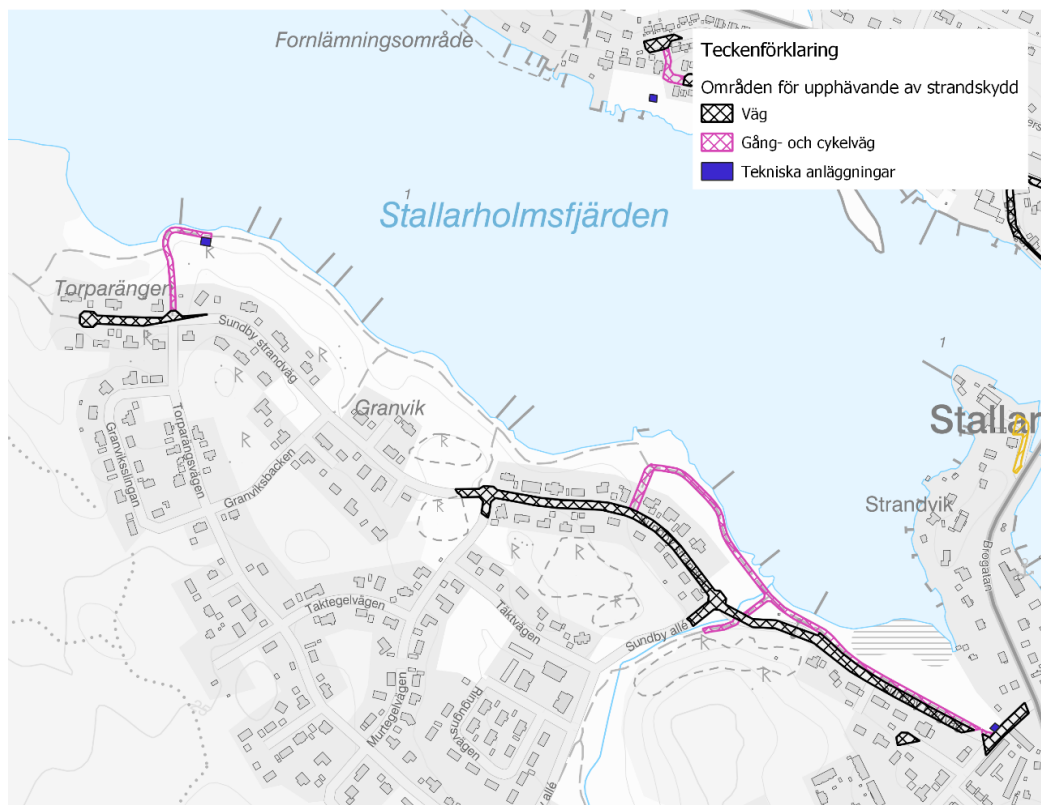
De platser på fastlandets västra sida där strandskyddet upphävs i detaljplanen är områden reglerade för gång- och cykelväg, väg och tekniska anläggningar.

Där strandskyddet har upphävts på *gång- och cykelvägar* (se lila områden i kartan nedan) är området redan ianspråktaget då gång- och cykelvägarna redan är anlagda. Dessa är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande detaljplaner (0486-PO5/16, 0486-PO4/15 och 0486-PO2/5) medger gång- och cykelväg samt att det inte rårde något strandskydd på platserna när dessa anlades. Då dessa platser redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften.

Där strandskyddet har upphävts på *vägar* (se de svarta områdena i kartan nedan) är området redan ianspråktaget på det viset att vägarna redan är anlagda. Dessa är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande detaljplaner (0486-PO5/16, 0486-PO4/15 och 0486-PO2/5) medger "lokalgata" och "lokaltrafik" samt att det inte rårde något strandskydd på platserna när dessa anlades. Då dessa platser redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften. För vissa av vägarna avgränsas dom dessutom av bebyggelse mot strandområdet.



