



**Husby Tegelbruk 4:15 m fl, Sjöleden i Stallarholmen,
Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2009-04-27 enligt § 70 om antagande av rubricerad detaljplan.

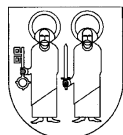
Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen 2009-06-03.

Länsstyrelsen avslår överklagandet 2009-09-30.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2009-09-30

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



Marie Jonsson
Sektionschef

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

HUSBY TEGELBRUK 4:1, 4:15, YTTERSELÖ - HUSBY 7:1 del av, SJÖLIDEN 1:2, m fl i Stallarholmen

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Särskild sammanställning enl MB §6-16
Gestaltningssprogram
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen innebär att ca 85 nya bostäder med sjönära läge kan byggas på markområdena vid Husby tegelbruk. Tegelbruksbyggnaden ska sparas och användas som lager och lokaler för småhantverkare m m. Planområdet har tre delar med skilda karaktärsdrag i bebyggelsen. Den västra delen karaktäriseras av bostadsrättsradhus med ljusa puts fasader. Mittdelen öster om tegelbruksbyggnaden har friliggande villor på egna tomter. Byggnaderna där kan gärna uppföras med tegelfasader för att eftersträva en historisk förankring till tegelbruket. I den östra delen vid Husby ringväg föreslås nya villor mellan de befintliga husen. Byggnaderna föreslås med fasader i dova måttade kulörer. Strandområdet utanför platsen för båtupplaget ska lämnas obebyggt. Där föreslås lek- och rekreationsytor samt en allmän gång- och cykelväg.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Marken i västra delen, närmast tätbebyggelsen, är utlagd som industrimark i gällande plan, medan den östra delen av planområdet inte är planlagd. Den icke planlagda marken i öster är delvis bebyggd med villor. I översiktsplanen för Strängnäs kommun, antagen 2002-08-25, är markområdet redovisat som område för framtida utbyggnad av bostäder. Markområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder" som omfattar alla Mälarens öar samt strandområden på fastlandet, enligt 4 kap Miljöbalken. Riksintresset är utpekad med hänsyn till dess samlade natur- och kulturvärden. Inom området ska turismens och särskilt det rörliga friluftslivets intressen beaktas.

Planområdet ligger i anslutning till tätorten och endast en mindre del är tillgänglig för allmänheten i dag.

Bedömningen har gjorts att det är förenligt med Miljöbalken (MB) 3-4 kap att ta i anspråk området.

Bedömning har även gjorts att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kap 5 inte kommer att överskridas.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet är beläget på Selaön vid Stallarholmen, öster om befintlig tätbebyggelse. Ytterselövägen avgränsar området i norr och Mälaren i söder.

Areal Ca 40 ha mark varav ca 8 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden Marken är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**
Översiktliga planer

De delar av planområdet som inte är planlagda i dag är redovisade som "område för framtida utbyggnad av bostäder" i översiktsplanen för Strängnäs kommun, antagen 2002-08-25.

Området ligger inom riksintresset "Mälaren med öar och strandområden".

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program etc**

I kommunens strategiska plan finns mål angivna om Strängnäs kommuns befolkningstillväxt. Målen är att vid utgången av 2009 bor 31 8000 invånare i kommunen och år 2020 har invånarantalet ökat till 40 000 invånare. Det innebär att befolkningen i kommunen antas växa med ca 650 innevånare per år fram till 2020.

Gällande planer

För västra delen gäller detaljplan från 1966. Områdets användning är industriändamål.

Under år 1989 arbetades ett förslag till ny detaljplan fram för markområdena vid tegelbruket. Arbetet slutfördes inte på grund av att avloppsfrågan inte var löst vid den tidpunkten.

**Program för
planområdet**

Marken är utpekad som lämplig för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Planarbetet föregås därför inte av något programarbete.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning**

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.
Beslut i PBN AU 2007-03-14 enligt följande:

- Planen möjliggör att ett större område detaljplaneras för bostäder och verksamheter inom Mälarens öar och stränder (MB 4 kap) som är ett område av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.
- Strandskydd som omfattar land- och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen syftar till att främja allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Ett vattenbyggnadsområde kommer att medges på minst ett område inom planområdet.

- I planarbetet ska undersökas möjligheterna att skapa en vattenspegel inom del av det stora området med vass och våtmarker
- Inom planområdet finns en ännu ej undersökt fornlämning, en bytomt.
- Delar av området närmast Mälaren ligger inom område som hotas av 100-årsflöde, dvs sannolikheten för översvämning beräknas till 63 procent eller högre under en 100-årsperiod. Inom detta område är det lämpligt att endast bygga enklare uthus
- Markprover krävs för att undersöka om det finns föroreningar från tidigare verksamhet i den stora industribyggnaden. Nuvarande verksamhet ska vara kvar men åtgärder kan krävas för att bostäder ska kunna uppföras i närheten. Eventuella restriktioner behöver följas upp sedan detaljplanen vunnit laga kraft.
- Den beräknade ökningen av trafiken till området som förslaget medför är 500 fordon/dygn. Ökad trafik kan leda till problem vid öppning av Stallarholmsbron
- Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de bostäder som kan uppföras inom planområdet. Krav på MKB ställs därför enligt PBL 5:18.

Slutsatsen är att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms ska upprättas.

En miljökonsekvensbeskrivning har arbetats fram och tillhör planhandlingarna som ett eget dokument.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att planarbetet kunde startas för den östra delen av det nu aktuella planområdet fattades av Plan- och byggnämnden 2005-04-13. Detta beslut kompletterades med ett nytt beslut i Plan- och byggnämnden 2006-03-15 om att planområdet kunde utökas med fastigheterna Husby tegelbruk 4:1 och 4:15. Detaljplanearbetet sker enligt normalt förfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Mark och vegetation

Marken runt tegelbruket är öppen åkermark. Den sluttar mot Mälaren och närmast vattnet breder stora vassar ut sig. Trädriddåer

av alträd finns utmed stranden. Utefter Ytterselövägen öster om tegelbruket finns kraftfulla pilar vid vägkanten.

Marken på båda sidor om tegelbruksbyggnaden är öppen åkermark.

Sjöliden, den östra delen av planområdet, som delvis är bebyggd med villor, består av naturbetesmarker med slånbuskage och blandade lövträd. Där finns även en salixodling på tidigare åkermark. Odlingen kantas av en rad popplar mot den öppna åkern i väster. Närmast Ytterselövägen i nordöst går urberget i dagen.



Vy över mittersta delen av planområdet, åkermarken mellan Ytterselövägen och sjön, öster om tegelbruket

Strandområdet är sankt med breda vassar. Söder om tegelbruket har marken fyllts ut och används som upplag för småbåtar.

Strandskydd

Det generella strandskyddet, 100 meter, från stranden upp på land och 100 meter ut i vattnet gäller i dag endast i den östra delen, där marken inte är planlagd. Största delen av markområdet planlades 1966 och omfattas därför inte av det generella strandskyddet. Inom område med strandskydd skall allmänhetens tillträde till stranden skyddas, samt även växter och djur.

Strandskydd bör införas inom NATUR- och W-områden. Införandet beslutas av länsstyrelsen på begäran av kommunen. I den östra delen av planområdet som inte tidigare är planlagd får strandskyddet upphävas utom i NATUR- och W områden.

Strandskyddet kommer därmed inte att gälla för vattenområden där båtupplag, småbåtsbryggor, kafé och bastubyggnad tillåts.

Förutom platsen för båtupplaget kommer strandområdet att vara tillgängligt för alla. Där föreslås naturmark med ytor för lek och rekreation och en öppen dagvattendamm, samt en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram under april – maj 2006. Marken består överst av mulljord till mellan 0,2-0,3 m

tjocklek. Här under finns lera och morän som vilar på berg. Längst i öster går moränen i dagen eller täcks av någon meter fast torrskorpelera. Leran har i övrigt 3-10 m mäktighet, samt är till 1-1,5 m torrskorpefast och är i övrigt lös.

Någon risk för skred föreligger inte under nuvarande förhållanden. Lastskillnader kan däremot ge upphov till lokala markbrott. För att säkerheten mot lokalt markbrott ska vara acceptabel kan maximalt tillåtas en lastskillnad med intensiteten 40 kN/m².

Vid belastningar på marken genom markfyllningar och byggnader kommer marken att sätta sig. Fyllning med 0,5 m på 2 m lös lera beräknas orsaka 5-8 cm sättning.

Inom huvuddelen av undersökningsområdet är grundförhållandena ogynnsamma med relativt svag torrskorpelera och lös kompressibel lera med stor mäktighet.

De nya bostadshusen på lermarken måste grundläggas till fast botten med spetsburna pålar och markutfyllnaderna bör begränsas till 0,1-0,2 m. Rätta pållängder ska fastställas efter provpållning.

Det åligger byggherren att utföra noggrannare grundundersökning i samband med bygglov och bygganmälan. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan.

Förorenad mark

Inom fastigheten Husby tegelbruk 4:1, f d tegelbruket, har tidigare förekommit verksamheter som kan ha förorenat marken på platsen. I en översiktlig markmiljöundersökning, daterad 2007-04-23, har föroreningarnas omfattning och risker undersöks och bedömts. Föroreningar har påträffats vid dieseltanken och vid området för fatrengöring. Utredningen rekommenderar att ytterligare undersökningar görs för att en relevant riskbedömning och eventuella behov av åtgärder ska kunna fastställas.

En utökad miljöteknisk markundersökning har utförts och redovisas i en rapport, daterad 2007-09-26. I den rekommenderas att förorenad mark bör grävas bort och transporteras till godkänd mottagningsstation. Grundvattnet i det berörda området bör pumpas upp och renas, samt därefter återföras högre upp för att inte sättningsskador ska uppstå. (Utredningarna är utförda av Struktor Miljöteknik AB)

Radon

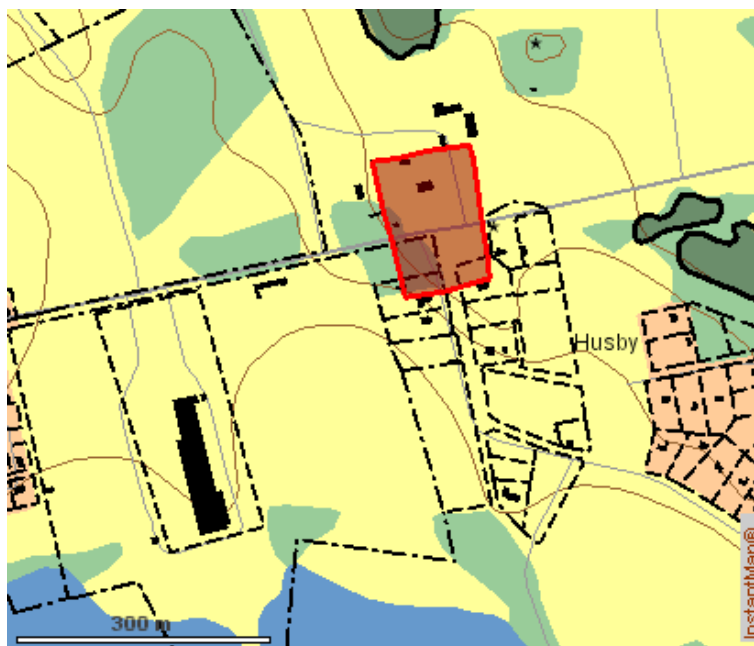
Området är till största delen klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomföras under sommaren 2007.

