



Granskningsutlåtande

Detaljplan för *Ändring av huvudman- naskap för delar av Stallarholmen,* Stallarholmen, Strängnäs kommun



Caroline Skilje
Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret beslutade att sända ut detaljplan för granskning enligt standardförfarande. Granskningstiden var mellan 2025-01-27 och 2025-02-17.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Stallarholmen och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2025-01-27. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter, kända sakägare, känd organisation m.fl. enligt PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Sakägare 1; Synpunkt kring val av användningsbestämmelse intill sakägarens fastighet samt yrkan på framtida störningar kring hemfridszonen.



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2025-02-12	Nej	-
Lantmäteriet	2025-03-13	Nej	-
Trafikverket	2025-02-11	Nej	-
Statens fastighetsverk	2025-02-12	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sundby strand samfällighetsförening	2025-02-10	Ja	Ja
Sakägare 1	2025-02-17	Ja	Nej
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Projektenheten, Strängnäs kommun	2025-01-27	Nej	-
SEVAB (Vatten och avlopp)	2025-02-17	Nej	-



STATLIGA MYNDIGHETER OCH KOMMUNER

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 7433-2024, daterat den 25 oktober 2024.

Syftet med detaljplanen

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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar detta.



Lantmäteriet

Detaljplan för Ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-01-22) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar detta.

Trafikverket

Granskning gällande detaljplan för Ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen, Strängnäs kommun

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar detta.

Statens fastighetsverk

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen, Strängnäs kommun

Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit inbjudan till granskning om förslag till rubricerad detaljplan. Framtagandet av detaljplanen sker med standardförfarande. SFV yttrar sig som sakägare med grannfastighet till planområdet. SFV har tagit del av allmänt tillgängligt material på kommunens webbplats.

Syftet med planen är att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för centrala vägar, gång- och cykelvägar samt grönområden i Stallarholmens tätort. 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.
SFV lämnade samrådsyttrande, daterad 2024-10-15 med dnr. 3909/24, utan någon erinran.

SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV är en myndighet som förvaltar vissa delar av statens fasta egendom. SFV:s uppdrag beskrivs i myndighetens instruktion och årligt regleringsbrev. De fastigheter SFV ska förvalta är de som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål, fastigheter som är av stort kulturhistoriskt värde för vilka staten har ett särskilt ansvar, fastigheter som under århundraden har tillhört kronan eller har donerats till staten.

SFV förvaltar cirka 4000 byggnader för olika användningar och en sjundedel av Sveriges

markyta. SFV har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv och många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen (SBM) med Riksantikvarieämbetet som tillsynsmyndighet.

I anslutning till planområdet förvaltar SFV fastigheten Brunnsberg 1:27.

SFV kvarstår i sin tidigare bedömning att SFV:s fastighet är inte direkt berörd och påverkas inte negativt av föreslagen ändring av huvudmannaskap för delar av Stallarholmen. SFV har därför inte någon erinran.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kontoret noterar detta.

KÄNDA SAKÄGARE, KÄND ORGANISATION AV HYRESGÄSTER OCH ANDRA MED VÄSENTLIGT INTRESSE AV FÖRSLAGET

Sundby strand samfällighetsförening

Hej!

Beträffande dokumentet "Granskning av detaljplan" med diarienumr. MSN/2021:482.

På sid 33 i förslag till detaljplan finns denna text:



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.

