



Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Dnr PBN/2002:911-A214
2012-02-29
1/1

Handläggare

Ingalill Strengbohm

Tel. 0152-293 21

**Södra skogen 1:43 m fl "Lotorps udde" i Mariefred,
Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2011-06-20 enligt § 193 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har överklagats av två fastighetsägare till Länsstyrelsen 2011-07-12 och 2011-07-15.

Länsstyrelsen avslår överklagandena 2011-10-20.

Länsstyrelsens beslut har överklagats av en fastighetsägare till Mark- och miljödomstolen 2011-11-16.

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet 2012-02-07.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2012-02-29.

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare

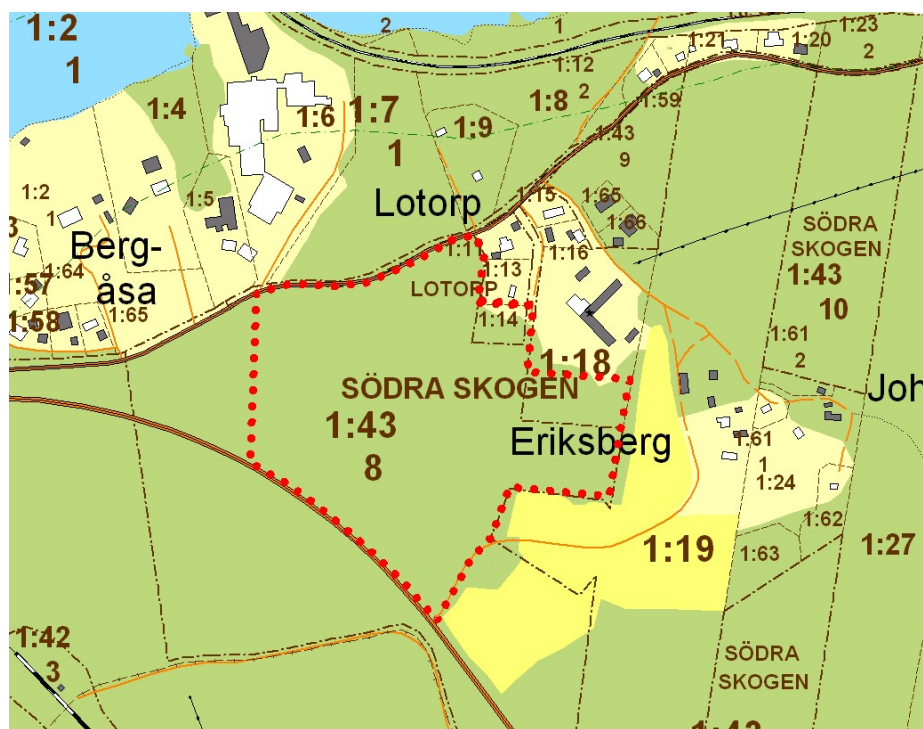


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Södra skogen del av 1:43,
m fl
"Lotorps udde",
Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande Reviderad efter utställning o underrättelse
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	3
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	4
Gällande planer	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden	7
Friytor	9
Vattenområden	9
Gator och trafik	10
Störningar	11
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	14
Konsekvenser för barn	14
Hälsa	14
Jämställdhets-konsekvenser	14
MEDVERKANDE	15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tagits fram för att göra det möjligt att skapa 20 - 30 nya bostäder i ett attraktivt och sjönära område. En ny tillfartsväg från Hedlandavägen leder upp i sluttningen och ansluter i söder mot vägen till Eriksberg. Byggnadernas placering och utformning ska ansluta till Hedlandets bebyggelse i småskalighet och färgskala. Husen ska anpassas till terrängen, så att större schakt och fyllningar kan undvikas. Läggesta station finns inom 15 minuters promenadavstånd.

Den nu aktuella planen är en av ett mindre antal platser med tillkommande bebyggelse invid befintlig koncentrerad bebyggelse. Hedlandets natur och kulturvärden ska så långt möjligt bevaras.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts.

Brukbar skogsmark ombildas till mark för bostäder. Läget är dock fördelaktigt med utbyggd infrastruktur och det goda transportläget nära E20 och Svealandsbanan. Trafiken till området ökar men bidrar inte till någon ökning av tung trafik.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Hedlandet söder om Mariefred och Gripsholmsviken. Avståndet till Läggesta är ca 1,5 km. Området består av skogsmark och ligger mellan Hedlandavägen och gamla Stockholmsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ett ca 8,5 ha stort område.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet samrådshandling 2009-08-03 anges att området väster om Eriksberg planeras för fristående enfamiljshus på stora

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program, strategisk plan
etc****Gällande planer****Miljöbedömning**

tomter. Bebyggelsen ska placeras nedanför höjddurvan +40 m. I nordöst gränsar planområdet mot ett utpekade område för naturvård enligt det regionala naturvårdsprogrammet för Sörmland. Det utpekade naturvårdsområdet sträcker sig utefter mälarsestranden och är varierat. Det har betydelse för landskapsbilden och består huvudsakligen av lövskog med artrik flora. Bostadsbebyggelse finns insprängd i området.

Planen överrensstämmer med kommunens strategiska program och planer

Området är inte detaljplanelagt i dag. Under 2005 påbörjades planarbete för 15 - 20 nya bostadstomter. Arbetet har varit vilande i avvaktan på arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Hedlandet.

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2009-12-16 enligt följande:

Att:

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör bostäder i närhet till redan tidigare påbörjad planerad utbyggnad av bostadsområde vid Lotorp (Sanpoint).
- Den FÖP och Grönstrukturplan som är under framtagande utpekar området för komplettering av bebyggelse.
- Grönområdet bedöms inte ha någon större betydelse som rekreativsområde för människor. Inte heller bedöms det vara av betydelse för djur och växter inom området eftersom planområdet är en mindre del av ett större långsträckt grönområde mellan Gamla Stockholmsvägen och Hedlandavägen som avses bevaras.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan

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

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-04-14 att detaljplanearbete, enligt normalförfarande, kunde startas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är västra partiet av skogsområdet vid Lotorp. Hela norra delen av planområdet sluttar mot Mälaren. Centralt i området går berget i dagen och där finns även partier med blockrik mark. Skogen i de lägre delarna består mest av gran, men även tall och björk förekommer. På höjdplatån är växtligheten sparsam.

Under regniga perioder bildas stillastående dagvatten i sankpartier på den lågt belägna marken intill vägen mot Eriksberg.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av morän på urbergsgrund enligt jordartskarta. I mittpartiet finns berg i dagen som följs av storblockig terräng och morän på lägre liggande delar.

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande beträffande behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i byggnämnan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Om risk finns för att stora block kan komma i rörelse ska dessa stabiliseras innan byggnationen i området påbörjas.

Förorenad mark

Expertis för bedömning av risken bör anlitas.

Markföroreningar bedöms inte finnas i området. Inga kända miljöfarliga verksamheter har funnits inom planområdet, eftersom området har bestått av skogsmark.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Risk för skred och höga vattenstånd föreligger inte. Markområdet är högt beläget och bedöms inte vara skredbenäget.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.
Bostäder ska uppföras radonsäkert.

Under september 2006 utfördes en arkeologisk utredning för planområdet. Resultatet redovisades i en rapport, UV Mitt 2006:22. Inga fornlämningar kunde noteras. En vägbank för en tidigare vägsträckning upptäcktes i den västra delen. Vägen återfinns på häradskartan och på 1950-talets ekonomiska karta.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Planområdet ingår i ett av Länsstyrelsen i Södermanlands län utpekat regionalt intressant naturområde. I Naturvårdsprogrammet för länet från 1991 anges att "Mälarstranden söder om Gripsholm är ett strandområde av betydelse för landskapsbilden. Stor hänsyn bör tas till landskapsbilden vid skogsbruksåtgärder eller vid andra exploateringar och ny bebyggelse bör endast tillåtas i begränsad skala."

Området har högt värde, klass III, som dock är den lägsta av tre värderingsklasser.

Det högst belägna markområdet inom planområdet föreslås förbli naturmark där befintlig vegetation beraras.

Därigenom kommer skogssilhuetten från andra sidan vattnet att bli så gott som oförändrad. Ett ca 15 meter brett markområde på angränsande tomter i norr har dessutom markerats som "prickmark" på plankartan, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts i området under september 2006. Resultatet finns redovisat i UV Mitt rapport 2006:22. Sammantaget framkom inga spår av

fornlämningar i området. Av intresse är dock en äldre vägbank i väster, som föreslås i rapporten kunna röjas från träd och användas som gång- och cykelväg. Genom att åter bruka och skapa förutsättningar för fortsättningar för fortsatt hävd av den gamla vägbanken kan man anknyta till historisk tid.

Vägbanken är inlagd på plankartan som naturmark, vilket gör det möjligt att i framtiden anlägga en gång- och cykelväg. Gång- och cykelstråket kommer att kunna förbinda planområdet och områden norr därom med kommande verksamhetsområden i söder mellan järnvägen och gamla Södertäljevägen.