Ingen tidigare okänd fornlämning har hittats. Husby bytomt, RAÄ 317, från sen medeltid och en kvarngrund, RAÄ 248, från 1700-talet har varit kända och registrerade. I nordöst gränsar planområdet till ett järnåldersgravfält, RAÄ 78, som rymmer ca 60 gravar.

Skulle fornlämningar påträffas vid markarbeten i andra delar av planområdet ska anmälan göras till länsstyrelsen, enligt 2 kap 5 och 10 §§ Kulturminneslagen.



Kartbild ur Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

Markområden med fornlämningar är utlagda som kvartersmark för bostadstomter, men får inte bebyggas. Endast en mindre del norr om bostadshuset på fastigheten Ytterselö-Husby 6:6 får bebyggas med enkla uthusbyggnader.

Bebyggelsen Befintlig bebyggelse

I området finns i dag en gammal tegelbruksbyggnad, som rymmer småföretag och lagerlokaler. Byggnaden är den enda kvarvarande tegelbruksbyggnaden i trakten och minner om en kulturhistoriskt betydelsefull epok i trakten. Byggnaden ska bevaras. En arbetsgrupp håller på att ta fram idéer för praktisk användning av de delar som inte är uthyrda. Öppnande av tegelbruksmuseum och framtagande av informationsmaterial om tegelbrukets historia är ett par exempel på vad som kan bli resultatet av gruppens arbete.

Nära Ytterselövägen finns i dag den gamla Stallmästargården. Där bodde fyra familjer tegelbruksarbetare. Före tegelbrukets tid användes huset som arbetarbostäder till Husby gård. Byggnaden är sliten och skadad av vibrationerna från trafiken på Ytterselövägen. Ett stormfällt träd har skadat taket. Byggnaden

föreslås rivas.



Husby tegelbruk sett från väster



Invid Ytterselövägen ligger i dag Stallmästargården. Byggnaden föreslås rivas.

I den östra delen av planområdet finns idag tio tomter varav två är obebyggda. Husen är från olika tidsepoker och har olika utformning. Närmast sjön finns en villa från 1990-talet. Högre upp

mot Ytterselövägen finns bl a gamla tegelmästarbostaden på västra sidan om Husby ringväg och öster om vägen finns en villa från 30- 40-talet, samt ett bostadshus som tidigare har innehållit fyra mindre arbetarbostäder.

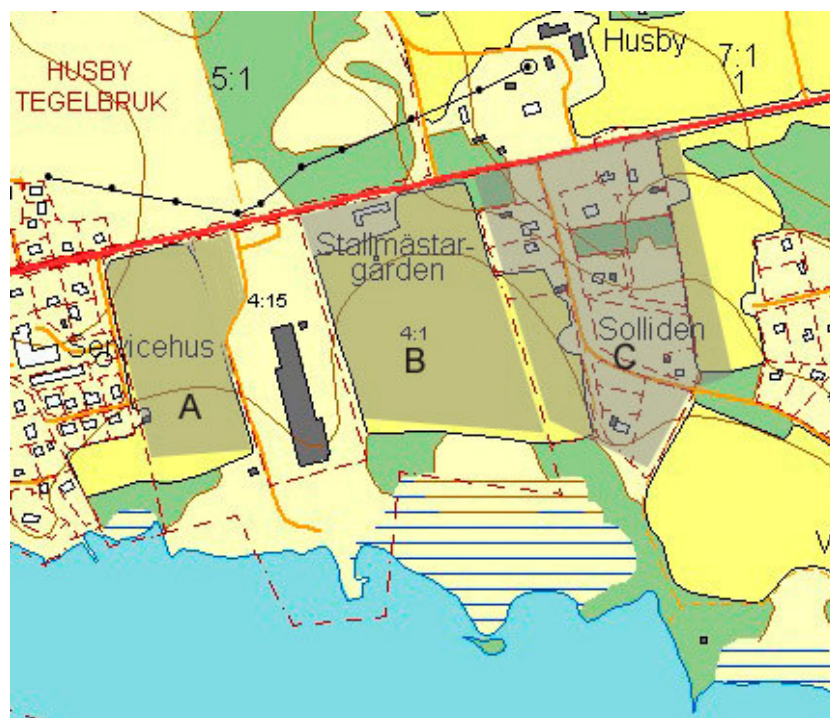
De befintliga byggnaderna föreslås sparas. I dag finns 10 befintliga tomter varav 2 obebyggda.

Nya bostäder

Planen innebär att de ca 85 nya bostäderna, huvudsakligen friliggande villor kan byggas. Bebyggelsen bör utformas med ett stort inslag av tegelarkitektur, som en anknytning till historien och tegelbrukens stora betydelse för Stallarholmen.

Planområdet kommer att bebyggas i tre etapper, A, B och C. Etapp A, som ligger närmast Stallarholmens tätort kommer att byggas först. Där efter område B och slutligen område C.

Inom område A föreslås en bebyggelse med små markbostäder för t ex seniorer och ungdomar. Del B och C kommer att bebyggas med friliggande villor.



Etappindelning av planområdet

Kaféverksamhet

Ett område för handelsändamål har lagts in söder om tegelbruksbyggnaden. Planen gör det möjligt att uppföra en byggnad för kafé eller mindre restaurangverksamhet på platsen. Det kan i en framtid bli målpunkt för människor som promenerar utmed vattnet. Även invid Ytterselövägen tillåter planen

	kaféverksamhet.
Byggnadskultur och gestaltning	Befintlig tegelbruksbyggnad är en del av kulturarvet i trakten. Byggnaden vittnar om den verksamhet som funnits på platsen. Byggnaden är tänkt att bevaras och föreslås användas som lager och lokaler för småföretagare. Intentionen i planen är att byggnaderna i planområdets tre delar, åkermarken väster om tegelbruket, åkern öster om bruket, samt moränåsen på båda sidor om Husby ringväg ska vart och ett ges egen identitet med fasad- och takmaterial, samt genom kulörer. I gestaltningsprogrammet som tillhör planen finns gestaltningsidéerna närmare beskrivna.
Arbetsplatser och övrig bebyggelse	I den gamla tegelbruksbyggnaden finns små verkstäder och lagerlokaler. Planen innebär att verksamheterna kommer att kunna finnas kvar i byggnaden. Inom särskilda inhägnade platser kan mindre upplag av materiel ordnas. Markområdet mellan tegelbruksbyggnaden och vattnet används för båtuppläggning. Planförslaget innebär att detta område även fortsättningsvis kan användas för båtupplag.
Offentlig service	I Stallarholmens tätort finns förskola och skola för barn i årskurserna F – åk 9. Planen gör det möjligt att använda ett markområde vid Ytterselövägen som förskola eller kafé. Om detta inte blir aktuellt medger planen även att bostäder får byggas.
Kommersiell service	Livsmedelsbutik finns i Stallarholmen både på Selaösidan och på Toresundssidan.
Tillgänglighet	Möjligheten att uppfylla handikappnormerna är goda genom att marken är relativt plan. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.
Skyddsrum	Skyddsrum krävs ej.
Friytor	
Lek och rekreation	Lek- och rekreationsytor kan anordnas på strandområdet och utrymme för mindre lekplatser för småbarn kommer även att kunna anläggas inne i bostadsgrupperna.
Naturmiljö	Strandpartiet kommer inte att bebyggas. Endast området rakt söder om tegelbruket får användas för båtupplag och kafé/restaurang. I övrigt ska marken hållas öppen och bilda strandängar som kan användas gemensamt av de boende i området för bollspel och lekar. Merparten av trädvegetationen vid strandkanten föreslås avverkas, så att utblickarna mot sjön

förbättras. När strandskydd införs, i samband med att planen vinner lagakraft, krävs strandskyddsdispens före avverkning. Strandskyddsdispenser beviljas av kommunen. Avverkning i strandkanten, där strandskydd inte gäller, kräver samråd med länsstyrelsen enligt kap 12:6, miljöbalken.

Det breda vass- och våtmarksområdet i sydöstra delen av planområdet ska behållas. En smal träspång, som tillåter nära naturupplevelser, kan förslagsvis läggas ut till en befintlig ö, söder om våtmarken.

Befintliga välväxta ekar och askträd i östra delen av planområdet bör bevaras inom föreslagen tomtmark. Bestämmelse om marklov för trädfällning av träd med större diameter än 20 cm föreslås inom planområdets nordöstra del.

Vattenområden

Planen innebär att vattenområdet i anslutning till planområdet regleras. Båtbryggan som tidigare användes för utforsling av tegel är bevarad. Bryggan används i dag främst för iläggning och upptagning av småbåtar. I östra delen av stranden och utanför planområdet finns ytterligare en befintlig brygga. Den används av de boende i området.

Vattenområden där bryggor tillåts har bedömts lämpligt runt de befintliga bryggorna. Övriga vattenområden skall hållas öppna.

Gator och trafik

Tillfart till området

Tillfart till västra delen av planområdet föreslås ske via Tillströms väg. Övriga delar av området föreslås få infart direkt från Ytterselövägen via en ny väganslutning och en huvudgata i det läge där Stallmästargården ligger i dag. Husby ringväg kommer att anslutas till Ytterselövägen via den nya huvudgatan. Planen medger att huvudgatans anslutning mot Ytterselövägen kan utformas som en cirkulationsplats i framtiden, när trafikmängderna så kräver. Den befintliga korsningen Ytterselövägen och Husby ringväg kommer att stängas på grund av säkerhetsrisker och dålig sikt.

Tillkommande bebyggelse beräknas medföra att trafiken ökar med ca 500 fordonsrörelser per dygn.

Gång- och cykelväg

Parallellt med Ytterselövägen på den södra sidan har ett markområde reserverats för gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg), som ska anslutas till den befintliga bebyggelsen i Stallarholmen.

Utmed Mälaren anläggs promenadvägar, som i framtiden ska anslutas till befintligt gångstråk fram till brofästet.