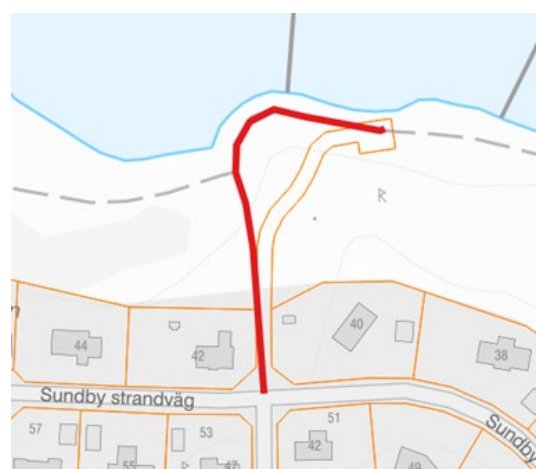
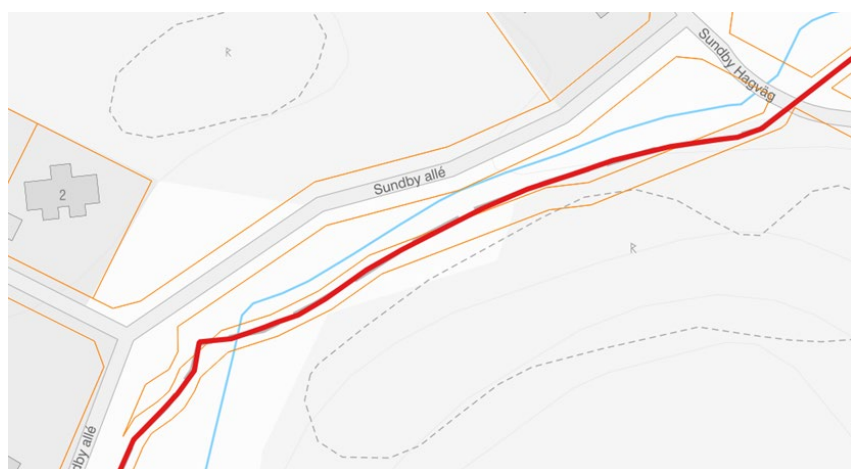
Här skulle vi behöva hjälp med en "översättning".

1). Vi uppfattar att det handlar om gång/ cykelväg utmed Sundby Allé. Vilken del av denna gångväg? Gäller det sträckan från korsningen Sundby Hagväg och upp till korsningen Torparängsvägen? Eller?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Det är på flera ställen som detta gäller. Läger in bilder nedan för att förtydliga vilka platser det rör sig om.

Den röda linjen representerar befintlig gång och cykelväg och de orangea sträcken representerar fastighetsgränser. På bilderna ser man att den röda linjen går över de orangea linjerna på flera ställen vilket innebär att GC-vägen inte håller sig inom den tänkta fastigheten.



2). Vad är det som är fel med denna gång- / cykelväg?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Cykelvägen är anlagd på fel ställe. Tanken var att gång- och cykelvägen skulle anläggas inom kommunens fastighet, men har gjorts inom er fastighet. Detta gjordes för flera år sedan av den exploatör som byggde ut gatorna i området, Toresunds-Sundby Fastighets AB.

3). Vad innebär det föreslagna "markbytet" med Toresunds Sundby 1:30?



Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Det innebär att kommunal mark som var tänkt att användas som gång- och cykelväg, men som inte används som det idag kommer att bytas ut mot den mark som faktiskt används som gång- och cykelväg. Inga större förändringar kommer att ske för er skötsel m.m., utan det kommer bara rättas till så alla fastigheter följer hur verkligheten ser ut. Ni kommer inte förlora mark, utan bara byta ut mark.

4). Vad är Toresunds Sundby 1:30 för något? Vem äger det?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunen äger den fastigheten.

5). Vad innebär en "omprövning av Toresunds Sundby ga:7"?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Omprövningen innebär bara att det faktiska läget på gång-och cykelvägen i förhållande till övrig naturmark slås fast så att det blir rätt i alla underlag.

6). Är det fråga om en Lantmäteriförrättning? Vem betalar den, i så fall?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Ja, det är en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om och finansierar. Det är dels en fastighetsregleringsåtgärd (markbyte) och en anläggningsåtgärd där grönområdet som ingår i Toresunds Sundby ga:7 anpassas till de faktiska förhållandena.

7). Det sista stycket, som behandlar "enskilda tomtinfarter utan allmän funktion eller målpunkt"; har det något med samfällighetens mark att göra, och i så fall vad?

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Nej. Det gäller endast på kommunal mark.



8). Vad förväntas vi i samfälligheten göra avseende de punkter/ frågor som berör vårt område?