Bebyggelseområden



Bostadshus öster om planområdet



Lotorps skola, ombyggd till bostad

Bostäder

Planområdet är obebyggt, men öster och norr om området finns bebyggelse. I öster utgörs den befintliga bebyggelsen av en grupp villor, samt en industribyggnad vid Lotorps gamla skola. Industribyggnaden används som verkstad av ett metall- och svetsföretag. Skolan är ombyggd till bostadshus. Norr om planområdet finns Sanpointområdet med industribyggnader där verksamheten är nedlagd. Detaljplanearbete pågår för att omvandla marken till bostadsområde med ca 100 bostäder. I nordväst finns en grupp småhus. Bland dessa särskiljer sig Bergåsa med dess allé och vita jugendbyggnad.

Av hänsyn till landskapsbilden och naturen ska den nya bebyggelsen inom planområdet placeras på områdets lägre delar i norr och öster. Infart till tomterna tas från en ny gata som föreslås gå på skrå i sluttningen från Hedlandavägen och ansluta i söder till vägen mot Eriksberg.

Husen ska anpassas till terrängen. Flertalet hus bör utföras som suterränghus eller ha förhöjd sockel, så att ingreppen i befintlig mark blir så små som möjligt och en bra tillgänglighet från gatan kan skapas. I den förhöjda sockeln ska det finnas fönster. Byggnader större än 110 m² bör delas upp i två sammanfogade delar för att ge området ett småskaligt intryck.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Offentlig och kommersiell service

Kommunala skolor finns i Åker eller Mariefred på ca 6 km avstånd. Handelshuset centralt på Hedlandet tillhandahåller lågprisvaror av olika slag, men inte livsmedel.

Livsmedelsbutiker och viss annan service finns i Åker och Mariefred.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör studeras noga för att anpassa vägar, gångvägar och byggnader på bästa sätt till befintlig mark och vara lätt tillgängliga för rörelsehindrade. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget innebär att 25 nya tomter kan styckas av och bebyggas med bostadshus och garagebyggnader. Högsta tillåtna byggnadsarea är 170 m² för enbostadshus, 110 m² för parhus och 50 m² för garage.

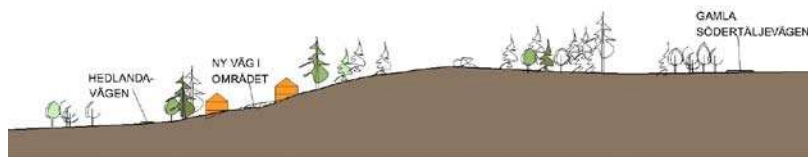
Bostadshusen föreslås ha träfasader i falurött, grått och dova jordnära kulörer. Skyddade uteplatser kan anläggas i soliga lägen mot söder och väster. Byggnadernas tak får ha högsta lutning på 22 ° i den södra och västra delen medan tak i öster får ges en lutning på upp till 34 °. Taken ska beläggas med rött takmaterial eller sedumtak. Garage och förrådshus får även beläggas med papp och grånat trä.



Illustration över området

Bebyggelsen ska placeras så att byggnaderna ansluter väl till den befintliga terrängen. Bebyggelsestrukturen och husens utförandet ska likna den befintliga i området. Garage ska placeras minst sex meter in på tomten och ges något undanskymt läge.

Marken i området är blockrik med ett tunt jordskikt. Trädgårdsväxter bör därför väljas med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar. Vid byggnationen bör naturstenar tas tillvara för att kunna användas till terrasseringar och murar. Tomt för enbostadshus måste minst vara 1200 m² och parhustomt minst 700 m². De högst liggande tomterna varierar mellan 2 000 m² och 1 200 – 1 500 m² i planillustrationen. Markens nivå ska inte ändras mer än nödvändigt. Befintlig vegetation ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Inom 1/3 av tomtens yta ska naturmarken bevaras.



Sektion genom planområdet från Hedlandavägen till gamla Södertäljevägen.

Friytor

Lek och rekreation

Runt bostadstomterna finns naturmark där barn kan leka. Mitt i planområdet finns ett naturområde bestående av hållmarkstallskog med berg i dagen och glest växande tallar. Området kommer att kunna användas för lek och utomhusaktiviteter.

Naturmiljö

På plankartan anges det centrala naturmarksområdet som NATUR och ska bevaras som sådant.

I söder finns grupper av granar på båda sidor om vägen in till Eriksberg och till planområdet. Inom planområdet, i söder och vid kanten mot åkermarken något längre norrut, finns två stora välväxta ekar. Ekarna ska bevaras och skyddas genom planbestämmelse om detta. Träden ger en fin inramning till den öppna marken öster om planområdet.

Vattenområden

Planområdet ligger ca 300 m från Mälarens strand. Något vattenområde ingår inte i planen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En gata föreslås dras fram på skrå i norra sluttningen. Gatan ansluter i söder till den befintliga vägen till Eriksberg. Körbanebredd föreslås till 4,5 m och lämplig beläggning är t ex oljegrus, som ger en lantlig karaktär och binder vägdammm.



Sektion som visar hur suterränghus eller hus med förhöjd sockel kan passas in i terrängen.

Gång- och cykelpassager

Tre passager finns inlagda på plankartan som gör det möjligt för gående och cyklister att nå Hedlandavägen och via det nya bostadsområdet på Sanpoints mark nå gång-och cykelväg till Läggesta station via f d järnvägsspåret. Dessa passager leder även till bad och båtbyggor vid målarstranden. Den västligaste passagen går på en gammal vägbank för en väg till Bergåsa. Vägbankens läge mättes in i samband med den arkeologiska utredningen och har ansetts värdefull att bevara som förankring till äldre tider. Passagen kan i framtiden ge möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg från verksamhetsområdet och bostäder söder om planområdet ner till den planerade gång- och cykelvägen mot Läggesta. Den mittersta och den östra passagen kommer att anläggas i samband med utbygganden av bostäderna. Gång- och cykelpassagen i öster ansluter norr om Lotorps gamla skola till den befintliga bilvägen till villabebyggelsen. Biltrafik ska inte vara möjlig på någon av passagerna, utan är avsedda bara för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Skolbuss finns till och från Hedlandet. I övrigt trafikerar inga kollektiva transportmedel närområdet. Avståndet till Läggesta station är ca 1,5 km.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser anges i kommunens riktlinjer för parkering och är 2 parkeringsplatser per bostad för småhus. Parkering ska ske på tomtmark.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och

Insatstiden för Räddningstjänsten att komma till platsen är mera än 10 min. För Räddningstjänstens framkomlighet ska angoringsgator m m inom kvartersmark utformas så att

Renhållning.

utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 m. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon ska avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 8 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Störningar**Buller**

Hedlandavägen har 70 km/tim som högsta hastighet i dag. När bostäderna inom planområdet och på markområdet vid f d Sanpoint är byggda kommer troligen hastigheten att sänkas. Något störande buller befaras inte.

Störande verksamheter

Markområdet väster om gamla Södertäljevägen är planlagt för verksamheter. Bestämmelser för dessa anger att verksamheterna inte får vara störande för kringliggande bostäder.

I öster gränsar några nya tomter inom planområdet till mark som tidvis betas av djur, hittills mest av får. För att inte problem ska uppstå för bostäderna på grund av betesdjuren har 20 meter av tomtmarken utmed betet markerats som "plus/prickmark" och får därmed endast bebyggas med uthus och garage.

De stora avstånd för byggnation vid djurhållning som finns i Boverkets regler från 1995 kan inte anses tillämpliga på mindre besättningar som i det här fallet.

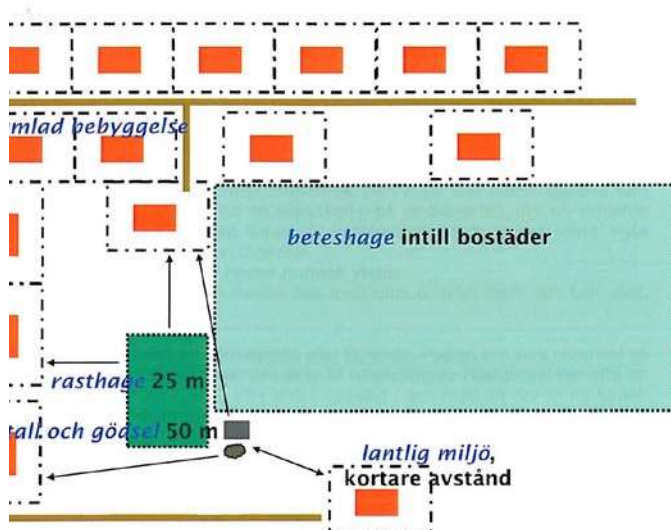
Under de senaste åren har en omfattande forskning gällande spridning av t ex hästallergener pågått vilket ökat kunskapsnivån, men fortfarande saknas uppgifter om vilken allergenhalt som är kliniskt relevant, dvs. vilken halt som utlöser allergiska reaktioner hos allergiker.

Miljömedicinska enheterna i Uppsala och Stockholm betonar att spridningen av allergener i utomhusluft är begränsad och minskar drastiskt med avståndet från stallet. Redan 50 meter från stallet, över öppen terräng, är halterna mycket låga.