Transporter	Viss tung transport sker till verksamheterna i Husby tegelbruk.
Kollektivtrafik	Skolbusstrafik mellan Ytterselö och skolan i Stallarholmen passerar planområdet.
Parkering,	Parkering sker på tomtmark, två platser per lägenhet. För markbostäder i bostadsrätts eller hyresrättsform kan parkering anordnas i samlade grupper invid bostäderna. Antal parkeringsplatser till kaféverksamheten och verksamheterna i tegelbruksbyggnaden ska enligt kommunens parkeringsnorm. (10 P-platser/1000 m² våningsyta för kafé och restaurang och 8,5 P-platser/1000m² för industri och hantverk)
Tillgänglighet för Räddningstjänsten	Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angoringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.
Översvämningsrisk	Enligt SMHI:s och Räddningsverkets översiktliga översvämningskartor för Mälaren riskerar de södra delarna av planområdet att översvämmas. Översvämningsrisken är angiven i två nivåer. Den lägsta är det flöde som i genomsnitt överträffas en gång under 100 år och den högsta är det flöde som anses vara det högsta tänkbara och som är dimensionerande för våra största dammar (Riskklass 1 enligt Flödeskommittén). Med dagens avbördning och reglering är högsta dimensionerande flöde för Mälaren +2,66 möh (RH70) enligt Klimat och sårbarhetsutredningen. Förslag finns att slussarna ut mot Östersjön ska byggas om och avbördningen från Mälaren ökas. Den dimensionerande nivån, det vill säga den högsta nivån för Mälaren beräknas då ligga på +1,66 möh (RH70). De lägst belägna tomterna förutsätter att slusströskeln ändras. I planförslaget föreslås inga bostadshus placerade på en nivå lägre än +2,0 möh (RH70).
Störningar	Verksamheten inom f d tegelbruket ska följa de av Naturvårdsverket uppsatta riktlinjerna för buller. Bullret från verksamheterna inom Husby tegelbruk 4:1 får inte vara störande för omgivningen. Vid tomtgräns får bullret inte överstiga 55 dB(A). Buller från Ytterselövägen bedöms inte bli störande. Lämpligt är dock att placera byggnaderna så att uteplatserna skyddas från vägen.

Olycksrisker

Söder om tegelbruksbyggnaden används marken i dag för båtupplag vintertid. För att förhindra att olyckor uppstår bör småbåtupplaget vara instängslat.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Nya VA-ledningar kommer att dras fram till planområdet. Ett markområde för teknisk anläggning, avloppspumpsstation, har lagt in i den sydöstra kanten av planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i princip omhändertas och fördröjas lokalt på tomtmarken. Dagvatten från tak och husgrunder kan ledas direkt ut i Mälaren.

Vattnet från dagvattendiket, som löper utmed tegelbrukstomtens östra sida kommer från markområdena norr om planområdet. För att minska utsläpp av näringsämnen till sjön och för att ge en vattenspegel nära bostäderna föreslås att en dagvattendamm anläggs på naturmarksområdet mellan Mälaren och den nya bebyggelsen.

Befintligt dike i åkermarkens östra kant mot salixodlingen föreslås kulverteras.

Dagvatten från gator och hårdgjorda ytor kommer att ledas till dagvattendammarna för sedimentering och rening innan det leds ut i Mälaren.

Värme

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998. För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras.

Alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, är att föredra inom området. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalitet och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

El	Inom planområdet har tre "E-områden" för tekniska anläggningar, elnätstationer. lagts in.
Tele	Ingen telekabel av "mellanortstyp" går genom området.
Bredband	Området är inte försörjt med bredband i dag. Tomrör för bredband kommer att läggas i gatan i samband med övrig ledningsdragning.
Avfall	Plats för källsortering av sopor ska finnas inom planområdet. Tre platser för gemensamma miljöhus föreslås.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. I Stallarholmens tätort ansvarar en Stallarholmens vägförening för drift och underhåll av gator och vägar.
Konsekvenser av planens genomförande	
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten	Särskild MKB har upprättats och tillhör planhandlingarna som ett eget dokument. Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnader inom kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till Stallarholmens tätort. Det är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt och går att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.
Hälsokonsekvenser	Planområdet och de närliggande naturområdena har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan. Det sjönära läget med möjlighet till bad- och båtliv bör kunna ge ytterligare positiva effekter på hälsan.

Barnkonsekvenser

För barnen innebär planen möjlighet till lek och utevistelse på de öppna strandängarna och i intilliggande naturmarksområden norr om planområdet. Själva planområdet är åkermark i dag, som inte i någon större utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse tidigare.

Gång- och cykelväg planeras utefter stranden och på södra sidan av Ytterselövägen, vilket bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

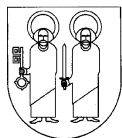
Jämställdhetskonsekvenser

Planen gör det möjligt att förutom småhus uppföra markbostäder för äldre. Tomtstorlekar för småhusen kan varieras. Förhoppningen är att det möjliggör för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB och plansektionschef Marie Jonsson, Samhällsbyggnadskontoret.

Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

HUSBY TEGELBRUK 4:1, 4:15, SJÖLIDEN 1:2, m fl Selaön

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer under samråd och utställning och att planen inte överklagas. Tidplanen bygger på preliminär tidplan för kommunala nämndsammanträden 2008.

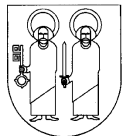
2007-04-18	PBN, beslut om samråd
Maj – Juni 2007	Samråd
Jan 2008	PBN, beslut om utställning
Feb-mars	Utställning
Maj	PBN, antagande
Juni	KS, antagande
Juni	KF, antagande
Juli	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.



Ansvarsfördelning Exploatören ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet vilket inkluderar ny väg i området, cirkulationsplats, gång- och cykelvägar, anläggningar för fördröjning och hantering av dagvatten, anläggande av VA-ledningar fram till kommunens anslutningspunkt, samt övriga anläggningar som avses förvaltas gemensamt.

Fastighetsägarna ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark samt framtida drift och underhåll av tillkommande gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Husby Tegelbruk 4:1, 4:15, Ytterselö-Husby 7:1, 6:4, Sjöleden 1:2, 1:4 m fl

Fastighetsbildning Inom berörd del av planområdet avstyckas nya bostadstomter.

Gemensamhetsanläggningar Fastighetsägarnas ansvarar för drift och underhåll av gemensamma anläggningar, gator, lektyr och miljöhus. Detta ansvar fullgörs lämpligen genom att berörda fastighetsägare går samman i en samfällighetsförening.

Det åligger exploatören att tillse att erforderliga samfälligheter för förvaltning av gemensamhetsanläggningar och allmän plats inrättas och att berörda fastigheter ansluts till dessa.

Ansökan om bildande av samfällighetsförening med tillhörande gemensamhetsanläggningar görs hos lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Exploatören bekostar framtagande av planhandlingar samt nödvändiga åtgärder för planens genomförande.

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med mark- och exploateringsingenjör Patrik Larsen.

Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten



Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

HUSBY TEGELBRUK 4:1, 4:15, YTTERSELÖ - HUSBY 7:1 del av, SJÖLIDEN 1:2, m fl i Stallarholmen

STRÄNGNÄS KOMMUN

GESTALTNINGSPROGRAM

Nytt bostadsområde på Selaön vid f d Husby tegelbruk.

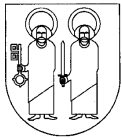
Gestaltningssprogrammet är ett komplement till detaljplanen och ska förtydliga planens intentioner. Avsikten är att gestaltningssprogrammet även ska ingå i de upplåtelser/exploateringsavtal som träffas mellan markägaren och byggherren. En generell kvalitetsnivå ska fastställas som kommunen och markägaren/ byggherren gemensamt enas om, såväl för de enskilda byggnadsprojekten som för kommunens anläggningar.

Projektet

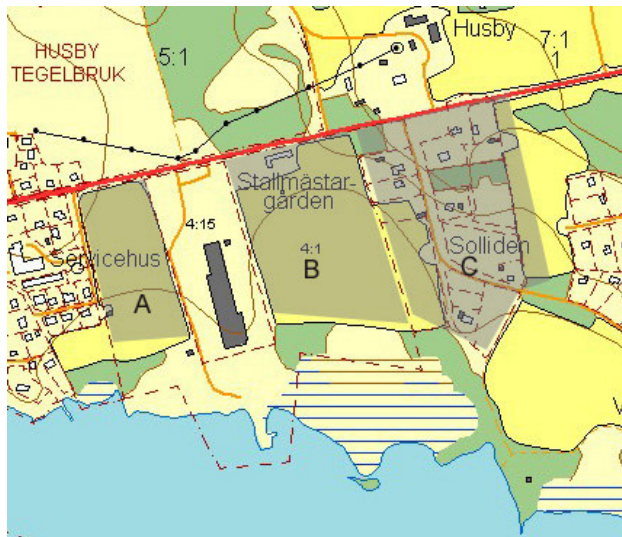
Inom planområdet kommer ca 85 nya bostäder med sjönära läge att kunna byggas på markområdena vid Husby tegelbruk. Tegelbruksbyggnaden ska sparas och användas som lager och lokaler för småhantverkare m m. Närmast den befintliga villabebyggelsen i väster planeras nya bostadsrättsradhus medan på övriga delar föreslås friliggande villor på egna tomter. Husen föreslås i en och två våningar med fristående garage och uthusbyggnader. Placering av bostadshus vid gatan och garage och sidobyggnader mera undanskymda in på tomterna är viktigt för att kunna bilda ett vackert och välordnat gaturum. Även träd som med tiden kan bilda gröna stora "tak" föreslås att med omsorg planteras in vid gatorna.

Tre bebyggelsekaraktärer eftersträvas

Markområdet är naturligt grupperat i tre delar, A, B, C, som föreslås bebyggas med hus av olika karaktär. Husgrupp A planeras mellan befintlig villabebyggelse och tegelbruksbyggnaden. Nästa del, B, ligger direkt öster om tegelbruket och den tredje gruppen, C, hus finns i östra delen av markområdet.



Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten



Markområdets tre delar

Område A

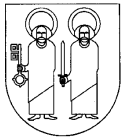
I område A finns möjlighet att uppföra mindre markbostäder för t ex äldre och ungdomar. Där föreslås byggnader med ljusa puts- eller träfasader och röda tak. Arkitekturen bör ges enkla klassiska drag i kombination med moderna uttryck.



Radhus i Garinsonsområdet i Linköping



Enbostadshus i Mariastaden i Helsingborg



Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten

Område B

Inom husgrupp B kan byggnaderna gärna uppföras med tegelfasader för att eftersträva en historisk förankring till tegelbruket. Husen ska ges ett arkitektoniskt uttryck där traditionella material och färger används.

Exempel på byggnader med tegelfasader som kan vara till inspiration.



*Enfamiljvilla från 1960-talet
Båda husen finns i Strängnäs*



Byggnad från början av 1900-talet

Område C

Den östra delen av planområdet är delvis bebyggt i dag. De befintliga byggnaderna är ifrån olika tider och har olika karaktärer. Inom detta område tillåts byggnader med i huvudsak puts- eller träfasader i dova kulörer. Taken föreslås få röd eller grå kulör.