Där strandskyddet har upphävts på området *tekniska anläggningar* (se de blåa områdena i kartan nedan) är områdena redan ianspråktaga på det viset att anläggningarna redan finns på platsen. Områdena är lagligt anlagda då inget strandskydd rådde på platserna under tiden dessa uppfördes då de befintliga detaljplanerna (O486-PO5/16 och O486-PO2/5) reglerar områdena för "E1 - transformator, pumpstation etc. samt "E - miljöhus, sopor". Då anläggningarna redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften.



De platser där strandskyddet upphävs i detaljplanen på fastlandets västra sida.

#### Upphävande av strandskyddet på fastlandets östra sida

De platser på fastlandets östra sida där strandskyddet upphävs i detaljplanen är områden reglerade för väg, prickad mark för bostäder och teknisk anläggning.

Där strandskyddet har upphävts på *vägar* (se de svarta områdena i kartan nedan) är området redan i ianspråktaget på det viset att vägarna redan är anlagda. Dessa är lagligt anlagda sedan tidigare då gällande byggnadsplan och detaljplan (O4-YTT-448 och O486-PO9/4) medger "vägmark" och "lokaltrafik" samt att det inte rådde något strandskydd på platserna när dessa anlades. Då dessa platser redan är anlagda saknar områdena betydelse för strandskyddets syften. För majoriteten av vägarna avgränsas dom dessutom av bebyggelse mot strandområdet.

Där strandskyddet har upphävts på *prickad mark för bostäder* (se gult område i kartan nedan) är området redan ianspråktaget på det viset att det redan finns en väg anlagd till de anslutande bostäderna. Denna är lagligt anlagd sedan tidigare då gällande detaljplan (O486-P90/21) medger "trafik mellan områden" samt att det inte rådde något strandskydd på





Då mer än majoriteten av det som planläggs i detaljplanen redan är anlagt eller byggt behöver genomförandetiden inte vara längre än 5 år.

#### Ansvarsfördelning

Strängnäs kommun initierar de lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande. För omprövning, upphävandet av Vannesta ga:2, och nybildning av gemensamhetsanläggningar ansvarar respektive fastighetsägare för omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggningarna. Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som utgår eller ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. I de fall fastighetsägarna inte önskar reglera ansvarsfördelningen mellan varandra genom en ny anläggningsåtgärd uppstår ingen kostnad.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

#### Avtal

Se överenskommelser om fastighetsreglering nedan.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Berörda fastigheter

Samtliga delägande fastigheter i Vannesta ga:2 redovisas i "*bilaga 1, Vannesta ga2*".

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Anläggningsåtgärd. Kommunen övertar ansvaret för väghållningen i Stallarholmen genom den nya detaljplanen. Nya förhållanden har därmed inträtt som ger grund för en omprövning, upphävning, av gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2. Strängnäs kommun ansöker om ett upphävande av gemensamhetsanläggningen, kostnaderna fördelas mellan de delägande fastigheterna efter vad som är skäligt.

#### Plankarta 1

Strängnäs kommun avser att initiera en ansökan om fastighetsreglering för att den del av den samfällda marken Ytterselö-Valla S:1 som utgörs av allmän platsmark, del av Vallavägen, ska överföras till kommunens gatufastighet Ytterselö-Valla 9:1. Detaljplanen medför även att gemensamhetsanläggningen Berg ga:1 behöver omprövas, minskas i omfång, vilket initieras av Strängnäs kommun i samma ansökan.

Strandbergs väg och del av Dalkarsvägen tycks ingå i såväl Ytterselö-Östa ga:3 som Vannesta ga:2. Vägarna färdigställdes dock 2023 och det är oklart vilket av anläggningsbesluten som gäller, om ens något. Grönområden tycks ingå i Ytterselö-Östa ga:3 men har inte heller skötts av anläggningssamfälligheten. Om gemensamhetsanläggningen fortfarande gäller behöver den upphävas vilket initieras av Strängnäs kommun i ansökan till Lantmäteriet.