I väntan på nya riktlinjer från Boverket har Länsstyrelsen tagit fram egna regler som t ex Länsstyrelsen i Blekinge län i sin rapport "Djurhållning och bostäder" – kunskapsöversikt för samhällsplanering i juni 2008. Översikten är tänkt att vara vägledande för kommuner, fastighetsägare och djurhållare vid planeringsåtgärder tills Boverket kommit med nya riktlinjer. I utredningen framkommer att avstånden mellan djurhållning och bostäder måste ses mera nyanserat än vad som tidigare varit fallet.

Där anses ett avstånd på 25 m mellan betesmark och bostäder kan vara tillräckligt.

Det planerade bostadsområde, i anslutning till djurhållning, ligger i en lantlig miljö med öppet landskap. I planområdet har bedömts att djurhållningen på grannfastigheten är av relativt begränsad omfattning och att ett skyddsavstånd på 20 meter (plus/prickmark) in på tomtmarken bör vara tillräckligt.



Kommunen Örebro, Länsstyrelsen
Landsbyggnadsnämnden - 2011-03-04

Sammanfattande illustration av rekommenderade respektavstånd

Ur ;Länsstyrelsen i Blekinge "Djurhållning och bostäder"
kunskapsöversikt för samhällsplanering

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp. I samband med planering och byggande av Sanpointområdet, direkt norr om planområdet, kommer huvudledningar för vatten och avlopp att dras fram och anslutningspunkt att anvisas. Planområdet beräknas ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Sevab vatten AB.

Diket utmed Hedlandavägens södra sida liksom dike utmed den nya gatans södra sida kan nyttjas för avledning av överflödigt

dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme/Energi

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare ska 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.

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.

Uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas inom området. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalité och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

El

Elförsörjningen till området behöver förstärkas. Plats för ny elnätstation finns markerad på plankartan. SEVAB är nätägare.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Avfall

Sopor ska källsorteras. Markområden är avsatta i norra och södra delen för uppförande av miljöhus där sopor ska kunna lämnas, källsorteras och hämtas för borttransport. Miljöhus ska ingå i gemensamhetsanläggning för fastigheterna i området.

I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophantering ska ske.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

**Konsekvenser för miljön
och hushållningen med
mark och vatten****Konsekvenser för barn**

Ur barnens perspektiv har området förutsättningar att bli tryggt och upplevelserikt och ge en god uppväxtmiljö. Bostadsnära naturmiljö med möjlighet till lek och bad, har stor betydelse för barnens uppväxt.

Till nackdel för barnen är att det i dag inte finns någon separat gång- och cykelväg till området. Skolbarn är dock berättigade till skolskjuts till och från skolan.

Hälsa

Bostäder i en harmonisk miljö och med förankring i en levande kulturbild är positivt för människors välbefinnande. Promenader i närliggande skog och mark ger motion och naturupplevelser, som kan bidra till en god hälsa.

**Jämställdhets-
konsekvenser**

Jämställdhet mellan könen förbättras när t ex vardagslivets sysslor delas lika, liksom ansvar för barn och äldre. Män och kvinnor ges då mer lika möjlighet till karriär i yrkeslivet. Bra kommunikationer gynnar både män, kvinnor och barn. Undersökningar (t ex Vägverket "Jämställdhet i vägtransportsystem") visar att kvinnornas resmönster skiljer sig från männens. Kvinnor gör flera och kortare resor under dagen och använder kollektiva transportmedel oftare än män. Vid byggande utanför tätorter, där de kollektiva kommunikationerna är sämre, krävs oftast två bilar i familjen för att inte någon part ska missgynnas.

För personer som är hemma i stor utsträckning är det viktigt att trafiken och kommunikationer i bostadens närhet är bra, samt att offentlig och kommersiell service är väl fungerande och finns nära hemmet. Det aktuella planområdet ligger utanför tätorten, där de kollektiva kommunikationerna är sämre och den kommersiella samt offentliga servicen är ringa. Detta medför att en familj här i större utsträckning än i ett tätortsnära område är beroende av två bilar, för att inte någon part ska missgynnas.

Natur- och kulturvärden

Exploateringsområdet, som ansluter till befintlig bebyggelse vid Lotorp, bedöms inte ge negativ påverkan på riksintresseområdet ”Mälarens öar och stränder”, där de samlade natur och kulturvärdena ska värnas och friluftslivets intressen skyddas. Exponeringen av området mot Mälaren kommer att bli begränsad. Skog och vegetation mellan tomterna och stranden gör att endast de högst belägna husen framträder från sjön. De nya bostäderna inkräktar inte på strandskyddet och påverkar inte allmänhetens tillträde till strandnära mark. Landskapsbilden förändras främst från söder och väster, där bostäderna exponeras mot gamla Södertäljevägen.

MEDVERKANDE

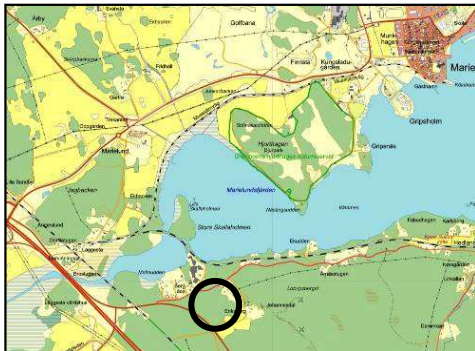
Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB och tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



Genomförandebeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Del av Södra Skogen 1:43, "Lotorps udde", Strängnäs Kommun

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

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan:

Juni – juli 2010	Samråd
Nov – dec 2010	Utställning
Mars 2011	Godkännande PBN
April - maj 2011	Antagande, KS/KF
Juni 2011	Laga kraft

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet

Huvudmannaskap**Ansvarsfördelning**

med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills att den ändras eller upphävs.

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelningen mellan de parter som förutsätts genomföra planen bestäms i och med tecknandet av ett exploateringsavtal.

Strängnäs kommun ansvarar för utbyggnad av allmänna platser inom planområdet.

SEVAB Vatten AB ansvarar för anvisning av anslutningspunkt för områdets VA-försörjning.

Utbyggnad av elförsörjning ska samverkas med SEVAB Nät AB.

AVTAL**Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal**

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Strängnäs kommun och fastighetsägaren. Avtalet ska mer detaljerat behandla parternas ansvarsfördelning vid detaljplanens genomförande.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR****Berörda fastigheter**

Södra Skogen 1:43, Lotorp 1:14 och del av Lotorp 1:18 vilka är i privat ägo.

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m.m.**

Allmänna platser i planen överförs till en kommunal fastighet.

En gemensamhetsanläggning för miljöhus och andra gemensamma ytor behöver bildas. Samfällighetsföreningar ska bildas för gemensamhetsanläggningarnas drift.

Lantmåteriförrättning krävs för att fastställa förvaltningsform samt vilka fastigheter som kommer att ha del i anläggningarna och hur stora andelstalen blir för respektive fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören, ägare till fastigheten Södra skogen 1:43, bekostar framtagandet av detaljplanen.

Planavgift enligt gällande taxa ska tas ut i samband med bygglov på fastigheten Lotorp 1:14 och vid bygglov/avstyckning från fastigheten Lotorp 1:18.

Kommunens ansvar för anläggandet av allmänna platser. Kostnader regleras via exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Det åligger byggherren/fastighetsägaren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning.

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30. Bostäder ska uppföras radonsäkert.

EI

Elförsörjningen till området ska säkerställas. Plats för ny elnätstation finns markerad på plankartan. SEVAB är nätägare.

VA

Fastigheter inom detaljplaneområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anläggnings- och anslutningsavgift ska erläggas av fastighetsägaren vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av SEVAB Vatten AB.

Byggnadsteknik

Byggnader får inte placeras över +40 meter över nollplanet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med Exploateringsingenjör Jacob Karlsson.



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

**Södra skogen 1:43, del av,
m fl "Lotorps udde",**

Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämndens AU beslutade 2009-12-16 § 82 om att detaljplanen inte kan antas betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Plan- och byggnämnden beslutade 2005-08-17 enligt § 108 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2005-09-30 – 10-28.

Detaljplanen har därefter varit vilande i väntan på den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet.

Plan- och byggnämnden beslutade 2010-06-02 enligt § 167 att sända ut detaljplan för nytt samråd enligt PBL kap 5 § 20 och att undanta detaljplanen från villkoret att fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet ska vara antagen innan detaljplanen kan antas.

Samrådsperioden var 2010-06-18 – 08-13.

Under samrådet har 26 skrivelser inkommit varav 15 med synpunkter vilka har blivit tillgodosedda och till viss del tillgodosedda.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Mariefred samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2010-06-18 och 2010-08-06. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Plan- och byggnämnden beslutade 2010-11-03 enligt § 277 att sända ut detaljplan för utställning. Utställningsperioden var mellan 2010-11-19 – 12-17.

Under utställningen inkom 6 skrivelser varav 4 med synpunkter som är tillgodosedda eller till viss del tillgodosedda.

Underrättelse har sänts ut till berörda mellan 2011-02-15 – 03-01 om ändringar och tillägg efter utställningen.