Exempel på byggnader



Äldre byggnad i Sollentuna



Trähus från Malmköping



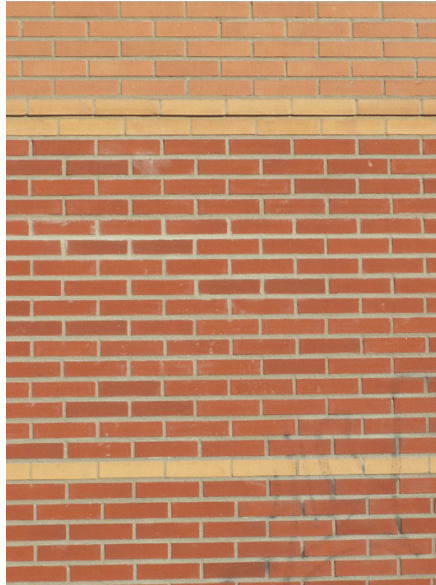
STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING
2008-05-05
LAGA KRAFT 2009-04-30

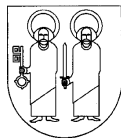
4 (4)

PBN/2005:128

Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten



Exempel på vacker detaljutformning av träfasad respektive tegelfasad.



Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**HUSBY TEGELBRUK 4:1, 4:15, YTTERSELÖ-HUSBY 7:1 del
av, SJÖLIDEN 1:2, m fl
i Stallarholmen**

Strängnäs kommun

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Översiktiga mål

Riksintresset Mälaren med öar och stränder

Strandskydd

Vass och våtmarker

Översvämningsrisk

Fornlämningar

Markföroreningar

Trafik

Buller

0-alternativ

Störningar under byggtiden

Uppföljning

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Bakgrund

I översiktsplanen för Strängnäs kommun, antagen 2002-08-25 är området redovisat för framtida utbyggnad av bostäder. Efterfrågan på tomtmark i området är stor och markägaren har beslutat att låta planlägga marken för försäljning av bostadstomter.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 5 kap 18§) ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas "om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark vatten och andra resurser". Efter en behovsbedömning har Plan- och byggnämndens arbetsutskott den 2007-03-14 beslutat att en MKB ska upprättas.

Planområdets läge

Planområdet är beläget på Selaön vid Stallarholmen, öster om befintlig tätbebyggelse. Området avgränsas i norr av Ytterselövägen och i söder av Mälaren.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att ca 85 nya bostäder med sjönära läge kan byggas på markområdena vid Husby tegelbruk. Tegelbruksbyggnaden ska sparas och användas som lager och lokaler för småhantverkare m m. Närmast den befintliga villabebyggelsen i väster planeras nya bostadsrättsradhus medan på övriga delar föreslås friliggande villor på egna tomter. Byggnaderna ska i huvudsak uppföras med tegelfasader för att eftersträva en historisk anknytning till tegelbruket. Strandområdet ska lämnas obebyggt. Där föreslås lek- och rekreationsytor, samt en allmän gång- och cykelväg närmast vattnet.

Planprocessen

För västra delen finns en detaljplan från 1966. Områdets användning är industriändamål. Området öster om den öppna åkermarken är tidigare inte planlagd. Under år 1989 arbetades ett förslag till ny detaljplan fram för markområdena vid tegelbruket. Arbetet slutfördes inte på grund av att avloppsfrågan inte var löst vid den tidpunkten.

Marken är utpekad som lämplig för bostadsbebyggelse i översiktsplanen. Planarbetet har därför inte föregåtts av något programarbete.

MKBs syfte och metod

Syftet med MKBn är att bedöma den inverkan föreslagen detaljplan får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra naturresurser.

Läsanvisningar

I det följande beskrivs för de olika frågorna *befintliga förhållanden*, planens *konsekvenser* och påverkan samt förslag till *åtgärder* som kan vara av betydelse för

planens miljökonsekvenser eller i övrigt viktiga i sammanhanget. Sist anges konsekvensen av ett *0-alternativ*.

Översiktliga mål

Miljömål

Som övergripande mål för bebyggelsen finns för landet 15 miljökvalitetsmål. För denna exploatering bedöms det vara relevant att särskilt lyfta fram fyra miljömål som också Länsstyrelsen i Södermanlands län har fokuserat på.

- Levande sjöar och vattendrag
- God bebyggd miljö
- Ett rikt odlingslandskap
- Grundvatten av god kvalitet

<i>Tabell över planens påverkan på relevanta miljömål samt exempel på minimerade åtgärder</i>		
Miljökvalitetsmål	Planens påverkan	Minimerande åtgärder
Levande sjöar och vattendrag	Vatten från tak och hårdgjorda ytor kommer att snabbare nå Mälaren. Vattnet från hårdgjorda gator kan vara förorenat.	Planen innebär att en dagvattendamm anläggs. I dammen kommer näringsämnen och föroreningar att tas upp av växter och jordpartiklar vilka kommer att sedimenteras på dammens botten.
God bebyggd miljö	Stallarholmens tätort kommer att växa mot öster och det föreslagna småhusområdet kommer att bli en del av den befintliga bebyggelsen.	I detaljplanen och det tillhörande gestaltningsprogrammet har riktlinjer för utformning av bebyggelsen tagits fram.
Ett rikt odlingslandskap	Åkermarken inom planområdet kommer att bebyggas med småhus. (I gällande plan tillåts industriverksamhet.)	Den nya bebyggelsen är samlad och kommer inte att försvåra för befintligt jordbruk i omgivningen.
Grundvatten av god kvalitet	I samband med planprocessen utförs en marktek-nisk miljöundersökning för att förhindra att förorenad mark försämrar grundvattnet i området.	Den förorenade marken förs bort till deponi och nya fyllnadsmassor förs på.

Regionala mål i Sörmland för god bebyggd miljö.

- Att en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas så att våra tätorter består av ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.

- Att ha en effektiv och lättillgänglig kollektivtrafik så att fler resor sker med kollektiva färdmedel såväl i tätort som inom och utom länet.
- Att möjliggöra en säker och trygg miljö i våra tätorter för ökat cyklande och gående.
- Att bevara och bruka den befintliga bebyggelsens karaktär och estetiska värden
- Att bevara och utveckla tätorternas värdefulla grön- och vattenområden och de tätortsnära rekreationsområdena och inte öka andelen hårdgjord yta.
- Att stora opåverkade områden bevaras och uppmärksammas som en tillgång för länet.
- Att effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnybara energiresurser.
- Att genom förebyggande åtgärder minska riskerna i samhället.

Strängnäs kommuns bostadspolitiska mål

Kommunens mål för bostadspolitik finns formulerade i Strängnäs kommuns styrdokument, Strategiska planen.

Bland annat förordas att:

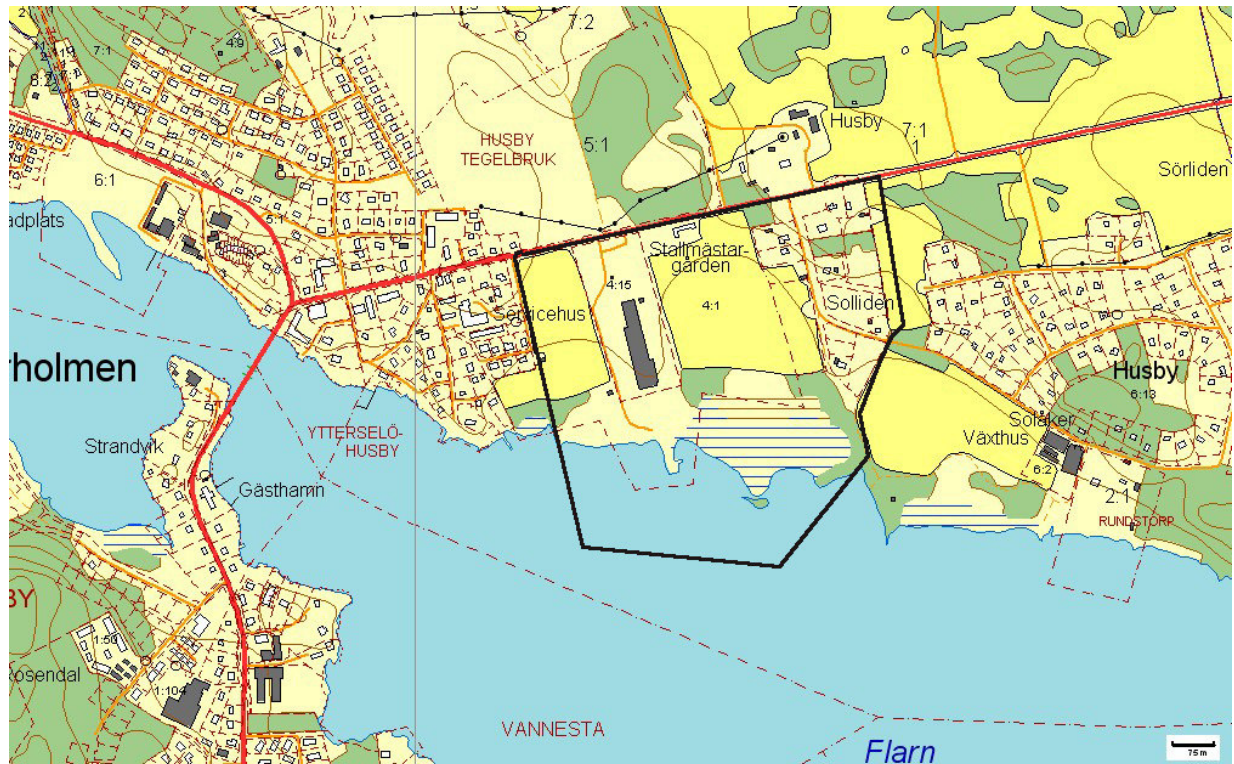
- småskaligheten i våra orter ska bevaras och orternas karaktär ska värnas och förstärkas,
- boendekriterier som bör lyftas fram är "vattennära boende", "trädgårdsstad", "ekologiskt boende", "kommunikationsnära boende" och "byar på landet" samt att
- nytänkande i planeringen och möjligheterna att hitta nya former för boende eftersträvas.

I kommunens strategiska plan finns även mål angivna om Strängnäs kommuns befolkningstillväxt. Målen är att vid utgången av 2009 bor 31 8000 invånare i kommunen och år 2020 har invånarantalet ökat till 40 000 invånare. Det innebär att befolkningen i kommunen antas växa med ca 650 innevånare per år fram till 2020.

Kommentar

Planen gör det möjligt att bygga vidare på och utveckla Stallarholmens tätort utefter vattnet i bra söderläge. Den småskaliga bebyggelsen blir till största delen enbostadshus, men även marklägenheter föreslås. Utmed stranden finns fria områden allmänt tillgängliga och som i en framtid ska kunna knytas till befintligt gångstråk i samhällets östra del. Planen vill inspirera till att tegel används i fasader som är ett långsiktigt hållbart material vilket påminner om platsens historia som tegelbruk.

Miljömålen bedöms kunna uppfyllas.



Områdets läge vid f.d. Husby tegelbruk

Riksintresset Mälaren med öar och stränder

Exploateringsområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälaren med öar och stränder". Området är utpekats som riksintressant enligt 4 kap Miljöbalken och omfattar hela Mälaren med öar och strandområden. Området har utpekats som riksintressant med hänsyn till de samlade kultur- och naturvärdena. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen skall särskilt beaktas. Åtgärder som påtagligt skadar området samlade natur- och kulturvärden eller försvårar friluftslivet i området får inte företas.