Ytterselö-Östa 4:62 ges möjlighet att förvärva del av Ytterselö-Östa 4:5 som utlagts som kvartersmark genom fastighetsreglering. I samband med fastighetsbildningen skapas tillfartsservitut till förmån för Ytterselö-Östa 4:9 och Ytterselö-Östa 4:30 som använder



marken som tillfart, alternativt bildas en gemensamhetsanläggning om fastighetsägarna önskar. En överenskommelse om fastighetsreglering och ett avtalsservitut avses upprättas som även tryggar allmänhetens rätt att passera. Strängnäs kommun avser att initiera en ansökan om fastighetsreglering efter att ovannämnda avtal har upprättats, kostnaden för förrättningen tillfaller de fastigheter som har nytta av åtgärden.

Strängnäs kommun avser att initiera en ansökan om fastighetsreglering för att den del av Ytterselö-Östa 1:61 som utgörs av allmän platsmark, del av Dalkarlsvägen, ska överföras till kommunens gatufastighet Ytterselö-Östa 5:1. I första hand avser kommunen att försöka nå en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren. Servitut 04-79/546.2, som avser ett utfartsservitut till förmån för Husby-Tegelbruk 2:14 och 2:36, kan behöva justeras i förrättningen med anledning av att gränsen för allmän platsmark flyttas.

Allmän platsmark som ännu inte är utbyggd inom Sjöleden 1:5 avses överföras till kommunens gatufastighet Husby-Tegelbruk 5:7 när den delen av detaljplanen är genomförd. Fastighetsregleringen och utbyggnadsansvaret regleras mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören genom ett tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal.

Inom planområdet finns enskilda tomtinfarter som saknar en allmän funktion eller målpunkt som därför läggs ut som kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att tillfarterna kan säkras med servitut till förmån för berörda fastigheter eller där tillfarten nyttjas av flera ingå i en egen gemensamhetsanläggning. Berörda fastigheter får själva initiera önskade förrättningar eller servitutsupplåtelser.

Del av Brogränd som idag ingår i Vannesta ga:2 föreslås ingå i en egen gemensamhetsanläggning där de fastigheter som använder vägen erhåller andel för drift- och underhåll av anläggningen. Strängnäs kommun ansöker om anläggningsåtgärd, kostnaderna för åtgärden fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

## Plankarta 2

Gång- och cykelvägens sträckning längs Sundby allé samt i plankartans norra del, i förlängning av Torparängsvägen, överensstämmer inte med fastighetsindelningen. En fastighetsreglering, markbyte mellan Toresunds-Sundby 1:1 och Toresunds-Sundby 1:30, föreslås så att fastighetsindelningen bättre stämmer överens med pågående markanvändning. En omprövning av Toresunds-Sundby ga:7 behöver samtidigt genomföras där det nya läget beslutas.

Inom planområdet finns enskilda tomtinfarter som saknar en allmän funktion eller målpunkt som därför läggs ut som kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att tillfarterna kan säkras med servitut till förmån för berörda fastigheter. Berörda fastigheter får själva initiera önskade förrättningar eller servitutsupplåtelser.

## Plankarta 3



Inom planområdet finns enskilda tomtinfarter som saknar en allmän funktion eller målpunkt som därför läggs ut som kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att tillfarterna kan säkras med servitut till förmån för berörda fastigheter eller där tillfarten nyttjas av flera ingå i en egen gemensamhetsanläggning. Berörda fastigheter får själva initiera önskade förrättningar eller servitutsupplåtelser.

Fabriksvägen som idag ingår i Vannesta ga:2 föreslås ingå i en egen gemensamhetsanläggning där de fastigheter som använder vägen erhåller andel för drift- och underhåll av anläggningen.

Gatan inom Vannesta 1:104, Garfaregränd, som idag ingår i Vannesta ga:2 föreslås ingå i en egen gemensamhetsanläggning där de fastigheter som använder vägen erhåller andel för drift- och underhåll av anläggningen.

Strängnäs kommun ansöker om anläggningsåtgärderna, kostnaderna får åtgärden fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt om de önskar fullfölja åtgärden.

Gatan inom Vannesta 1:113, Villavägen, ingår i Vannesta ga:2 men föreslås bli en enskild kvartersgata då gatans funktion till huvudsak utgörs av trafik till skolan. Gatan används också av bostadsfastigheten Vannesta 1:97, rätten till utfart föreslås regleras med ett utfartsservitut.

Vannesta 1:14 ges möjlighet att förvärva del av Vannesta 1:11 genom fastighetsreglering, markområdet används som tomtmark i dag och är inte en del av vägområdet. Fastighetsregleringen kräver dock att en överenskommelse om fastighetsreglering först tecknas mellan fastighetsägarna.

Strängnäs kommun avser att initiera en ansökan om fastighetsreglering för att den del av Vannesta 3:74 som utgörs av allmän platsmark, Mälarvägen, ska överföras till kommunens gatufastighet Vannesta 3:18. I första hand avser kommunen att försöka nå en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna.

Strängnäs kommun avser att initiera en ansökan om fastighetsreglering för att den del av Vannesta 1:113, som utgörs av allmän platsmark i anslutning till Skolgatan och del av gång- och cykelvägen längs Strängnäsvägen, ska överföras till kommunens gatufastigheter Vannesta 1:21 och Vannesta 3:26. I första hand avser kommunen att försöka nå en överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägaren.

## Servitut och ledningsrätter

Servitut eller ledningsrätter bedöms inte påverkas av bytet av huvudmannskapet. Det finns inget uppenbart behov av att säkra allmänna ledningar inom detaljplanens u-områden då markanvändningen är den samma som idag. Plankartan ger dock möjlighet för ledningshavare att säkra ledningarna med servitut eller ledningsrätt om de finner ett behov av det.



## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kommunen har enligt Plan- och bygglagen rätt att lösa in mark som i detaljplan är utlagd såsom allmän plats (PBL 6:13) Ersättning för intrång där marken är planlagd som allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel om inte en överenskommelse kan nås. Den ersättning som betalas ut ska motsvara minskningen av fastighetsvärdet med ett påslag på ytterligare 25 %.

När en gemensamhetsanläggning upphävs kan en rätt till ersättning uppstå för delägande fastigheter. Rätten till ersättning regleras i 40 a § anläggningslagen (1973:1149). Av bestämmelsen följer att om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser begränsas eller upphävs ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Syftet med ersättningsbestämmelsen är att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller vid begränsningen av en rättighet.

Då kommunen övertar ansvaret för väghållningen och övriga fastighetsägare har kvar samma rätt till utfart uppstår inte en sådan värdeförändring varför kommunen bedömer att någon ersättning inte kommer utgå enligt 40 a § anläggningslagen vid ett upphävande av Vannesta ga:2.

Strängnäs kommun erhåller mindre intäkter för försäljning av kvartersmark men svarar för kostnader för planändring, inlösen av mark som utgörs av allmän platsmark samt förrätningskostnader. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Vannesta ga:2 svarar för kostnader för upphävandet av gemensamhetsanläggningen. Enskilda fastighetsägare erhåller intäkter för försäljning av allmän platsmark. Några få fastigheter kan behöva svara för kostnader för bildandet av mindre gemensamhetsanläggningar på kvartersmark om de önskar fördela utförandet och driftskostnader i enlighet med anläggningslagen. Normalt sett ska det utgå ersättning till fastigheter som upplåter mark eller anläggning till gemensamhetsanläggningen, i de fall Strängnäs kommun upplåter mark ska dock ingen ersättning utgå.

Kommunens kostnader finansieras genom skattemedel till största delen. En övergång till kommunalt huvudmannaskap skapar dock tydlighet i ansvaret mot dagens situation och underlättar vid framtida utbyggnad av samhället när en omprövning av gemensamhetsläggningen inte behöver göras vid varje utbyggnation av gator.

## **MEDVERKANDE**

Mark- och exploateringshandläggare Magnus Nyström, planarkitekt Stephanie Winnberg, planarkitekt Leo Pedersen, planarkitekt Niklas Rehn, verksamhetschef stadsmiljö- och fritid Anders Ekman, projektledare stadsmiljö/drift Rose-Marie Byström, sektionschef Manhal Muwaffak, bygglovshandläggare och byggnadsantikvarie Albin Uller och bygglovshandläggare och byggnadsantikvarie Mathias Hällkvist.



Samhällsbyggnadskontoret

Lena Calmegård  
Planchef

Caroline Skilje  
Planarkitekt