Efter utställningsskedet har plankartan kompletterats:

- Det 20 m breda området som vetter mot Lotorp 1:19 (skydd för betesmarken) har ändrats till "mark får endast bebyggas med uthus och garage".
- Ett 5 m brett område har också lagts in norr om miljöhuset i söder med bestämmelsen mark får endast bebyggas med uthus och garage.
- Ett 8 m brett prickmarksområde "mark som inte får bebyggas" har lagts in i nordöstra delen, på fastigheten Lotorp 1:18 för att kunna användas till infartsväg.
- Planbestämmelserna har också kompletterats med tillgänglighet för räddningstjänst- och renhållningsfordon ska vara tillgodosedd på allmän platsmark.

Under underrättelsetiden inkom 5 skrivelser varav 2 med synpunkter som anses till viss del tillgodosedda.

Synpunkter inkomna vid underrättelse 2011-03-01

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Trafikverket	2011-02-25	Inga synpunkter	
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Lotorp 1:4	2011-02-18	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Lotorp 1:16	2011-02-18	Inga synpunkter	
Lotorp 1:11	2011-03-02	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
SEVAB, Plan- och projekt	2011-03-01	Inga synpunkter	

SYNUNKTER**KOMMENTARER****Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget****Lotorp 1:4**

Här kommer uppdaterade synpunkter på detaljplanen Södra Skogen del av 143 "Lotorps Udde". Infarten till området är placerad mitt emot infarten till allén, infarten till Lotorp 1:4. På mötet den 2011-02-03 framgick det att infarten till området skall grävas ut med stora ingrepp i miljön. Enligt planbestämmelser SKALL ingrepp i mark minimeras vilket inte är planerat i detta fall. Infarten till området är olämpligt placerad även av följande skäl:

1. Det blir en väldigt brant uppförsläp till området när man grävt ut infarten. Det blir svårt för bilar och handikappfordon att ta sig upp för backen speciellt vintertid (Det handikappspolitiska programmet borde beaktas).

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör studeras noga för att anpassa vägar, gångvägar och byggnader på bästa sätt.

2. Bilar som kör ut från området kommer att lysa rakt in i allén mot vårt hus vilket blir ett irritationsmoment.

3. Då vägen behöver breddas pga allmänt ökande trafik pga fler bostäder i området kan den bara breddas mot området vilket medför att backen blir ännu brantare. Anledningen till att vägen bara kan breddas söderut (upp mot området) är att allén är i vägen.

4. Hela Bergåsa områdets brevlådor är placerade där infarten är tilltänkt att placeras. Känns onödigt att alla dessa ska flyttas.

5. Diket utefter Hedlandavägen kan inte nyttjas som avledning av överflödigt dagvatten då det ligger högre än svackan mellan Lotorp 1:4 och vägen. Redan nu förorsakar detta översvämning i allen och dränkta gräsytor. Vi kräver en utökad teknisk utredning.

Dagvatten ska fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Sevab vatten AB. Den naturliga markbeskaffenheten bedöms som lämplig för infiltration. Där moränlagret är för tunt måste lämpligt material föras till tomten så

Vårat förslag är att vägens infart till området förläggs längre västerut (eller österut) och följer de naturliga höjdlinjerna för att minska större ingrepp i miljön och för att lösa ovanstående problem.

OBSERVERA, att dessa stora ingrepp i miljön var planerade går ej att förstå av de dokument som skickats för påseende och synpunkter. Vi kräver därför att hänsyn skall tagas till dessa synpunkter. För övrigt är Bergåsa (jugendbyggnad) gul och ej vit som anges i texten.

Lotorp 1:11

Det tidigare utskicket gällande detaljplanen för Södra skogen 1:43 från augusti 2005 beskriver en helt annan detaljplan och den ansåg vi då vara rimlig då den tog hänsyn till områdets karaktär och befintliga bebyggelse. I den planen var syftet att skapa ca 17 villatomter. I det nya utskicket är planen att skapa 20-30 nya bostäder. Detta är en otroligt stor skillnad och kommer att få stor negativ påverkan på området. Dessutom visade den tidigare planen på ett upplägg där man planerade ett naturområde runt omkring bebyggelsen och mot den nuvarande bebyggelsen. I det senaste utskicket är tyvärr detta borttaget. Vi anser att den nya detaljplanen är till stor nackdel för oss och påverkar den karaktär som området har med närhet till natur och hoppas därför att ni återgår till den tidigare detaljplanen från 2005. Ni använder felaktiga kartor och det huset som är närmast vår tomt, Lotorp 1:11 står dessutom på en gammal skogsväg som inte finns noterad i era kartor. Vi anser att denna tomt påverkar vårat boende och tillgång till natur negativt samt att det finns risk för påverkan av tidigare nämnda gamla skogsväg. Vi vill även att ni noterar det problem gällande översvämning som vi har haft i området, vid ytterligare bebyggelse samt avverkning av skog är det viktigt att det tas i beaktande.

att en god infiltration kan nås.

För att få till en bra bebyggelsestruktur i området och en bra trafiksituation så har infarten placerats mitt för er infart.

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning av området. I PBN AU 2009-12-16 beslutades att planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

I samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet är området öster om det aktuella planområdet avsatt till ett stort sammanhängande strövområde som idag är obebyggt och kommer att behållas orört.

Inom planområdet ska dagvatten tas omhand lokalt på tomtmarken. Den naturliga markbeskaffenheten bedöms som lämplig för infiltration. Där moränlagret är för tunt måste lämpligt material föras till tomten så att en god infiltration kan nås.

Synpunkter inkomna vid utställning

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Trafikverket	2010-12-01	Synpunkter	Tillgodosedda
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Lotorp 1:19	2010-12-17	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Lotorp 1:4	2010-12-05	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Lotorp 1:9 och 1:16	2010-11-22	Inga synpunkter	
Lotorp 1:18	2010-12-23 (tele. 2010-12-20)	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Lotorp 1:11	2011-01-03	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Sevab Nät AB	2010-11-19	Inga synpunkter	

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

Trafikverket

I samrådsversionen av planförslaget utgick vi från att den redovisade lokalgatan i öst/västlig riktning var början på den planerade vägen som skall trafikmata ytterligare planområden öster om nu aktuell plan. Av samrådsredogörelsen i det utställda planförslaget framgår att den nya vägen inte ska gå genom det nu aktuella planområdet utan den vägen ansluts till väg

990 i planområdets södra del.

Då detta klargjorts har vi inget att erinra mot att lokalgatan i planförslaget inte kan förlängas åt öster.

Utfartsförbudet mot väg 986, Hedlandavägen, har komplettrats enligt våra önskemål.

Med anledning av förtydligandet och kompletteringen, så har vi inget att erinra mot planförslaget.

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

Lotorp 1:19

1) Jag anser att man bör vänta med att gå vidare med denna detaljplan till den fördjupade översiktsplanen är helt färdig. Det finns många frågor som kan påverka detta område bland annat trafikfrågan. Om man godkänner denna plan så får man färre möjligheter att lösa problem som kan påverka hela Hedlandet.

2) Jag ser i kommunens kommentarer till Trafikverkets synpunkter att kommunen räknar med att dra den nya vägen, som nämns i det första utkastet till fördjupad översiktsplan för Hedlandet, söder om den nuvarande Hedlandavägen. Jag anser, som jag redovisade i mina synpunkter på översiktsplanen, att den föreslagna dragningen över Eriksberg är MYCKET dålig. Kommunen bör, som Trafikverket föreslår, revidera planen för "Lotorps udde" så att den öst/västliga lokalgatan kan förlängas mot öster över redovisat B-område. Detta är också ytterligare en anledning till att göra klart den fördjupade översiktsplanen över Hedlandet innan kommunen godkänner denna detaljplan.

Mina argument mot den föreslagna dragningen av den nya vägen är i korthet:

- a) Att vägen idag är endast 2 meter smal.
- b) Den går mindre än en meter ifrån min jordkällare.
- c) Den går mindre än en meter ifrån min lada
- d) Den går igenom min hage vilket gör att mina betesdjur inte kommer få något skydd av skog i

Plan- och byggnämnden beslutade 2010-05-21 undanta detaljplanen från villkoret att fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet ska vara antagen innan detaljplanen kan antas.

Den nya vägen ska inte gå genom det nu aktuella planområdet i öst/västlig riktning utan den nya vägen ansluts till väg 990 i planområdets södra del. Då detta klargjorts i samrådsredogörelsen har Trafikverket inget att erinra mot att lokalgatan i planförslaget inte kan förlängas åt öster.

hagen, som de har idag.

e) Vägen går emellan hagen och ladan som är konstruerad för att vara ett väderskydd vilket gör att djuren inte själva kan gå in i ladan vid dåligt väder.

3) Den nya vägen (som finns nämnd i det första förslaget till fördjupad översiktsplan för Hedlandet och planeras att gå parallellt, söder om dagens Hedlandaväg) ingår i och för sig inte i detta planområde men eftersom kommunen hänvisar till denna väg i svaren på inkomna synpunkter så vill jag förtydliga att jag motsätter mig att denna väg dras över Eriksberg.

4) I det område som ligger precis norr om miljöhuset (i områdets södra del) så är det i planen tillåtet att bygga husen närmare hagen (ca 15 meter) än det är i området som är längst österut (20 meter). Jag anser att det bör vara samma minimum avstånd mellan hagen och hus i hela planområdet.