Befintliga förhållanden

Området ligger i en sedan länge ianspråktagen, exploaterad industriell miljö i direkt anslutning till Stallarholmens samhälle. En stor del av det aktuella markområdet är redan planlagt för industriändamål. Den östra delen som delvis är bebyggd med villor är tidigare inte planlagd. Den planerade bebyggelsen kommer att vara förenlig med möjligheterna för allmänheten att nå strandområdet och andra miljöer som räknas till riksintresset

Konsekvenser

Den aktuella exploateringen med 80-90 bostäder bidrar till utvecklingen av samhället Stallarholmen genom att förstärka ortens näringsliv och underlag för att utveckla service av olika slag mm. Därmed ökar förutsättningarna för att Stallarholmen

utvecklas till ett i flera avseenden bärkraftigt samhälle utan att känslig naturmiljö tas i anspråk. Den tänkta exploateringen bedöms inte påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden eller påverka det rörliga friluftslivet.

Åtgärder

Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att Mälarstrandens karaktär och värden bevaras och utvecklas. Bryggor tillåts anläggas inom ett par områden. Möjlighet ges även för att uppföra kafé eller mindre restaurang söder om tegelbruksbyggnaden, samt bastubyggnad vid det östra bryggområdet. Båtturism och friluftsliv till sjöss främjas av planerade åtgärder i form av badplatser och bryggor.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Det generella strandskyddet, 100 meter, från stranden upp på land och 100 meter ut i vattnet gäller i dag endast i den östra delen, där marken inte är planlagd. Största delen av markområdet planlades 1966 och omfattas därför inte av det generella strandskyddet. Inom område med strandskydd skall allmänhetens tillträde till stranden skyddas samt även växter och djur. Ett alkärr finns vid västra delen av strandområdet.

Konsekvenser

I samband med att detaljplanen vinner lagakraft införs strandskyddsbestämmelser genom beslut av länsstyrelsen daterat 2008-04-17. Strandskydd ska gälla för alla vatten- och strandområden, utom där planen tillåter båtupplag, småbåtsbryggor, kafé och bastubyggnad.

Ingen bostadsbebyggelse tillåts inom strandskyddsområdet samt inom den zon som ligger lägre än + 2,0 meter över havet där översvämningsrisk råder. De stora alträden skymmer utsikt mot Mälaren för den bebyggelse som kommer till i den västra delen.

Träden kan komma att avverkas för att ge vidare utblickar över vattnet.

När strandskydd införs i området krävs strandskyddsdispens, som beviljas av kommunen, före avverkningsen. I annat fall ska samråd ske med länsstyrelsen enligt kap 12:6, miljöbalken.

Åtgärder

Inom området skall allmänhetens tillträde till stranden skyddas. Inga bostäder tillåts inom 100 m från stranden. Planen gör det dock möjligt att uppföra kafé samt bastu vid stranden vilka i likhet med båtbyggarna underlättar tillgängligheten för allmänheten till området. Området rakt söder om tegelbruket får användas för båtupplag. Mellan båtupplaget och tegelbruksbyggnaden ska en allmän gång- och cykelväg anläggas. Strandområdet i övrigt föreslås i detaljplan som naturmark med ytor för lek och rekreation vid en öppen dagvattendamm, samt en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg. I övrigt ska marken hållas öppen och bilda strandängar som kan användas gemensamt av de boende i området för bollspel och lekar. Merparten

av trädvegetation vid strandkanten föreslås avverkas, så att utblickarna mot sjön förbättras.

Vass och våtmarker

Befintliga förhållanden

Strandområdet är sankt och består till stor del av områden med vass och våtmarker. Det är svårtillgängligt för mänsklig aktivitet. Vass och våtmarker ger förutsättningar för ett rikt djurliv.

Vass- och våtmarksområdena ska bevaras orörda. I sydöstra delen av planområdet föreslås dock att en smal träspång läggs ut till en ö, som finns söder om våtmarken.

Konsekvenser

Planen gör det möjligt att anlägga dagvattendammar på strandområdet.

Vattnet från det befintliga dagvattendiket liksom dagvatten från de nya tomterna kan ledas till dammen. I dammen sedimenterar jordpartiklar och näringsämnen tas upp av vattenväxter. Därigenom kan utsläpp av näringsämnen och partiklar till Mälaren minskas. Dagvattendammen bilar en vattenspegel, som även förväntas bli en positiv tillgång för bostadsområdet.

Djurlivet förväntas inte påverkas nämnvärt av exploateringen. Endast små förändringar föreslås i strandområdet, där djurlivet är störst.

Åtgärder

Delar av vassen och övre jord- och slamlager schaktas bort för att kunna anlägga dammen. Kanterna stabiliseras med grovt fyllnadsmaterial och naturstenar.

Översvämningsrisk

Befintliga förhållanden

Enligt SMHI:s och Räddningsverkets översiktliga översvämningskartor för Mälaren riskerar låglänta delar av Mälarens strandområden att översvämmas. Översvämningsrisken är angiven i två nivåer. Den lägsta är det flöde som i genomsnitt överträffas en gång under 100 år och den högsta är det flöde som anses vara det högsta tänkbara och som är dimensionerande för våra största dammar (Riskklass 1 enligt Flödeskommittén).

Vattenståndet i Mälaren, vid extrema väderleksförhållanden (100-årsregn), kan stiga till 1,32 m över normalvattenståndet. Mälarens medelvattennivå är +0,65 möh (RH70) över havet. Mälaren kan alltså stiga till ca nivåkurva +2 meter på kartan. Delar av området närmast Mälaren ligger inom zon för 100 års-flöde, dvs där sannolikheten för översvämnning beräknas till minst 63 procent inom en 100 års-period.

Med dagens avbördning och reglering är högsta dimensionerande flöde för Mälaren +2,66 möh (RH70) enligt Klimat och sårbarhetsutredningen. Förslag finns att slussarna ut mot Östersjön ska byggas om och avbördningen från Mälaren ökas.

Den dimensionerande nivån, det vill säga den högsta nivån för Mälaren beräknas då ligga på +1,66 möh (RH70).

De lägst belägna tomterna förutsätter att slusströskeln ändras.

Konsekvenser

På lägre mark än +2 meter över havet bör endast enklare uthus tillåtas. (Enligt rapport från Länsstyrelsen, okt 2006, "Översvämningsrisker i fysisk planering, rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse".)

Åtgärder

Alla byggnader placeras på eller över 2-metersnivån. Öppna dagvattendammar skapas för utjämning av flöden och sedimentering innan det leds vidare ut i Mälaren.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

Området ligger på Selaön, som är en rik kulturbygd med många fornlämningar. I områdets nordöstra del finns bytomt från 1700-talet och en kvarngrund registrerad i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. I nordöst gränsar planområdet till ett gravfält från järnåldern som rymmer minst 60 gravar.

Konsekvenser

Område med fornlämning kan inte tas i anspråk för bebyggelse, innan det finns arkeologisk slutundersökning och ställningstagande till borttagning. För intilliggande markområden ska särskilda hänsyn tas till fornlämningar och dess skyddsområden. Skulle fornlämningar påträffas vid markarbeten i andra delar av planområdet ska anmälan göras till länsstyrelsen, enligt 2 kap 5 och 10 §§ Kulturminneslagen.

Åtgärder

En arkeologisk utredning har genomföras under sommaren 2007. Ingen tidigare okänd fornlämning har hittats. Husby bytomt, RAÄ 317, från sen medeltid och en kvarngrund, RAÄ 248, från 1700-talet har varit kända och registrerade. I nordöst gränsar planområdet till ett järnåldersgravfält, RAÄ 78, som rymmer ca 60 gravar.

Markområden med fornlämningar är utlagda som kvartersmark för bostadstomter på plankartan, men får inte bebyggas. Endast en mindre del norr om bostadshuset på fastigheten Ytterselö-Husby 6:6 får bebyggas med enkla uthusbyggnader.

Markföroreningar

Befintliga förhållanden

- Notering om förorenad mark finns i kommunens register över markföroreningar. Inom området finns den gammal tegelbruksbyggnad som numera inrymmer småskaliga verksamheter huvudsakligen lagerlokaler. Tidigare verksamhet i en del av tegelbruksbyggnaden, har bl a utfört rengöring av oljefat. Detta kan ha efterlämnat föroreningar i marken. En översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2007-04-23 har tagits fram.

Den har även kompletterats med en utökad utredning daterad 2007-09-26.
(Utredningarna är utförda av Struktör Miljöteknik AB)

Konsekvenser

Undersökningarna visar att vissa markpartier måste saneras, samt att åtgärder måste vidtas så att föroreningarna inte sprids.

Åtgärd

De i utredningarna föreslagna åtgärderna ska vidtas.

- Sanering vid dieseltank och fatrengöring
- Åtgärder vidtas mot ytliga metallföroreningar så att närboende inte riskerar att komma i direktkontakt med föroreningarna
- Åtgärder ska vidtas så att föroreningarna inte sprids vid eventuell muddring
- Åtgärder ska vidtas mot spridning av förorenade sediment om uppvirvling sker t ex vid båttrafik, vågpåverkan, bad eller anläggningsprojekt.
- Grundvattnet i det berörda området bör pumpas upp och renas, samt därefter återföras högre upp för att inte sättningsskador ska uppstå.

Trafik

Befintliga förhållanden

Området ligger i anslutning till Ytterselövägen (väg 984), som idag trafikeras av boende på östra delen av Selaön. I dag trafikeras vägen vid planområdet av ca 1140 fordon/dygn. Skolskjutsar och tidvis trafik med lantbrukets maskiner förekommer. Den högsta tillåtna hastigheten är 70 km/tim på denna del av Ytterselövägen. Antalet fordon som varje dygn passerar Stallarholmsbron är ca 3700. Den åkeriverksamhet som funnits i tegelbruksbyggnaderna fram till 2007, har flyttat till annan plats. Det medför att en stor del av lastbilstrafiken har försvunnit från Ytterselövägen. Även Stallarholmsbron belastas mindre än tidigare och befintlig bebyggelse i Stallarholmen både på fastlandssidan och ösidan slipper en del tung trafik.

En gång- och cykelväg är byggd på södra sidan mellan Stallarholmsskolan fram till bensinmacken före bron.

Konsekvenser

Tillkommande bebyggelse beräknas medföra att trafiken ökar med ca 500 fordonsrörelser per dygn.

Ingen infart tillåts via Husby ringväg. Det är en riskfylld korsning där åtgärder krävs för att trygga trafiksäkerheten. Ny trafiksäker infart föreslås vid Stallmästargården, som kommer att rivas.

Trafiken kommer att öka på Brogatan. Köerna vid broöppning kan komma att bli något längre.

Den ökande trafiken gör det svårare för de oskyddade trafikanterna att ta sig fram på de sträckor där det inte finns någon gång- och cykelbana.