Vi behöver få dessa frågor utredda. Innan det är klarlagt för oss vad som egentligen avses är denna inläga att betrakta som en synpunkt på föreslagen detaljplan från vår sida. Vi får svårt att godkänna något som vi inte alls förstår.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Kommunen tar fram förslag på en överenskommelse om de förrättningsåtgärderna som behövs för att underlätta lantmäteriets arbete, vilket i sin tur ger lägre förrättningskostnader. Styrelsen behöver skaffa mandat från sina medlemmar att ingå överenskommelsen mellan kommunen och samfällighetsföreningen. Överenskommelserna innebär inte några negativa ekonomiska konsekvenser för samfällighetsföreningen då det egentligen bara sker en justering av rådande förhållanden.

Sakägare 1

Min fastighet har i decennier arrenderat och skött marken invid vår fastighet och har ett gällande arrendeavtal men denna mark står enligt förslag som "Park". Vi motsätter oss denna benämning då den ovanligt omedelbara närhet till denna mark och våra hus med uteplatser gör att hänsyn ej tagits till hemfridszonen. Vidare är denna mark så kompakt till ytan att hemfridszonen ej kan respekteras och nyttan för allmänheten därför är obefintlig och invid liggande kommunal mark där allmänheten kan nyttja separeras av sankmark. Denna kommunala mark kan idag redan nås via befintlig väg så därför saknas behov att nyttja vår arrenderade mark till det ändamålet. Med hänsyn till hemfridszonen vill vi därför köpa ut marken som vi idag arrenderar. I annat fall fortsätta arrendera marken efter nuvarande arrendeperiod och att denna yta får benämning "Natur" och vi fortsatt avlastar kommunen med skötsel av nämnd markyta.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:

Området intill din fastighet är redan idag planlagd i gällande detaljplan som "park eller plantering". När den detaljplanen fick laga kraft 1974 var ditt hus redan byggt. Det vi möjliggör för i den nya detaljplanen är egentligen ingen förändring jämfört med befintlig markanvändning förutom vem som ansvarar för markens skötsel. Därför anser samhällsbyggnadskontoret att den nya detaljplanen ger en ringa skillnad från de befintliga förhållandena idag. En allmän plats får inte heller mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad



från kvartersmark inte stängas av för allmänheten, av den anledningen är inte arrende tillrådligt inom allmän plats som en långsiktig lösning.

Ett arrende är inget permanent och kan sägas upp av kommunen enligt det avtal som gäller. Arrendet kan sägas upp även om vi inte tar fram den nya detaljplanen. Situationen med arrendet ändras inte på grund av den nya detaljplanen. Kommunen kan välja att säga upp avtalet i framtiden ändå, med eller utan ny detaljplan.

För att området ska kunna nyttjas för en privat bostad skulle användningen i detaljplanen behöva ändras till "Bostäder" samt att strandskyddet skulle behöva upphävas. Det finns inga skäl i miljöbalken som stöder ett upphävande av strandskyddet till fördel för kvartersmark intill vattnet för en enskild privatperson. Därför är detta inte möjligt.

Kommunen kommer fortsatt ha användningen "Park" på området då det är den skötseln som kommunen anser passar bäst i området. Om "Natur" skulle användas kan området växa igen och både träd och buskar får växa fritt. Om användningen "Natur" används påverkar det heller inte arrendeavtalet, kommunen kan välja att säga upp det eller att ha kvar det.

ÖVRIGA MYNDIGHETER, FÖRETAG, SAMMANSLUTNINGAR OCH ENSKILDA

Projektenheten, Strängnäs kommun

Jag har inga synpunkter och godkänner förslaget.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Kontoret noterar detta.

SEVAB (Vatten och avlopp)

SEVAB har inga ytterligare synpunkter, utifrån vad som tidigare diskuterats.

Samhällsbyggnadskontorets kommentar:
Kontoret noterar detta.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Granskningsutlåtande

Dnr: MSN/2021:482

Datum: 2025-02-18

Lagakraft 2025-04-02

Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Lena Calmegård
Planchef

Caroline Skilje
Planarkitekt