5) På vilka grunder anser ni att 20 meter mellan hus och hage är tillräckligt? I rapporten "Djurhållning och bostäder" av Länsstyrelsen i Blekinge som ni hänvisar till rekommenderas t.ex. 25 meter.

6) För att undvika att de boende i detta område störs av betesdjuren (genom lukt, ljud, insekter och allergener) så bör avståndet till hagen vara tillräckligt stort. Jag tvivlar på att 20 meter är ett tillräckligt avstånd till hus och jag tvivlar också på att tomten kan ligga i direkt anslutning till hagen. Det kan kanske fungera för de flesta personer men några är säkert känsligare än andra. Någon som har stor kunskap om detta bör på vetenskapliga grunder bedöma vilket avstånd som är lämpligt. Om Husen planeras för nära hagen så kan det leda till konflikter i framtiden och det är något som bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

Ett 5 m brett område har lagts in på plankartan norr om det södra miljöhuset med bestämmelsen: marken endast får bebyggas med uthus och garage. Skyddsområdet mellan beteshage och bostadshus har därmed utökats till 20 m.

I rapporten "Djurhållning och bostäder", länsstyrelsen i Blekinge, anses ett avstånd på 25 m mellan rasthage och bostäder vara tillräckligt. Beteshagen ska kunna gränsa mot tomtgräns. Det planerade bostadsområdet ligger i en lantlig miljö med öppet landskap och djurhållningen är av begränsad omfattning därför har ett skyddsavstånd på 20 m (mark som endast får bebyggas med uthus) mellan beteshage och bostadshus lagts ut på plankartan.

Ett exempel på rättsfall från Miljööverdomstolen 2009, Mål nr M 8448, ärende där närboende klagade på lukt och flugor orsakade av hästhållning på en närliggande fastighet. Då fastigheten var belägen i utpräglad landsbygdsmiljö och då störningarna inte var så allvarliga var det ej motiverat att förbjuda hästhållning. Ett skyddsavstånd om 20 m föreskrevs dock.

Lotorp 1:4

Vi anser att detta tillsammans med de övriga planerna på att exploatera Sanpoint området, området söder om Bergåsa mm gör att det totala exploateringsstrycket i området blir för stort. De historiska och kulturella värden som finns i området förstörs.

Vi anser att man ska vänta med att gå vidare med denna detaljplan (och övriga planer) till den fördjupade översiktsplanen är helt färdig.

Lotorp 1:18

Påpekanden och yrkanden med anledning av avgivna yttranden. Yttrande Lotorp 1:19

Undertecknad inköpte Lotorp 1:18 i mitten av 60-talet 1:19 drevs då kreaturslöst. Så har förhållandet, såvitt jag kan erinra mig, varit sedan dess fram till sommaren innevarande år då fem-sex får "betade" området under någon månad.

Fungerande ekonomibyggnader för kreaturshållning torde idag inte finnas, ej heller anordningar för gödselhantering. På försommaren sattes det upp ett elstängsel av enklare beskaffenhet runt en mindre del av åkermarken som gränsar till detaljplaneområdet. Ägaren hade då, vilket framgår av yttrande ang. rubr. detaljplan fördjupat sina kunskaper på minst två områden;

1. Om man kallar den inhägnade, trädade, marken för betesmark och tillkännager att man tänker låta får, nöt, hästar och svin beta på densamma så uppstår oangenäma konsekvenser i form av lukt, ljud, insekter och hästallergener för närboende.

2. Boverket rekommenderar "t.ex att avståndet mellan hagar där hästar vistas och bostäder inte bör understiga 50 meter pga. hästallergener." Eftersom ägaren till 1:19 bor närmare än 50 meter från den tilltänkta betesmarken och de flesta undersökningar visar att den eller de som sköter djuren är mest utsatta för allergener finns det goda skäl att tro att eventuellt bete kommer att bli extremt kortvarigt.

I samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet är området öster om det aktuella planområdet avsatt till ett stort sammanhängande strövområde som idag är obebyggt och kommer att behållas orört.

Plan- och byggnämnden beslutade 2010-05-21 undanta detaljplanen från villkoret att fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet ska vara antagen innan detaljplanen kan antas.

I rapporten "Djurhållning och bostäder", länsstyrelsen i Blekinge, anses ett avstånd på 25 m mellan rasthage och bostäder vara tillräckligt. Beteshagen ska kunna gränsa mot tomtgräns. Det planerade bostadsområdet ligger i en lantlig miljö med öppet landskap och djurhållningen är av begränsad omfattning därför har ett skyddsavstånd på 20 m (mark som endast får bebyggas med uthus) mellan beteshage och bostadshus

Jag yrkar därför:

1. Att det aktuella prickade området tas bort ur planen.

Vidare yrkas;

2. Att Byggnadsutformning gällande 1:18 ändras till parhus.

Miljö- och räddningsnämnden.

Jag instämmer helt i Miljö- och räddningsnämndens yttrande punkt 1 och 2 som ju av naturliga skäl avser planområdet.

Jag menar dock att dessa punkter tillsammans med de konsekvenser som jag nedan anför också måste analyseras. Jordabalken måste i tillämpliga delar gälla och Samhällsbyggnadskontorets förslag kan självfallet inte utgå från att fastigheten 1:19 fortsatt får bryta mot bestämmelserna om att dagvatten skall omhändertas lokalt.

Det är ju illa nog att nämnda dagvatten på sin väg mot Mälaren vållar katastrofartade skador. Det kan väl ändå vara onödigt att medverka till att vattnet dessutom förgiftas.

"Betesområdet" är till stora delar täckdikat.

Dikningen är så utförd att dagvattnet hamnar i det djupa dike som löper i gränsen mellan 1:19 å ena sidan och 1:18 samt 1:43 å andra sidan.

Med andra ord. Den spillning, kolibakterier och urin samt eventuella allergener som ev. bete kommer att

lagts ut på plankartan.

Ett exempel på rättsfall från Miljööverdomstolen 2009, Mål nr M 8448, ärende där närboende klagade på lukt och flugor orsakade av hästhållning på en närliggande fastighet. Då fastigheten var belägen i utpräglad landsbygdsmiljö och då störningarna inte var så allvarliga var det ej motiverat att förbjuda hästhållning. Ett skyddsavstånd om 20 m föreskrevs dock.

Ändras inte i planen efter studie av rapporten "Djurhållning och bostäder", länsstyrelsen i Blekinge och rättsfall från Miljööverdomstolen 2009, Mål nr M 8448
Ändras inte eftersom en diskussion 2011-02-07 med fastighetsägare för Lotorp 1:18, Kjell Johansson, ledde fram till att det ändå skulle vara friliggande hus.

Inom planområdet ska dagvatten tas omhand lokalt på tomtmarken. Den naturliga markbeskaffenheten bedöms som lämplig för infiltration. Där moränlagret är för tunt måste lämpligt material föras till tomten så att en god infiltration kan nås.

I samrådshandlingen för den

föra med sig vid häftiga regn eller skyfalls liknande oväder kommer att evakueras genom den bäck som rinner genom 1:18 och vidare genom ett flertal fastigheter för att slutligen hamna i Mälaren. Jag har redan beskrivit förödelsen varför jag nöjer mig med att illustrera detta med ett par bilder. Bilaga 1 och 2. P.g.av sjukdom är bilderna tagna från min bostad.

Det är viktigt att alla konsekvenser undersöks noga speciellt mot bakgrund av att hanteringen av grund- och ytvatten från 1:19 redan sker på ett sätt som grovt strider mot jordabalken.

Lotorp 1:11

Ber om ursäkt för mitt, p g a jullelighet, sena svar gällande detaljplan för Södra Skogen 1:43 och hoppas att det inte är för sent att lämna kommentarer till er. Det tidigare utskicket gällande detaljplanen för Södra skogen 1:43 från augusti 2005 beskriver en helt annan detaljplan och den ansåg vi då vara rimlig. I den planen var syftet att skapa ca 17 villatomter. I det nya utskicket är planen att skapa 20-30 nya bostäder. Detta är en otroligt stor skillnad och kommer att få stor påverkan på områdets karaktär. Dessutom visade den tidigare planen på ett upplägg där man planerade ett naturområde runt omkring bebyggelsen och mot den nuvarande bebyggelsen. I det senaste utskicket är tyvärr detta borttaget. Vi anser att den nya detaljplanen är till stor nackdel för oss och påverkar den karaktär som området har med närhet till natur och hoppas därför att ni återgår till den tidigare detaljplanen från 2005. Jag vill även nämna att ni använder gamla kartor som underlag.

fördjupade översiktsplanen för Hedlandet säkras tillgängligheten till Hedlandets skogsmarker genom breda remsor av skogsbevuxen naturmark som sparas ut mellan hustomterna, så att strövområdena står i förbindelse med de allmänna vägarna. Därmed uppnås även andra syften: vattnets avrinningsvägar från höjden till Mälaren hålls obebyggda och kan utnyttjas vid dagvattenplanering.

I samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet är området öster om det aktuella planområdet avsatt till ett stort sammanhängande strövområde som idag är obebyggt och kommer att behållas orört.