Åtgärder

Trafiktekniska åtgärder bör vidtas, t ex kan en rondell anläggas för att områdets in- och utfart ska bli säker. Hastighetsbegränsning till 50 km/tim föreslås på Ytterselövägen från Stallarholmens tätort och förbi in- och utfart till området.

Den nyanlagda gång- och cykelförbindelsen på södra sidan ska inom en snar framtid förlängas fram till bron. På Selaösidan ska utbyggnaden fortsätta utmed Ytterselövägen fram till planområdet.

Utbyggnad av gång- och cykelväg för att höja trafiksäkerheten utmed sträckan Brogatan – Ytterselövägen bör prioriteras i kommunens trafikplanering.

Buller

Befintliga förhållanden

Från de mindre verksamheterna i tegelbruksbyggnaden alstras en del buller huvudsakligen när lastbilar åker till och från området. Ytterselövägen bedöms inte ge upphov till störande buller i planområdet.

Konsekvenser

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet beräknas öka trafiken på Ytterselövägen med ca 500 fordon/dygn. För befintlig bebyggelse utefter Ytterselövägen, från Stallarholmsbron till planområdet, kan uteplatser som ligger närmare vägens mitt än 15 meter utsättas för buller som är högre än Naturvårdsverkets riktvärden avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller. För maximalnivåer är det inom ett avståndet av 35 meter från vägmitt där nivåerna beräknas överskridas.

I framtiden kan nya verksamheter etablera sig i tegelbruksbyggnaden.

Åtgärder

Bestämmelse förs in på plankartan om att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Bullernivån vid tomtgräns får inte överstiga 55 dB(A).

För att uteplatserna vid den befintliga bebyggelsen inte ska utsättas för buller bör uteplatser anläggas på den sida av tomtarna som är vänd bort från ytterselövägen.

0-alternativ

Enligt gällande detaljplan tillåts industriell verksamhet inom västra delen vilken motsvarar 2/3 av planområdet. Inom dessa delar av exploateringsområdet förväntas fortsatt jordbruksodling om inte den gällande planen genomförs. Skulle nya industrier etablera sig i området kommer den tunga trafiken genom Stallarholmen att öka. De markområden som tidigare varit betade kommer att förslyas och växa igen på sikt om inte marken åter betas. Djurhållningen inom lantbruket minskar kontinuerligt.

STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

Störningar kan förekomma under byggtiden främst för boende vid Tillstöms väg och vid Husby ringväg. Nybyggnationen kommer att planeras i utbyggnadsetapper för att minimera störningarna. Uppsatta riktvärden för buller och arbete på dagtid ska följas.

UPPFÖLJNING

Riksintresset Mälaren med öar och stränder

När hälften av den planlagda bebyggelsen är uppförd ska det finnas badplatser och bryggor som är lätta att nå för olika befolkningskategorier.

Det ska finnas utsedd ansvarig person för skötsel av allmänna ytor med uppdrag att hävda natur- och kulturvärden samt förutsättningarna för rörligt friluftsliv.

Strandskydd

I den fortsatta planprocessen bevakas att ingen bostadsbebyggelse tillkommer inom minst 100 m från strandlinjen. Växt- och djurlivet inom strandskyddat område kartläggs innan exploatering påbörjas vilket jämförs med en motsvarande inventering sedan minst hälften av bostadsbebyggelsen är uppförd. För skillnader som kan hänföras till byggande av bostäder och anläggningar i området tas därefter ställning till eventuella kompensationsåtgärder.

Vass och våtmarker

Vattendjup mäts årligen i den dagvattendamm som anläggs i området. Uppföljning görs av sedimentdjup för att bedöma behov av ev åtgärder så att dammen bibehåller funktionen för avskiljning av slam.

Översvämningsrisk

I den fortsatta planprocessen bevakas att inga bostadshus placeras på lägre mark än +2 meter över havet. Årlig genomgång görs av dagvattendammar för utjämning av flöden och sedimentering.

Fornlämningar

Sedan den arkeologiska utredningen är genomförd ska områden avgränsas som skydd för lämningarna.

Under byggskedet kontrolleras att inga fornlämningar skadas.

Markföroreningar

Provtagning ska ske enligt pågående markteknisk undersökning för kontroll av att föroreningarna är borta.

Trafik

Trafiksäkerheten ska säkerställas genom att trafiksäkra korsningar och busshållplatser anläggs. Åtgärden ska vara utförd före inflyttning av första bostadshuset.

Buller

Bullermätningar ska utföras i tomtgräns till Husby tegelbruk 4:1 årligen för att kontrollera att högsta bullernivån 55 dB(A) uppfylls.

ARBETSORGANISATION

Planarbetet utförs av Anna Nilsson Arkitektkontor i samarbete med Samhällbyggnadskontoret, plansektionschef Marie Jonsson.



Marie Jonsson
Enhetschef

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Husby-Tegelbruk 4:15 m fl, Sjöleden, Stallarholmen

STRÄNGNÄS KOMMUN

Särskild sammanställning enligt Miljöbalken 6 kap, 16 §

ALLMÄNT

När en plan har antagits ska kommunen enligt 6 kap. 16§ MB upprätta en särskild sammanställning som kan sägas vara ett slags utvärdering av arbetet med miljöbedömning för planen. Den särskilda sammanställningen ska redovisa:

- Hur miljöaspekterna har integrerats i planen.
- Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samrådet har beaktas.
- Skälen till att planen har antagits i stället för alternativ som varit föremål för övervägande.

1. HUR MILJÖASPEKTERNA HAR INTEGRERATS I PLANEN

Detaljplanen har åtföljts av en MKB under samråd och utställning varvid samtliga fått möjlighet att yttra sig över denna vid två formella tillfällen, samråd 2007-05-11 – 2007-06-15 och utställning 2008-02-08 – 2008-03-07. Förslaget har stöd i översiktsplanen från 2002, där området är utpekad som framtida utbyggnad av bostäder. Den planerade bebyggelsen är lokaliserad och utformas så att Mäljarstrandens karaktär och värden bevaras och utvecklas. Största delen av markområdet planlades på 60-talet och omfattas inte av det generella strandskyddet. Planförslaget möjliggör dock att strandskyddet återinförs på stora delar av området där detaljplanen utpekar området närmast stranden som natur. Detta gör även att de områden som är känsliga för översvämningar inte planerats för ny bebyggelse. En arkeologisk utredning har genomförts som inte har hittat några okända fornlämningar. Kända fornlämningar inom planområdet har planlagts som kvartersmark men får inte bebyggas.

Miljömålet "God bebyggd miljö" har integrerats i planen genom att tegelarkitektur rekommenderas för att ge en känsla av historiskförankring och kunna ge en robust och uthållig samhällsbildning.

Dagvattnet kommer att omhändertas och fördröjas, även regnvatten från områden norr om planområdet kommer att samlas i dagvatten dammar där jordpartiklar sedimenteras innan det rinner ut i Mälaren.

I den miljötekniska markundersökningen anges hur förorenad mark ska grävas bort och tas omhand. För att begräsa spridningen av förorenat grundvatten ska efterbehandling ske av grundvattnet genom pumpbrunnar.

2. HUR MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN OCH SYNPUNKTER PÅ DENNA FRÅN SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING BEAKTATS

Planen och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har kontinuerligt förändrats under processen, bl a efter inkomna synpunkter från samråd och utställning.

Inkomna synpunkter under samråd och utställning på miljökonsekvensbeskrivningen

Länsstyrelsen har påpekat att från naturvårdssynpunkt kan det vara ogynnsamt att ta bort det stora vassområdet. Det saknas beskrivning av planerade åtgärder i den delen av området. Under rubriken vass och våtmarker i MKB:n står det bara om dagvattenhanteringen.

Vägverket och en boende i Stallarholmen har påpekat att MKB:n bör innehålla en tydlig redovisning av bullerproblematiken vid området men också de konsekvenser som uppstår utmed vägen från hela Stallarholmens genomfarts

Närboende har fört fram att i en MKB skall också närboende åsikter vägas in i bedömningen

Miljö- och räddningsnämnden har framfört att de saneringsåtgärder som föreslås i den miljötekniska markundersökningen ska tas med i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

MKB:n har kompletterats och förtydligats. Avsikten har varit att vass- och våtmarksområdena ska bevaras orörda.

I MKB:n har texter tillkommit om buller och att uteplatser bör lokaliseras till den sida av byggnaden som vetter från vägen.

Utbyggnad av gång- och cykelväg för att höja trafiksäkerheten utmed sträckan

Brogatan – Ytterselövägen bör prioriteras i kommunens trafikplanering.

Synpunkter som har tagits in under samråd och utställning har lett till fram till ändringar i MKB:n.

3. SKÄLEN TILL ATT PLANEN BÖR ANTAS I SIN NUVARANDE FORM ISTÄLLET FÖR DE ALTERNATIV SOM VARIT FÖREMÅL FÖR ÖVERVÄGANDEN

I samband med en fördjupning av översiktsplanen över Stallarholmen har alternativa bebyggelselokaliseringar tagits fram och bedömts.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig tätort med utbyggd teknisk försörjning.

Området ligger attraktivt i en söderslutning med sjökontakt. Delar av området är planlagt för industriändamål, vilket bedömts som en mindre lämplig användning med de störningar, som eventuellt kan medföra.

4. DE ÅTGÄRDER SOM AVSES ATT VIDTAS FÖR UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING AV DEN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN SOM GENOMFÖRANDET AV PLANEN MEDFÖR

Genom exploateringsavtal och bygglovgivning ska trafiksäkerhet och strandskydd kontrolleras:

- Trafiksäkra korsningar och busshållplatser ska anläggas, samt gång- och cykelväg som ansluter till befintlig gångbana på Ytterselövägen. Åtgärden ska vara utförd före inflyttning av första bostadshuset i delområden två och tre.
- När hälften av den planlagda bebyggelsen är uppförd ska en avstämning och uppföljning göras för att kontrollera att det finns badplatser och bryggor som är lätta att nå för olika befolkningskategorier.

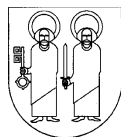
Genom kommunens miljöenhet ska markföroreningarna och buller följas upp:

- Den miljötekniska markundersökningen ska följas upp genom ett särskilt kontrollprogram.
- Bullermätningar ska utföras i tomtgräns till Husby tegelbruk 4:1 när så påkallas för att kontrollera att högsta bullernivån 55 dB(A) inte överskrids.

Samfällighetsföreningen i området ansvarar för allmänna ytor och dagvattenhantering underhålls:

- Det ska finnas utsedd ansvarig person för skötsel av allmänna ytor med uppdrag att hävda natur- och kulturvärden samt förutsättningarna för rörligt friluftsliv.
- Vattendjup mäts årligen i de dagvattendammar som anläggs i området. Uppföljning görs av sedimentdjup för att bedöma behov av eventuella åtgärder så att dammarna bibehåller funktionen för avskiljning av slam.
- Växt- och djurlivet inom strandskyddat område kartläggs och jämförs med läget innan exploatering påbörjades.

Marie Jonsson
Enhetschef
Plan- o byggenheten



Marie Jonsson

Enhetschef

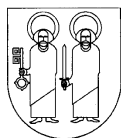
Plan- och byggenheten

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR**Husby Tegelbruk 4:15 m fl, Sjöliden, Stallarholmen**STRÄNGNÄS KOMMUN**UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING**

Plan- och byggnämnden beslutade 2008-01-16 enligt § 5 att sända ut detaljplanen på utställning. Utställningsperioden var från 2008-02-08 till 2008-03-07.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Stallarholmen samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2008-02-08. Detaljplanehandlingarna sändes ut till kända sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget. Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Vägverket	2008-02-19	Ja	Ja
2. Polismyndigheten, Strängnäs	2008-02-07	Nej	
Företag och organisationer:			
3. SEVAB	2008-02-11	Nej	
4. Sörmlands museum	2008-02-07	Nej	
5. Kommunalsrådet i Stallarholmen	2008-03-05	Ja	Nej
6. Vattenfall	2008-03-07	Nej	
Sakägare:			
7. Husby Tegelbruk 4:14	2008-02-25	Ja	Ja
8. Ytterselö-Husby 6:6	2008-02-27	Ja	Nej
9. Husby Tegelbruk 2:16	2008-03-05	Nej	
10. Husby Samfällighetsförening	2008-03-07	Ja	Ja
Övriga:			
11. Yvonne Knuutinen	2008-03-07	Ja	Nej



Ej tillgodosedda efter samrådet:			
12. Barn- och utbildningsnämnden	2007-06-26	Ja	Delvis
13. Sörmlands museum	2007-05-23	Ja	Delvis
14. Ytterselö Husby 7:3	2007-06-07	Ja	Delvis
15. Husby Tegelbruk 2:21	2007-06-13	Ja	Delvis
16. Ytterselö-Husby 6:5	2007-06-15	Ja	Delvis
17. Sjöleden 1:3	2007-06-15	Ja	Delvis
18. Ytterselö-Husby 6:6	2007-05-15	Ja	Delvis

SYNPUNKTER

Myndigheter:

1. Vägverket

Hela planområdet ansluts till den allmänna vägen 983, Ytterselövägen.

Anslutningspunkten har diskuterats fram efter besök på platsen och tillstyrks. Vägverket har följande kvarvarande synpunkter:

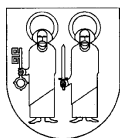
- Bostadsbebyggelse bör inte placeras närmare väg 983 än att Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller klaras. MKB:n bör innehålla en tydlig redovisning av bullerproblematiken vid området men också för de konsekvenser som uppstår utmed vägen från Stallarholmens centrum, vilken är kantad med bostadsbebyggelse.
- Kvarteret BHS öster om den nya infarten bör förseas med prickmark närmast väg 983 på motsvarande sätt som i det västra radhuskvarteret. De illustrerade tomterna bör studeras ytterligare då de till synes blir svåra att nå utan skaft från söder.
- Vägverket förutsätter att marken mellan den nya lokalvägen, som är parallell med väg 983, utgör naturmark. (Den saknar beteckning och kartan är otydlig). Om denna markremsa mot förmodan ska användas för någon typ av verksamhet ska plankartan kompletteras med utfartsförbud mot väg 983.

BEMÖTANDEN

Den nya bostadsbebyggelsen placeras så att riktvärdena för buller följs. Ändringar och tillägg har skett i MKB:n så att det tydligare framgår vad det blir för konsekvenser även för den befintliga bebyggelsen i Stallarholmen.

Detaljplanen har ändrats genom att prickmark har lagts in även på del av markområdet för gemensamhetsanläggning, g-område, vid korsningen. Tomterna inom BHS- området har väganslutning direkt till lokalgatan från söder. Något tomtskift behövs inte.

Markområdet mellan lokalgatan och väg 983 utgöra naturmark, plankartan förtydligas.

**Kommunala nämnder och förvaltningar:****5. Kommundelsrådet i Stallarholmen**

Stallarholmens kommundelsråd vill att den planerade GCM-vägen från Husby Tegelbruk ska fortsätta och anslutas till GCM-vägen på fastlandssidan, så att det blir en enhetlig lösning.

I samband med exploateringen av Husbytegelbruk kommer en gc-väg byggas in till den befintliga gångvägen i Stallarholmen. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Kommunen anser det inte vara möjligt att kräva att exploatören ska stå för kostnaden att bygga ut gc-vägen ända till fastlandssidan.

Kommunen har dock som ambition att höja trafiksäkerheten på sträckan. Enligt kommunens trafikplan för Strängnäs tätorter framgår att man bla bör anlägga gång- och cykelväg över Stallarholmsbron och korsningen Brogatan – Ytterselövägen.

Sakägare:**7. Husby Tegelbruk 4:14**

Vi är positiva till byggnation och hoppas att i samband med detta, området vid pumpstationen bredvid vår tomt hålls välskött så är ej fallet idag. Även det så kallade grönområdet mellan vår tomt och strandremsan slås av så vi slipper alla tistlar och maskrosor på tomterna. Vore snyggt om det röjdes vid sjökanten där alar och sly växer vilt.

Området ska skötas enligt plan- och bygglagen 3 kap 17 §. ”*Tomter skall, oavsett om de har tagits i anspråk för bebyggelse eller inte, hållas i vårdat skick. De skall skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas*”. Frågan förs vidare till de ansvariga för skötsel av grönytor i Stallarholmen.

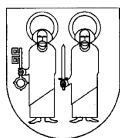
8. Ytterselö-Husby 6:6

Som vi tidigare påpekat anser vi att de båda tomterna som ligger söder om oss (Ytterselö-Husby 6:6) ligger allt för nära.

När den nuvarande styckningen gjordes, som jag tror är från 1940-talet, så tänkte nog ingen på att det skulle kunna bli några hus här. Därför är tomtgränsen mycket nära huset. Vi hade dessutom ingen aning om att detta var på gång när vi köpte huset för två år sedan. Vi köpte huset för att inte bo i tätbebyggt område, utan nära naturen. För övrigt så har vi inga synpunkter på detaljplanen utan tycker att det bara är kul att samhället expanderar.

Området mellan väg 983 och Ytterselö-Husby 6:6 är planerad för bostads ändmål men är inte möjlig att bebygga (prickad på kartan). Detta gör att det inte är möjligt att stycka en tomt för bostadsbebyggelse mellan 6:6 och väg 983.

Nedanför 6:6, mot söder, är det inte möjligt att placeras bebyggelse framför det befintliga huset på 6:6 genom att på plankartan finns ett prickmarksområde inlagt, som inte får bebyggas. Detta för att husen inte ska komma så tätt in på varandra och att 6:6 får problem med utsikten från sitt bostadshus.



10. Husby samfällighetsförening

Styrelsen från vår förening har följande synpunkter:

1. Den nya infarten från Ytterselövägen till Husby Ringväg skall utnyttjas av oss utan hinder eller några särskilda åtagande från vår förening.
2. Vi utgår från att vatten och avlopp till vårt fritidshusområde dras fram samtidigt som denna utbyggnad genomförs för tegelbruksområdet och att våra fastigheter sedan huvudledningen dragits så snart möjligt blir anslutna till kommunens VA.

I och med nyexploateringen av bostäder i området så ska exploatören ansöka om att Lantmäteriet genomför en förrättning där andelstalen för samfälligheterna i området bestäms. Vilka fastigheter som skall ingå i de gemensamhetsanläggningar som finns i planen samt deras andelstal bestäms av Lantmäteriet vid förrättningen. Ingen kostnad för anläggningen av nya gator eller liknande kommer falla på den befintliga samfälligheten utan nya anläggningar för exploateringen kommer bekostas och genomföras av exploatören.

Kommunen har planerat att Husby-området ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp i samband med att ledningarna dras fram till Husby Tegelbruk.

Övriga:

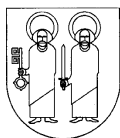
11. Yvonne Knuutinen

Jag anser att miljökonsekvensbeskrivningen i trafikanalyshänseende har så stora brister, att den ska kompletteras och att åtgärder på nedanstående punkter ska beslutas, innan bygglov kan antas.

I miljökonsekvensbeskrivningen står att beräknade trafikrörelser från området blir ca 500 /dygn. Det står också att nuvarande trafikrörelser över bron är ca 3700. Det betyder nästan 14% ökad biltrafik över bron och på Brogatan bara pga. av bebyggelse på Husby tegelbruk. Alltså en betydande ökning av trafiken på en redan nu mycket problematisk genomfartled utan cykelbana. Men inte ett ord står i miljökonsekvensbeskrivningen för Husbyområdet om framtida konsekvenser av ökande biltrafik på denna sträcka! Den enda väg som nämns med åtgärdsförslag är Ytterselövägen, inte ett ord står om konsekvenser för hela Stallarholmens genomfartsled som är ett ännu större problem och som alltså redan idag är mycket eftersatt i trafiksäkerhetskänseende.

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med att även ta upp konsekvenserna och åtgärderna för trafiken genom samhället.

Jag kräver att miljökonsekvensbeskrivningen ska kompletteras med trafikkonsekvenser för hela sträckan Ytterselövägen-bron-Brogatan, samt att hela sträckan



Ytterselövägen-bron-Brogatan måste göras säker för cyklister och gående innan detaljplaneförslaget klubbas igenom.

Ej tillgodosedda efter samrådet:**12. Barn- och utbildningsnämnden**

Plan och byggnämnden beslutade 2007-04-18 § 95 att skicka ut detaljplanen på samråd. Syftet med detaljplanen är att skapa 85 tomter med sjönära läge vid Husby tegelbruk. Planområdet ligger på Selaön vid Stallarholmen öster om befintlig tätortsbebyggelse.

Planområdet ligger knappt 2 km från Stallarholmsskolan. Avståndet innebär att de elever som kommer att bo i området inte blir skolskjutsberättigade. En bra gång- och cykelväg behövs därför in till befintlig bebyggelse, över bron och fram till skolan så att eleverna får en trafiksäker väg till skolan.

Befolkningsprognosen för Stallarholmen visar att antalet 1-5 åringar kommer att öka med ca 80 och antalet 6-15 åringar med ca 60 fram till år 2015. Främst är det därför förskoleplatser som kommer att få en ökad efterfrågan. I planförslaget framförs möjligheten att använda gamla Stallmästargården till förskola. För att detta skall vara ekonomiskt försvarbart behöver förskolan rymma 3-4 avdelningar vilket motsvarar 60-80 platser. För att möta ett utökat behov av förskoleplatser är en koncentrerad av förskolor kring Stallarholmsskolan ett bättre alternativ eller att bygga på den förskoletomt som finns avsatt i Sundby Strand.

Exploateringsavtalet kommer reglera att en gång- och cykelväg ska byggas från detaljplaneområdet till befintlig gångbana i Stallarholmen.

Ekonomikontoret har meddelat att det från kommunens sida inte är aktuellt med en förskola inom det aktuella området. Detaljplanen gör det dock möjligt med en mindre förskola inom planområdet, i eventuell privat regi, i anslutning till Ytterselövägen.

13. Sörmlands museum

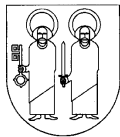
Länsmuseet har intet att erinra mot förslaget i stort men är ändå orolig för att alla kommunens stränder håller på att byggas igen med bostäder. Samma tendenser att bygga igen luckor i naturen finns runt Mariefred också. Att bygga på åkermark är inget byggnadssätt som länsmuseet förordar. Sörmlands museum anser att Husby Tegelbruks gamla imposanta tegelbyggnad liksom Stallmästargården ska ha q med rivningsförbud i detaljplanen.

Ingen ny kvartersmark för bostäder ligger inom strandskyddsområdet. Byggnaden är i så dåligt skick att den inte kommer vara möjlig att bevara. Den stora tegelbyggnaden inom fastigheten Husby Tegelbruk 4:15 har i detaljplaneförslaget q, byggnaden får inte rivas.

14. Ytterselö husby 7:3

Fastighetsgränser för HUSBY 7:3, 7:4, 6:14, 6:28,

Plankartan förtydligas så att det tydligare framgår var planområdet ligger i



finns ej inlagda på de plankartor som kommit oss tillhanda. Vi kan därför ej avgöra exakt lägesförhållandet p.g.a. detta. Husby fritidsområde har beteckningen "icke permanent boende" med byggrätt 80/40 "BF I". Med hänsyn till detta anser vi därför att de nio tomter som ligger närmast oss, får bebyggas med högst ett (1) våningsplan med tanke på anslutningen mot HUSBY-områdets karaktär "BF I", eftersom de kommer att hamna ganska nära.

"Vi gillar inte att ängen utanför vår fastighet bebyggs".

förhållande till det befintliga fritidshusområdet.

Detaljplanen för Husby fritidshusområde kommer troligen ändras i framtiden i och med att kommunalt vatten och avlopp dras ut till området. Detta kommer att medföra att detaljplanen troligen ändras så att det blir möjligt att bygga två våningar inom det befintliga planområdet.

15. Husby Tegelbruk 2:21

1. Det vore olyckligt om Tillströms väg fick mer trafik. Den förra planen hade utfart på östra sidan av gårdet och inga flera fordon skulle tillåtas på Tillströms väg. Där ser jag dagligen pensionärer streta med rullatorer/rullstolar. Även barn cyklar och leker där.
2. De två miljöstationerna föreslås flyttade till bruksinfarten. Där är sikt åt båda håll och plan mark. Inga grannar störs heller.

I planförslaget har miljöstationerna flyttats till infarten till området, längre ner på Tillströmsväg och i anslutning till Husby Ringväg.

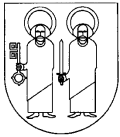
16-18. Ytterselö-Husby 6:5, Ytterselö-Husby 6:6, Sjöleden 1:3

Vi är ett flertal befintliga boende inom det område vars detaljplan handläggs i angivet ärende. Då det länge varit känt att området är lämpligt för att bebyggas med bostäder anser vi att det gynnar både bebyggelse och utveckling av området inom planen. Planen bidrar också att uppfylla kommunens mål att utöka befolkningen vilket vi ser som mycket positivt för framtiden.

Dock innebär utformningen av detaljplaneförslaget en del negativ påverkan vilket vi vill framföra till Er.

Till handlingarna finns också:

- Bilaga 1- Förslag från boende om alternativa lösningar inom planförslaget(finns på Samhällsbyggnadskontoret)
- Försättsblad daterat 2007-06-08 med namn och fastighetsbeteckning från undertecknad
- Strängnäs kommuns blankett för inlämning av synpunkter (3 st)

**Detaljerade synpunkter:****Nybyggnation placeras tätt inpå befintlig byggnation**

Vi närboende tycker att markägaren utnyttjar rätten till att bygga bostäder och inte har tagit hänsyn till att varje tomt får det utrymme som behövs för att bygga en bostad samt kunna använda tomten som trädgård och övriga användningsområden. Tomterna är mycket små och ligger väldigt tätt. Befintliga boende vill inte vara bosatta i ett tätbebyggt område. *Påverkan:* Svårigheter att nyttja tomten på optimalt sätt för att få en beboelig miljö inom tomtgränserna. Trängsel mellan tomterna. Husfriden och den personliga integriteten riskeras att försämrast. *Förslag på förändring:* Se bifogat förslag enligt bilaga 1 för ej önskade tomter.

Tanken är att Stallarholmen byggs ut och i framtiden byggs ihop med Husby fritidshusområde. Fler av fastigheterna längst Tillströmsväg har en tomtstorlek runt 800 kvm. Minsta tomtstorlek i detaljplaneförslaget är 900 kvm.

Miljöhus för nära inpå tomtgränsen

Miljöhusen är placerade väldigt nära befintlig bostad, gäller miljöhus intill fastighet 6:5 enligt bilaga 1.

Påverkan: Lukt, oreda, ökad trafik och buller vid lossning och lastning. Risk för råttor och annan ohälsa. Risk för att barn påverkas och skadas då miljöhuset ligger intill planerad lekplats. Uppfarten vid tomten blockeras.

Förslag på förändring: Placera Miljöbod exempelvis enligt förslag 1-3 i bilaga 1. Vi tycker att det är mer lämpligt att de tre Miljöbodarna är placerade med infart från vägen i norr. Detta för att minska trafiken genom området samt minska risken för att boende påverkas av utsläpp av avgaser och att barn, andra människor och djur riskerar att bli påkörda.

Placering av miljöhusen har ändras utifrån samråd med fastighetsägarna.

Ostrukturerad infrastruktur

Exempel: Det finns en befintlig uppfart till tomt nr 6:5 som enligt förslaget kommer med största sannolikhet att nyttjas som vändplats för fordon ex vid lastning från Miljöboden nära tomten.

Påverkan: Uppfart till tomt riskerar att användas som vändplats även för övriga trafikanter.

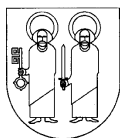
Förslag till förändring: Placera Miljöbod och E-hus enligt bifogat förslag.

Placeringen av miljöhus och den tekniska anläggningen har flyttas bort från fastighetsgränsen till Ytterselö-Husby 6:5.

Exempel: I det östra området finns enbart en tillfartsled. Det innebär att alla fordon kommer att köra via Husby Ringväg.

Påverkan: Onödiga transporter genom området. Ökad risk för att boende påverkas av utsläpp av avgaser och att barn, andra människor och djur riskerar att bli påkörda. Onödig

Vägverket anser att den befintliga utfarten från Husby ringväg är så pass trafikfarlig att den inte bör användas i framtiden. Av denna anledning har planförslaget ändras med att en ny tillfart till området har



fordonsmöten inom området.

Förslag till förändring: Skapa en extra utfart. Förslag för rekommenderad utfart för att avlasta det övriga trafiknätet genom området finns i bilaga 1.

skapats i närheten av infarten till gamla Tegelbruket.

E-hus för nära inpå tomtgränsen

Påverkan: Om E-hus inkluderar avloppsanordning finns risk för lukt och andra störningar vid eventuella framtida fel och brister. Vid driftstörningar kommer tung trafik genom området att öka exempelvis av slamsugare och blockera tillfartsväg med olycksrisk som följd. *Förslag på förändring:* Placera E-hus tillsammans med Miljöboden enligt vårt bifogat förslag.

E-områden, mark för teknisk anläggning, placeras längre in i området i enlighet med Vattenfalls förslag.

Övriga synpunkter:

Gemensamhetsanläggningar

Vi befintliga fastighetsägare är inte intresserad av någon form av samfällighetsförening.

Vägarna i området kommer att ingå i Stallarholmens vägförening.

Den nuvarande miljön förstörs. Enligt planen är en del av området angett som natur och är i dagsläget sumpmark och har ett rikt fågelliv med bland annat den fridlysta rördrommen, kärnhök och tranor. Vi befintliga boende är oroliga att för hur planen kommer att påverka området. En redovisning görs i miljökonsekvensbeskrivningen som anger påverkan på naturen. Dock beaktas inte hur djurlivet förväntas påverkas.

Stora delar av det befintliga vassområdet kommer inte att röras vid en exploatering. Vassröjning kommer att ske inom områdena WV1 och WV2. Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med hur djurlivet förväntas påverkas av den tänkta exploateringen.

O-alternativet

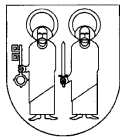
Det som framgår i O-alternativet gällande markområden inom planen som tidigare varit djurbetad mark och förslyas och kommer att växa igen speglar inte verkligheten. Önskemål har ställts till ägaren om att bruka marken som betesmark för häst har fått avslag. Möjlighet till betning för bevarande av dessa markområden finns.

Området är utpekad i översiktsplanen för Strängnäs kommun som framtida utbyggnad av bostäder och område för redan detaljplanerad mark.

Miljökonsekvensbeskrivning:

Saknar en samlad bedömning av den förväntade miljöpåverkan förslaget på detaljplanen antas medföra. Det saknas också alternativ för planen. I en MKB skall också närboendes åsikter vägas in i den samlade bedömningen.

Alternativa placeringar av bostäder har prövats i samband med framtagandet av översiktsplanen för Strängnäs kommun. Kommunen har tagit del av och vägt in inkomna synpunkter på planhandlingarna och gjort vissa ändringar utifrån detta.



Samlad bedömning:

Markerade fastigheter är önskade fastigheter

Miljöbodarna och E-hus

Ta hänsyn till naturlivet

Infrastruktur

Hållbar utveckling och en trygg boende miljö för barn och

övriga invånare

Förslag till fortsatt arbete med planen:

Saknad information:

Miljöeffekter och påverkan på djurlivet

Vad Miljöbodarna innefattar och aktiviteter kring dessa

Vad E-husen (teknisk anläggning) innefattar och aktiviteter kring dessa

Hur har planen tagit hänsyn till säkerheten, exempelvis brandrisken som då ökar vid

tätbebyggt område samt tillgängligheten över bron ut till området

Vi närboende har som önskemål att alla berörda träffas och genom samråd får ta del av planen samt lämna synpunkter och diskuterar planen vidare före en andra utställning.

I andra utställningen anser vi närboende att det bör finnas flera förslag framtagna för planutförande.

Vi ser fram emot att föra diskussionen vidare för att planförslaget ska skapa en hållbar utveckling och en trygg och gemytlig boendemiljö för barn och övriga invånare.

Miljöhusen är tänkta för gemensam källsortering av sopor. Kommunen transporterar avfallet från miljöhusen. Byggnaderna kommer att utformas så att man de följer föreskrifter och allmänna råd som finns i Boverkets byggregler.

Samrådsmöte har skett med berörda fastighetsägare inom planområdet.

Planförslaget har omarbetas sedan samrådet. Förvaltningen anser det dock inte möjligt att ställa ut fler olika förslag.