Synpunkter ej tillgodosedda från samrådet

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedda
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2010-09-30	Synpunkter	
Lantmäteriet			
Polismyndigheten i Strängnäs	2010-07-08	Inga synpunkter	
Skogsstyrelsen	2010-06-30	Inga synpunkter	
Trafikverket	2010-08-12	Synpunkter	Tillgodosedda
Försvarmakten	2010-07-14	Inga synpunkter	
Fortifikationsverket			
Sjöfartsverket	2010-06-22	Inga synpunkter	
Riksantikvarieämbetet			
Gripsholms slottsförvaltning, Fogden/slottsarkitekten	2010-08-16	Synpunkter	Tillgodosedda
Statens geotekniska institut	2010-08-06	Synpunkter	Tillgodosedda
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Stora Sundby 4:3	2010-07-05	Inga synpunkter	
Lotorp 1:5	2010-08-05	Synpunkter	Tillgodosedda
Lotorp 1:18	2010-08-31	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Lotorp 1:19	2010-08-12	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Kommunala nämnder och styrelser			
Miljö- och räddningsnämnden	2010-09-14	Synpunkter	Tillgodosedda
Teknik- och fritidsnämnden			

Kulturnämnden	2010-07-26	Inga synpunkter	
Socialnämnden	2010-07-30	Inga synpunkter	
Barn- och utbildningsnämnden	2010-07-26	Inga synpunkter	
Mariefredsnämnden	2010-09-23	Synpunkter	Tillgodosedda
Räddningstjänsten	2010-09-01	Synpunkter	Tillgodosedda
Mark och exploatering			
Strängnäs vatten			
Byggsektion			
Miljöstrateg			
Miljösektion			
Strängnäs renhållning			
Gata och trafik			
Fritid			
Ungdomsråd			
(Handikappråd) Handikappkretsen HSO	2010-07-27	Synpunkter	Till viss del tillgodosedda
Pensionärsråd			
Kommundelsråd Åker			
Kommundelsråd Stallarholmen			
Kommundelsråd Härad/Vårfruberga			
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Villaägarna			
Hyresgästföreningen			
Telia Sonera Skanova Access AB	2010-07-29	Synpunkter/upplysn.	Tillgodosedda
Svenska kraftnät AB	2010-06-29	Synpunkter	Tillgodosedda
Sevab nät AB	2010-07-09	Synpunkter	Tillgodosedda
Sevab vatten	2010-07-01	Synpunkter	Tillgodosedda

Vattenfall sveanät AB	2010-08-12	Inga synpunkter	
Sörmlands Museum	2010-08-05	Inga synpunkter	
Egendomsnämnden i Strängnäs			
Posten			
Naturskyddsföreningen			
Hembygdsföreningen			
Stadskärneföreningen Mariefred			
Stadskärneföreningen Strängnäs			

SYNUNKTER**KOMMENTARER****Statliga myndigheter och kommuner****Länsstyrelsen**

Detaljplan med tillhörande behovsbedömning har skickats till Länsstyrelsen för yttrande enligt 5 kap. 20 § PBL.

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över Fördjupning av Översiktsplan för Hedlandet (samrådsyttrande. 2009-1 1-25) och över behovsbedömning för aktuellt detaljplan-område (2009-11-23).

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse rörligt friluftsliv.

Området omfattar inte någon riksintressant kulturmiljö men riksintresset Gripsholm-Mariefred har utblick över Hedlandet. Den nu aktuella detaljplanen ligger i Hedlandets västligaste del.

Riksintresset Gripsholm- Mariefred (D2 1) har under det senaste året, genom konsult, varit föremål för en översyn och därigenom har kunskapen om riksintressets värden preciserats i ett förslag till ny värdetext. I det här förslaget har det ännu glest bebyggda Hedlandet förordats ingå i riksintresset p.g.a. att området i historisk tid har haft betydelse som betesmarker till såväl Gripsholms slott som Mariefreds innevånare, ett förhållande som bedömdes vara unikt i landet. Det visuella mötet mellan staden på den ena sidan Marielunds fjärden och den ekonomiskt betydelsefulla, skogsbevuxna brukningsmarken på den andra, är en historisk årsring som beskriver och förklarar Mariefreds historiska utveckling.

Länsstyrelsen har i tidigare samrådsyttrande påtalat att riksintresset Gripsholm- Mariefred inte får riskera att påtagligt skadas. Länsstyrelsen värderar Hedlandets skogsbranter och den funktion detta

markområde haft under historisk tid, tillsammans med den öppna vattenspegeln intill Mariefred, som en helhet med betydelse för riksintresset. Hedlandet bör även i fortsättningen kunna upplevas som övervägande oexploaterat land, som betesmark och en med få undantag obruten skogsbrant.

Den planerade bebyggelsen kan accepteras på den aktuella platsen vid Lotorp enligt Länsstyrelsens bedömning, eftersom den kommer att ligga skyddad genom Hjorthagen från riksintressets värdekärnor, Slottet och staden Mariefred.

Länsstyrelsen efterlyser att kommunen i den aktuella planen klargör att den inte blir ett tidigt steg mot en omfattande utbyggnad av Hedlandet, där den här planen endast lägger grunden för en successiv bebyggelseförtätning. Planens syfte kan tydliggöras med ett tillägg där den aktuella planen framhålls som en av ett mindre urval platser med tillkommande bostäder invid "befintlig, koncentrerad bebyggelse" och att kommunen därigenom säkrar "bevakandet av natur- och kulturvärden" inom Hedlandet i enlighet med fördjupningen över Hedlandets syften och principer för överordnad struktur. Jämför även med Länsstyrelsens samrådsyttrande där det betonas att: "betydelsen av att siluetten av Mälarmårdens skogsklädda brant förblir obruten".

Trafikverkets synpunkter

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning.

I den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet redovisas att en ny allmän väg planeras söder om Hedlandavägen i öst-västlig riktning. Länsstyrelsen kan, av nu aktuell detaljplan, inte se om/hur den nya bebyggelsen planeras att ansluta till den tänkta nya vägen. Av plankartan i detaljplanen framgår att bostäder planeras där den nya vägen enligt den fördjupade översiktsplanen är tänkt att ansluta.

Länsstyrelsen vill poängtera att det är viktigt att fördjupningen och nya detaljplaner inte motsäger varandra. Det är betydelsefullt att nya vägar i nu aktuell detaljplan planeras så att den föreslagna nya allmänna vägen i fördjupningen möjliggörs.

Planbeskrivningens syfte har kompletterats med text om att detaljplanen är en av ett mindre antal platser för bebyggelse och att natur- och kulturvärdena ska så långt möjligt bevaras.

Den aktuella detaljplanen och översiktsplanen är i överensstämmelse.

Plankartan behöver kompletteras med utfartsförbud vid de nordöstra tomterna.

Naturvård

Området ligger inom värdetrakten Mälarens öar och strandskogar med omgivning i Länsstyrelsens strategi för skogsskydd, men några utpekade skogliga värdekärnor finns inte inom planområdet. Området berör därutöver inga av Länsstyrelsen kända naturvärden.

Fornlämningar

Eftersom den aktuella planen till stor del utgörs av tidigare obebyggd skogsmark och flera kända fornlämningar finns i närheten (Stora Skallaholmen och Läggesta) begär länsstyrelsen att en arkeologisk utredning ska företas för att undersöka fornlämningsbilden inom planområdet. Denna bör med fördel genomföras samtidigt med utredning av "Lotorp 1:8 och 1:9" och före planens antagande så att ev. fornlämningar kan bevaras.

Hälsa och säkerhet

Statens Geotekniska institut, (SGI), har yttrat sig över detaljplanen. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s bedömning, se bilaga 3.

Miljö

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för allmän reningsanläggning (vilket inte är samma sak som att det är anslutet till kommunalt VA).

Trafikverket (Länsstyrelsens bilaga 1)

Efter besiktning på platsen vill vi meddela följande.

Det redovisade området är beläget omedelbart söder om väg 986, Hedlandavägen, och medger en utbyggnad av 20 – 30 nya tomter. Vägen är smal, har mycket låg plan- och profilstandard och trafiken uppgår till ca 300 fordon/dygn.

Plankartan har nu kompletterats med utfartsförbud utefter hela Hedlandavägen. Även den nordligaste tomten får sin tillfart från den nya gatan som föreslås i området.

En arkeologisk utredning har utförts i området. Resultatet är redovisat i rapport 2006:22.

Planbeskrivningen kompletteras med text om utredningsresultatet.

Planbeskrivningen kompletteras med text; att om risk finns för att block kan komma i rörelse ska expert anlitas och risken undanröjas innan byggnationen i området påbörjas.

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket framgår av planbeskrivningen. Planområdet kommer även att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet har vi påpekat att nya anslutningar till väg 986 inte kommer att tillåtas, och att befintliga anslutningar ska begränsas i största utsträckning.

För aktuell detaljplan innebär detta att ingen körbar anslutning till den allmänna vägen 986 kommer att tillåtas förutom den redovisade lokalgatan i planens västra del.

Vidare förutsätts att planen revideras så att den öst/västliga lokalgatan kan fortsätta/förlängas åt öster över redovisat B-område.

Plangränsen ska placeras minst 3 m utanför de allmänna vägarnas vägområden.

Trafikverket, som myndighet och sakägare, kommer inte att medverka till att planförslaget vinner laga kraft förrän den fördjupade översiktsplanen för Hedlandet "Princip 1" — Ny sammanbunden parallell väg oberoende av Hedlandavägen — antas av kommunen.

Plankartan har nu kompletterats med utfartsförbud utefter hela Hedlandavägen.

Den planerade nya vägen som föreslås i fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet utgår från vägen mot Eriksberg och inte lokalgatan i det nu aktuella planområdet. Vägområde över föreslagen mark för bostäder behöver därför läggas in.

Användningsgränsen för bostäder har flyttats 3 meter in från befintlig fastighetsgräns. Vägområdet blir därmed större.

Detaljplanen och översiktsplanen är i överensstämmelse.

Den planerade nya vägen som föreslås i fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet utgår från vägen mot Eriksberg och inte lokalgatan i det nu aktuella planområdet. Lokalgatan i planområdet mynnar ut på Eriksbergsvägen i södra delen av planområdet.

Plan- och byggnämnden beslutade 2010-05-21 undanta detaljplanen från villkoret att fördjupningen av översiktsplanen för Hedlandet ska vara antagen innan detaljplanen kan antas.

Statens geotekniska institut (Länsstyrelsens bilaga 3)

Yttrande över samråds handling daterad 2010-05-21
Planen har tagits fram för att göra det möjligt att bygga 20-30 enbostadshus.

Statens geotekniska institut, SGI, har på begäran av Strängnäs kommun, granskat plan- och genomförandebeskrivning inkl plankarta upprättade av Samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun, 2010-05-21.

Som underlag för granskningen har även SGI:s "Jordartskartan Strängnäs SO" ingått.

Vår granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inklusive markradon ingår inte.

I planhandlingarna redovisas att området i huvudsak utgörs av fastmark av blockig morän eller berg i dagen vilket även framgår av SGU:s jordartskarta. Mot bakgrund av detta finner SGI att förutsättningar för bristande totalstabilitet saknas inom planområdet.

Kartunderlaget indikerar dock att fastmarkspartierna delvis sluttar brant. Inom dessa delar behöver därför eventuell risk för block som kan komma i rörelse och påverka kvarters- och allmän platsmark, klarläggas i planskedet. Besiktningen kan inledningsvis vara av översiktlig karaktär och dokumenteras med foto, protokoll etc. Kan inte risk för blockrörelser helt uteslutas bör besiktning utföras av bergtekniskt sakkunnig, som vid behov, åtminstone översiktligt redovisar förslag till åtgärder. Föranleder besiktningen behov av åtgärder/restriktioner bör dessa säkerställas, förslagsvis med planbestämmelser med krav på att åtgärder ska vidtas innan byggnation medges inom aktuell del av planområdet.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk

Planbeskrivningen kompletteras med

synpunkt, inga invändningar mot planförslaget. Vi förutsätter dock att ovanstående beaktas inför utställning av planen.

text; att om risk finns för att block kan komma i rörelse ska expert anlitas och risken undanröjas innan byggnationen i området påbörjas.

Gripsholms slottsförvaltning, Fogden/slottsarkitekten

Vi har tagit del av förslag till samråd för detaljplan och har följande synpunkter och påpekanden:

Det sammantagna exploateringstrycket i Byggnadsminnet Gripsholms och riksintresset Mariefred-Gripsholms närområde och gränser minskar på sikt omistliga natur- och kulturvärden.

Av detta skäl måste exploatering, av den del av Mälarens strandlinje och siluett som kan upplevas som slottets angränsande naturlandskap, begränsas. I just detta planförslag ser vi det som vällovligt att naturmark bevaras samt att siluetten inte bryts av en alltför hög bebyggelse. Det faktum att området gränsar till ytterligare ett exploateringsområde, San Point, och sammantaget med det kommer att upplevas som en samlad bebyggelse, förvärrar dock situationen.

Ovanstående är formulerat samråd med Statens fastighetsverk samt Gripsholms slottsförvaltning.

I planen regleras att befintlig vegetation ska sparas på minst 1/3 av tomtens yta, samt att ingrepp i mark ska minimeras. Endast envåningshus får byggas. Byggnader ska ha träfasad med dova jordnära kulörer. Dessa bestämmelser kommer i viss mån att bidra till att bebyggelsen smälter in i sin omgivning.

Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening

Lotorp 1:5

Detta område ser bättre ut än San Point kommer inte bli lika störande och "getto" liknande. Noteras

Fick veta att det planeras mer bostäder öster om San Point som även de kommer trafikera vägen utanför mitt hus. Det vill säga ca 120 hushåll kommer åka utanför mitt hus. Känns för jävligt. All byggtrafik och ljud som kommer störa vår idyll i 5 års tid. Tyvärr kommer inte Bergåsa bli sig likt i framtiden. Nu är det slut på fågelkvitter och trafikljud kommer ta över.

Lotorp 1:18

Tackar inledningsvis för beviljad förlängning av samrådstiden. (2010-08-31)

Vill också hänvisa till tidigare yttrande 2005-10-27:

Undertecknad har i tidigare yttrande ang. byggnation å Södra skogen 1:43 framhållit att området ur många synpunkter erbjuder möjligheter för en god boendemiljö. Det utsända förslaget erbjuder goda möjligheter ur denna synpunkt. Det vittnar om stor omtanke om dem som skall bo i området.

Än en gång tvingas jag dock påpeka, och nu med större skärpa, att vissa frågor kräver en ordentlig undersökning och genomgång så att inte byggnationen innebär negativa effekter för mig och andra som nu bor i området.

Mina synpunkter vill jag sammanfatta i följande punkter:

1. Vattentillgången måste noggrant undersökas. Förväntad förbrukning i kombination med planerad bergvärme blir betydande och krav måste ställas att tillgången är sådan att befintliga fastigheter också har möjlighet att övergå till bergvärme och att befintliga vattentäkter inte påverkas.
2. Avloppsfrågan. Här är den springande punkten hur det renade vattnet omhändertas. Huvuddelen av befintliga fastigheters vattentäkter "ligger i riskzonen" vid så stora avloppsmängder som det här är frågan om. Minireningsverk med erforderlig kapacitet finns att tillgå. Kravet bör ställas att reningsgraden blir sådan att avloppsvattnet kan ledas ut i Mälaren genom rörledning. Anslutning kan i sådant fall ske till befintlig ledning från 1:18 och norr om liggande fastigheter.
3. Kraftförsörjningen bör lösas gemensamt för exploateringsområdet och befintliga fastigheter genom nedgrävd ledning så att en tillfredställande säkerhet mot avbrott garanteras.
4. Användningsändamål. I samrådshandlingen anges att industribyggnaden på 1:18 "används inte längre och skolan är ombyggd till bostadshus"

Denna beskrivning är totalt hämtad ur luften. Förhållandet är det att Svets & Maskinmontage Hb fortfarande hyr verkstadslokalerna av undertecknad och att några ändringar av detta förhållande inte planeras. Fastigheten utgör en industrifastighet. Produktionsapparaten är fortfarande intakt och någon ombyggnad till bostad eller bostäder har inte skett på de senaste 30 åren.

Fastighetens användning kan givetvis komma att förändras och ett oavvisligt krav i detta hänseende är givetvis att den planerade bebyggelsen inte inkräktar på eller inskränker möjligheterna för detta. Inledningsvis konstaterade jag att det föreliggande förslaget vittnar om stor omtanke om dem som skall bo i området.

De nya bostäderna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Elledningarna kommer att läggas i marken.

Texten i planbeskrivningen har ändrats. Nu framgår att verksamhet fortfarande bedrivs i verkstadslokalerna.

Det är min förhoppning att denna omtanke under den fortsatta handläggningen också skall kunna utvidgas till dem som för närvarande bor i området.

Synpunkter:

1. Sid 1 Bebyggelseområden.

I det förnyade förslaget påstås det - trots mitt tidigare tillrättaläggande - på nytt att "Industribyggnaden inte används längre och skolan är ombyggd till bostads hus." Än en gång får jag, med skärpa, påpeka att fastigheten till 100 % är en rörelsefastighet, taxerad som sådan, beskattad som sådan och fortfarande uthyrd till Svets & Maskinmontage HB, Mariefred. Ett förhållande som kommer att bestå. En sviktande hälsa och därmed närmast omänsklig arbetsbörda och en ålder av 77 år har ibland fått mig att tänka att det snart är dags att bli pensionär på allvar och sluta att bränna mitt ljus i båda ändarna. De största maskinerna är försålda och avsikten är att tömma vissa lokaler för att möjliggöra att hyra ut till annan verksamhet.

Texten i planbeskrivning har ändrats. Nu framgår att verksamhet fortfarande bedrivs i verkstadslokalerna.

I nuvarande konjunkturläge är det lika omöjligt såväl att sälja maskiner och inventarier som att finna lämpliga hyresgäster.

2. Planområdet.

Detaljplaneförslaget omfattar i huvudsak det område som exploatören ämnar bebygga, eller försälja villatomter ifrån, samt fastigheten 1:14 som vid avstyckningen från stamfastigheten kategoriserades som villatomt. Till detta kommer att en stor del av 1:18, c:a 6.000 m² industrimark tillhörig undertecknad, också avses planläggas som mark för bostäder. Denna mark inköptes därför att Svets & Maskinmontage AB var inne i ett starkt expansionsskede med stora utvecklingsmöjligheter. En anslutning till detaljplanen innebär att framtida utbyggnadsmöjligheter för industriändamål starkt begränsas vilket är en klar nackdel vid en eventuell kommande försäljning. Flera andra skäl talar också emot.

Trots detta väljer jag att ansluta föreslagen del av 1:18 till detaljplanen.

Gränsen genom 1: 18 bör dock dras rakt, så att tillfartsväg kan anläggas till nytillkommande bebyggelse. Se bilaga 1.

Jag förutsätter att denna och andra detaljer samordnas med berörda parter under den fortsatta beredningen.

3. Gångvägar

Upplysningsvis vill jag meddela att den östra gångvägen i sin fortsättning utgör en samfällighet med tre delägare.

4. Byggnadskultur

Den stipulerade färgsättningen av bebyggelse inom planområdet bör mjukas upp.

Dystert, dystert, dystert. Val av färg på taktegel bör överlåtas till resp. byggherre.

Det nybyggda området vid Bergåsa utgör enligt min fattiga mening ett gott exempel på färgsättning.

5. Teknisk försörjning.

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av skogsmark. Berg i dagen är vanligt. Inom hela området torde det inte vara långt till berget.

Tar man ner skogen och hårdgör stora ytor genom byggnation kommer dagvattnet att öka kraftigt och utgöra ett problem eftersom marken inte längre tar till sig och skogen inte förbrukar vattnet.

Vid kraftig nederbörd kommer stora problem att uppstå och kraftig nederbörd kommer förmodligen att bli allt vanligare.

Bäcken som rinner genom vår trädgård var vid det senaste skyfallet mellan 4 och 6 meter bred. Inga eller ringa skador drabbade 1:18 men 1:14 och 1:11 drabbades svårt.

Vägen som omnämns i punkt 3 eroderades, bitvis till ett djup på 7 decimeter, och vägmaterialet spolades över Hedlandavägen och ner på nedanförliggande tomt. Den trumma som ligger förmådde inte att ta emot vattenmängderna.

Plankartan har ändrats. Gränsen är nu dragen rakt enligt önskemål.

Gångvägen föreslås nu bli allmän gång- och cykelväg. Kommunen kommer att ta över marken vid genomförandet av planen.

Problemen med översvämning kommer att tas upp med Trafikverket som ansvarar för Hedlandavägen så att dagvattenfrågan kan lösas.

Strängnäs kommun bör snarast ta kontakt med vägförvaltningen för att se till att större vägtrumma läggs ned.

Lotorp 1:19

1) Jag har i år betesdjur på mina åkrar som gränsar direkt till planområdet. Jag kommer också att ha betesdjur där i framtiden. Det kommer att variera vilka djur som betar mellan olika år, men det kommer bland annat att vara får, nöt, hästar och troligen även svin. Är det lämpligt att bygga hus så nära en betesmark? Som jag ser det så skulle det vara bra med en bit orörd natur (med tillräckligt djup) mellan åkern och tomtarna för att förhindra att de boende i detta område störs av betesdjuren (genom lukt, ljud, insekter och hästallergener). Boverket rekommenderar t.ex. att avståndet mellan hagar där hästar vistas och bostäder inte bör understiga 50 meter pga. hästallergener.

2) Det finns minst en till riktigt stor ek i området. Den står i gränsen som ligger längst i öster. Strax norr om "b" i "Eriksberg" på den stora kartan på sidan 1(13) i samrådshandlingen. Denna ek borde också sparas (tillsammans med de andra två ekarna som nämns i samrådshandlingen).

3) Jag anser att man bör vänta med att gå vidare med denna detaljplan till den fördjupade översiktsplanen är helt färdig. Det finns många frågor som kan påverka detta område bland annat trafikfrågan. Om man godkänner denna plan så får man färre möjligheter att lösa problem som kan påverka hela Hedlandet.

4) Kommunen bör åtminstone ställa som krav att man skall få brädda Hedlandavägen några meter in i detta område. Då får man åtminstone lite mera möjligheter att lösa trafikfrågan för hela Hedlandet på ett bra sätt.

Boverkets regler från 1995 kan inte anses tillämpliga på mindre besättningar som i det här fallet. I väntan på nya riktlinjer från Boverket har t ex Länsstyrelsen i Blekinge tagit fram en rapport "Djurhållning och bostäder" vidare se i beskrivning under *Störningar* och *Störande verksamheter*. Problemen med allergener har på senare tid visat sig mindre allvarliga än man tidigare ansett. Mark som betas av ett fåtal djur och periodvis bör inte orsaka problem. På bostadstomterna gränsande till jordbruksmarken i öster har dock ett 20 meter brett prickmarksområde lagts in. Det medför att de nya husen inte får byggas intill tomtgräns.

Den noterade eken har nu fått "n1-bestämmelse" och är därmed skyddad på plankartan.

Frågan om vägbreddning är aktuell. Ett markområde på tre meter på vägens båda sidor reserveras för kommande breddning av Hedlandavägen.

Kommunala nämnder och styrelser

Miljö- och räddningsnämnden

Beslut

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att i yttrande till plan- och byggnämnden framföra att

1. det är nödvändigt att det ytterligare förtydligas om den planerade verksamheten inom planområdet har någon påverkan på grund- och ytvattnet. Miljö- och räddningsnämnden anser att grundvatten (och ytvatten) är en skyddsvärd resurs, oavsett om det används eller inte används som dricksvatten i dagsläget.

2. det i planen ska beredas möjlighet för att kollektivtrafik eventuellt ska kunna trafikera området i framtiden i och med att närområdet byggs ut successivt.

3. det i planen ska beredas möjlighet till motorvärmarruttag och laddningsmöjlighet vid parkeringsplatser.

4. planen ska möjliggöra för kompostering.

5. miljö- och räddningsnämnden ser positivt på främjandet av lågenergihus/passivhus och anser att planen bör medge byggnation av sådana om så är möjligt.

Inom planområdet ska dagvatten tas omhand lokalt på tomtmarken. Den naturliga markbeskaffenheten bedöms som lämplig för infiltration. Där moränlagret är för tunt måste lämpligt material föras till tomten så att en god infiltration kan nås.

Det kommer att vara möjligt att trafikera Hedlandavägen med busstrafik i framtiden.

Möjlighet för motorvärmarruttag kommer att finnas.

Behovet av parkeringsplatser anges i kommunens riktlinjer för parkering och är 2 parkeringsplatser per bostad för småhus. Parkering ska ske på tomtmark.

På tomtmarken finns möjlighet till kompostering.

Mariefredsnämnden

Mariefredsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens yttrande som sitt med tillägget att vikten av säkra passager över Hedlandavägen även ska beaktas för passage över järnvägsspåret.

Räddningstjänsten

Då planområdet ligger utanför normal insatstid (ca 10 min) för räddningstjänsten kan utrymning inte förutsättas ske med hjälp av räddningstjänsten (se sid 10 "Tillgänglighet för Räddningstjänsten och renhållning").

Planbeskrivningen har kompletterats med text om att Räddningstjänstens insatstid är mera än 10 minuter.

(Handikappråd) Handikappkretsen HSO

Att notera det finns ingen kollektivtrafik under sommaren. Möjligheten för äldre och funktionshindrade utan eget forskaffningsmedel att ta sig till och från området är noll.

Skolbuss finns till och från området under skolarbetet.

I dagsläget finns ingen kollektivtrafik till och från området sommartid.

Avståndet till Läggesta station är 1.5 km.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda**Telia Sonera Skanova Access AB**

Upplysningsvis så har Skanova ett antal stolpar med luftnät inom norra delen av planområdet.

I samband med exploateringen av området kommer ledningarna att läggas i marken.

Svenska kraftnät AB

Ingenting att erinra mot upprättat förslag.

I övrigt vill Svenska kraftnät påpeka att kartmaterialet är undermåligt då det är svårt att lokalisera sig med hjälp av den plankarta som bifogats med detaljplanen.

På planbeskrivningens framsida finns översiktliga kartor, som visar var planområdet ligger.

Sevab Nät

Transformatorstationen för detta område kommer även försörja Bergåsa, så transformatorstationen som ligger på Lotorp 1:5 kommer då att tas bort.

Sevab Vatten

Sidan 10 – godkänns av Sevab Vatten, även sidan 3 - samrådshandling.

De delar av området överstigande +35 m RH70-högsta tappställe, måste tryckstegras.

Text ändras i planbeskrivning sidan 10 under Teknisk försörjning:

Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten

Utlåtande efter utställning

ANTAGANDEHANDLING

26(26)

Södra skogen 1:43 "Lotorps udde", Strängnäs
kommun

2011-03-04

Dnr PBN/2002:911

LAGA KRAFT 2012-02-29

Förutsättning för kommunalt Va är att
överföringsledningar till Marielund kan finansieras
via de olika byggnationerna.

och dränering som ska godkännas av
Sevab Vatten AB.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare