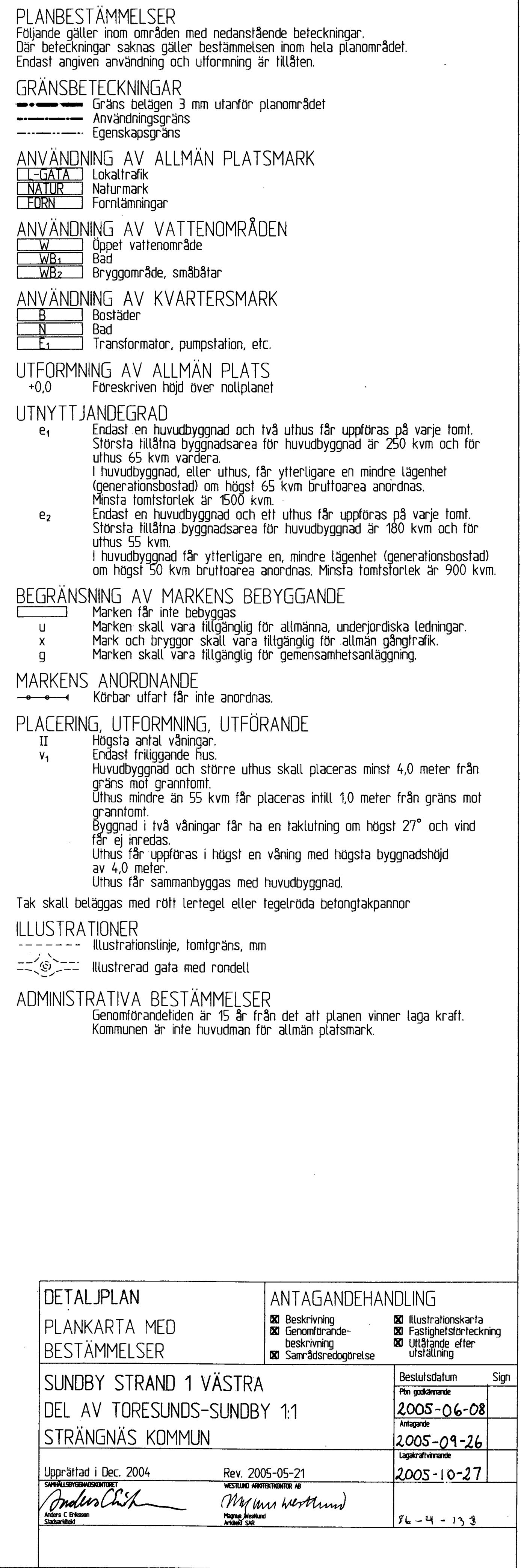






Akt nr:
0486-P05/16

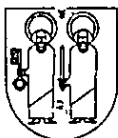
AU\$0486-P05/16

H A N D L I N G A R

innehållande 2005-09-26 antagen detalj-
plan för Sundby Strand 1, västra, del av
Toresunds-Sundby 1:1, Stallarholmen i
Strängnäs kommun

Akten består av 49 sid
1 KA Ps

0486-P05/16



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGAKRAFTBEVIS

Datum
2005-10-27

Diarienummer
2004:1024

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2005 -11- 0 8

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN
86-4-133
2005 -11- 04
Dnr. 402-9231-2005

Dnr.....D051052.....
0486-P05/16

**Detaljplanen för Sundby Strand 1, västra, del av Toresunds-
Sundby 1:1, Stallarholmen, i Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun har den 26 september 2005 antagit rubricerad detaljplan.

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

Förslaget har därmed vunnit laga kraft den 27 oktober 2005.

Marie Jonsson
Marie Jonsson
Planingenjör



STRÄNGNÄS KOMMUN

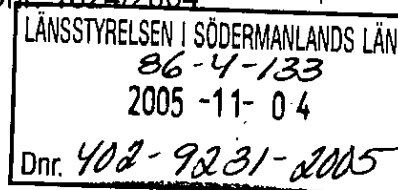
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

2005-05-26

Dnr. 1024/2004

1 (1)

Marie Jonsson, 293 65
planingenjör



HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**Sundby Strand 1, västra, del av Toresunds-Sundby 1:1,
Stallarholmen i Strängnäs kommun**

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 15 december 2004 (§217) att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 24 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i Plan- och byggnämnden 2005-04-13 och nämnden beslutade om utställning (§56).

Planförslaget var utställt för granskning 2005-04-22 -2005-05-20.
Under utställningstiden inkom 20 skrivelser.

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Åkerby 2:1, Lars Jönsson; Anser att man bör ta hänsyn till en gammal väg som enl. fastighetsägaren går mellan Stenvik till Stallarholmen via Sundby gård.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Planingenjör

Fvc sign

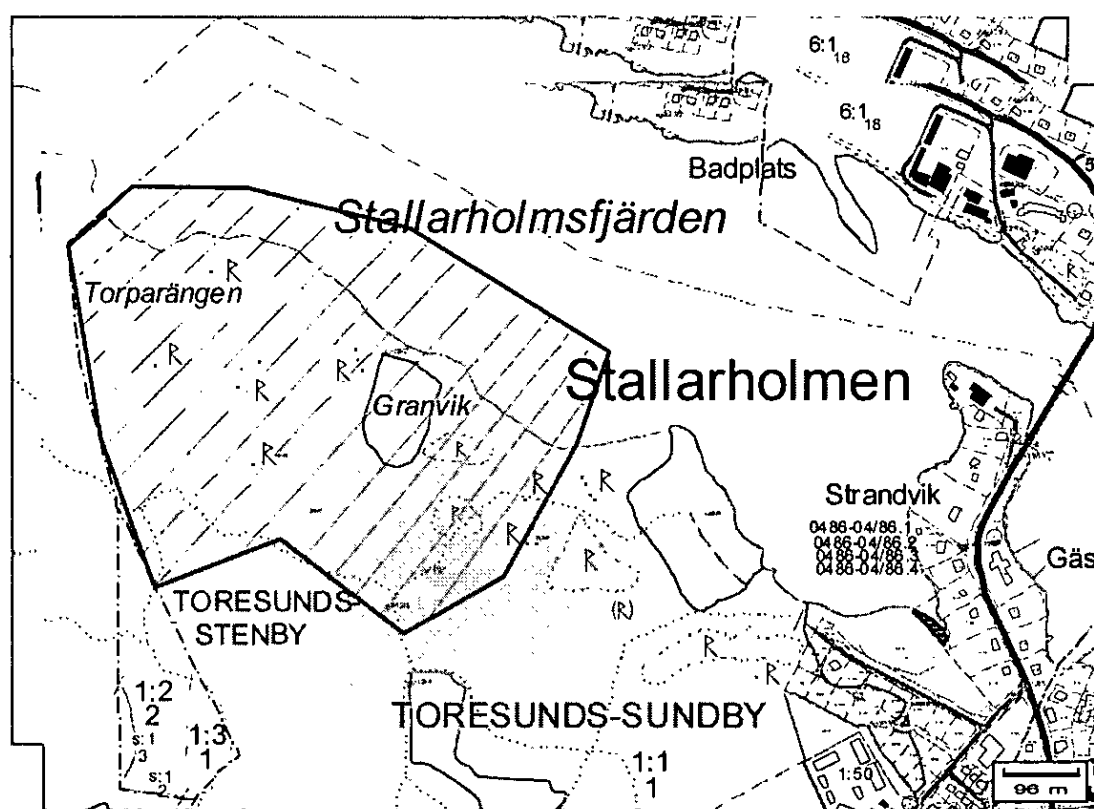
Detaljplan för
SUNDBY STRAND 1, västra

ANTAGANDEHANDLING

del av Toresunds-Sundby 1:1

STALLARHOLMEN

STRÄNGNÄS KOMMUN



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning, komplettering
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

För planområdet gäller en i april 2003 antagen och därefter lagakraftvunnen detaljplan. Efter begäran om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken har slutligen Regeringen vid överprövning beslutat ej upphäva strandskyddet. I syfte att nu ytterligare tillgodose strandskyddsintressena har planen nu omarbetats med en betydligt utvidgad strandzon jämfört med gällande plan.

Den vid programarbetet grundläggande avsikten, är att inom Toresunds-Sundby 1:1 genom planläggning skapa förutsättningar för utbyggnad av ett bostadsområde i nära anslutning till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur i Stallarholmen. De naturliga förutsättningarna och då särskilt det sjönära läget skall tas tillvara i ett område som tidigare till stor del utnyttjats för tegeltillverkning. Avsikten är också att skapa ett vackert område med en god social miljö med kvaliteter som även kommer nuvarande stallarholmsbor till godo. Denna detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för en fortsatt utbyggnad av etapp II inom Toresunds-Sundby i enlighet med av plan- och byggnämnden i januari 2002 godkänt program och med beaktande av Miljöbalkens krav på tillgodoseende av strandskyddet.

Huvuddrag

Planförslaget följer i princip samma disposition som gällande detaljplan dock med den skillnaden att strandzonen utökats betydligt. Huvudstrukturen för hela programområdet, varav aktuell plan är en del, är en samlande allégata, från infarten vid idrottsplatsen vid Strängnäs vägen i söder till en "hamnplan" vid Stallarholmsfjärden i norr och vidare till Rosendalsvägen i nordost. Från denna allé når man de olika bebyggelsegrupperna. Gatunät och bebyggelse är i hög grad orienterade mot fjärden i norr, dels parallellt med stranden, dels med gatorna riktade mot vattnet med utblickar över fjärden. Den kvalitet som närhet till vatten utgör genomsyrar därmed området.

Strandzonen skall vara ett "vardagsrum" för alla boende inom Toresunds-Sundby och naturligtvis även för övriga stallarholmsbor. Avsikten med planförslaget är att på olika sätt öka strandzonens kvalitet samt både garantera och öka dess tillgänglighet. Kring allén och i strandzonen mot vattnet gallras vegetationen på ett medvetet sätt till förmån för lövvegetation och för att ge öppenhet och utblickar. Höjdparter, på många ställen innehållande fömlämnningar, har sparats ut som naturområden som dessutom binds samman till stråk. Aktuell del av etapp II omfattar nordvästra delen av programområdet. Den innehåller ca 60 villatomter för enskilt byggande, ett antal mindre, allmänt tillgängliga, bryggområden som även skall försörja programrådet med småbåtplatser samt ett allmänt tillgängligt bad. Vid den större brygganläggningen, öster om denna detaljplan, anordnas en "hamnplan" som är en av centralpunkterna i området.

PLANDATA**Planområdets läge**

Toresunds-Sundby 1: 1 (Sundby Tegelbruk) är beläget i Stallarholmen, väster om befintlig bebyggelse på Toresundssidan. Den del av fastigheten som nu är aktuell för detaljplaneläggning ingår i en under 2003 laga kraftvunnen detaljplan, Sundby Strand, vars östra del är under utbyggnad. I söder gränsar den mot kommande utbyggnadsetapp III (Sundby Strand 2) inom Toresunds-Sundby, i väster mot skogsfastigheter samt i norr mot Stallarholmsfjärden.

Areal

Planområdet omfattar ca 21 ha.

Ägoförhållanden

Toresunds-Sundby Fastighets AB äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Området ligger inom regionalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger följande avsikter för området. "Sundby tegelbruk ses som ett attraktivt område för bostadsbebyggelse. Området ligger nära befintlig butik, post och skola. En utbyggnad av området bör möjliggöra ett varierat lägenhetsutbud som möjliggör för yngre och äldre att bo kvar i samhället."

Planområdet, tillsammans med fastighetens övriga delar, redovisas i gällande översiktsplan för utbyggnad av bostäder. Här anges även att det målarnära läget är en viktig del av Stallarholmens karaktär och att det är en kvalitet att utveckla för framtiden.

Detaljplaner, förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan Sundby Strand, laga kraftvunnen 2003-04-28. Strandskyddet inom denna del av gällande detaljplan har prövats och ej upphävt. Det gäller således fortfarande inom 100 meter från strandlinjen.

Program samt övriga kommunala och statliga beslut.

Plan- och byggnämnden beslöt 2001-02-07 bl a att programarbete för hela området kan påbörjas parallellt med detaljplaneläggning för Sundby Hage, etapp I, samt att miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Ett förslag till program med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därefter upprättats under 2001 och ett programsamråd med remiss har genomförts. Programmet har efter revidering och komplettering godkänts 2002-01-16 av plan- och byggnämnden. Den miljökonsekvensbeskrivning som samtidigt utarbetades för projektet, gav underlag för bedömning av konsekvenserna för natur och landskap, miljön, närboende samt för kommunal och kommersiell service. Den har godkänts 2001-05-16 av miljö- och räddningsnämnden.

Detaljplanen för Sundby Strand I antogs av kommunfullmäktige 2003-04-28 och vann laga kraft 2003-04-28. Efter begäran från kommunen upphävde Länsstyrelsen strandskyddet, dock enbart för den östra delen av planområdet med motivering till exploaterings storlek i förhållande till tätorten. Regeringen fattade, efter överklaganden, beslut med samma omfattning av strandskyddet som länsstyrelsen.

Eftersom den västra delen av planområdet inte kan genomföras med bibehållet strandskydd har plan- och byggnämnden 2004-12-15 beslutat att en reviderad plan kan upprättas där större hänsyn till strandskyddet tas.

Planprocess genom normal handläggning

I samband med handläggningen av gällande detaljplan har inga invändningar riktats mot avvägningen mellan exploatering (kvartersmark) och allmänt tillgänglig mark (bl a inom strandskyddsområde), vare sig från kommunala organ, intresseföreningar eller enskilda. Ett nätverk av i stort sett samtliga föreningar i Stallarholmen och kommunalstyrelsen har uttryckligen stött projektet i samband med prövningen av planförslaget och strandskyddet.

Nu föreslagna förändring av gällande plan är av begränsad betydelse och står i överensstämmelse med översiktsplanen. Den innebär i huvudsak en väsentligt utökad strandzon och ytterligare ett allmänt bad. Allmänhetens intressen berörs därmed naturligtvis formellt, men i positiv mening. Avsikten inför samrådet var därför att handlägga planförslaget genom enkelt planförfarande. Eftersom det dock kan råda viss tveksamhet kring lämpligheten av detta förfarande har handläggningen nu ändrats till normalt planförfarande.

Konsekvenser

Miljökonsekvens beskrivning (komplettering)

Den av miljö- och räddningsnämnden 2001-05-16 godkända miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats i för aktuell detaljplan berörda avseenden (se särskild handling).

Barnkonsekvens beskrivning

Markområdet är väl lämpat för barn med lugn miljö och goda lekmöjligheter genom närhet till skogs- och strandområden med bryggor och bad. Stallarholmsskolan med förskola, sporthall och bibliotek ligger en dryg kilometer från planområdet. Barnens skolväg är trafiksäker utmed lugna lokalvägar eller separerade gång- och cykelvägar.

Hälsokonsekvens beskrivning

Planområdets ljusa läge i anslutning till Stallarholmsfjärden utan störande och luftföroreande trafik innebär gynnsamma förhållanden som förutsättningar för bostäder.

Jämställdhetsbeskrivning

Planområdet är välbeläget i Stallarholmen med hänsyn till kommunikationer och service. Jämställdheten gynnas när vardagslivet underlättas och arbetsfördelningen i hemmet kan delas lika.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Terräng och vegetation

Landskapet är småbrutet och relativt kuperat. Huvuddelen utgörs av skogsmark av mycket olika kvalitet från hyggen till partier med mer utpräglad skogsvegetation. Området exponeras mot Stallarholmsfjärden som naturmark. Vattenbrynet är till stor del vassbevuxet. I strandområdet är vegetationen tät och består av blandvegetation. Strandzonen är idag till

del svårframkomlig p g a vegetation, sly och sank partier och inga gångstigar finns etablerade här.

Tegeltillverkning bedrevs på fastigheten från slutet av 1800-talet till 1965 och råvaran, leran, togs från fastigheten. Efter 1965, då driften lades ner, har fastigheten varit utan tillsyn och skötsel. Inget återställande av lergroparna har skett och ingen skötsel av skog (förutom en slutavverkning i fastighetens västra del) har förekommit. Fastigheten innehåller därför i dag dels hyggen, dels stora delar bevuxna med sly och buskage.

Planområdet innehåller ett antal bergryggar på nivåer upp till ca +22 meter. Dess nordvästra hörn utgörs av ett flackt, lågt parti, Torparängen. Strandskanten är där låglänt, sank och fuktig. Strandområdet sluttar i varierande grad från måttligt till brant på vissa partier. Områdets trädbevuxna områden, framför allt kring höjdpartierna, består till största delen av blandskog. Strandområdet innehåller lokalt tätväxande klibbal i både träd- och buskskikt. Längs hela stranden växer vass.

Faunan inom området består av småvilt och normalt förekommande fågelarter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av ett antal bergryggar med till stora delar tunt jordtäckte. Söder om planområdet ligger lergroparna, de f d lertäkterna. Enstaka lerkörtlar kan finnas utanför dessa partier.

En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2002-04-02 har gjorts av J&W. I undersökningen, som omfattar delarna mot strandzonen, konstateras att marken i huvudsak är fast men att lager med lera förekommer under ett fast ytskikt. Avståndet till fast botten varierar mellan 2-5 meter. Markstabiliteten kan vara ansträngd där lösa lager förekommer. Ytterligare undersökningar bör därför göras i samband med projektering och utbyggnad.

Markföroreningar

Inga uppgifter finns om markföroreningar i området.

Hydrologi

Ytvattnet inom hela planområdet rör sig norrut mot Mälaren.

Radon

Enligt kommunens sammanställning ligger området inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns sex registrerade fornlämningar, RAÄ 118 – 123. Under programområdet har Sörmlands museum, på uppdrag av exploatören, genomfört en arkeologisk utredning av området. Härvid har konstaterats fler fornlämningar (gravar och husgrunder) än vad som tidigare varit känt. Stor hänsyn har tagits till fornlämningarna vid utformningen av aktuell detaljplan. Vissa konflikter har dock inte kunnat undvikas med hänsyn till önskvärd planutformning. För de fornlämningar som skall bevaras har särskilda områden lagts ut på plankartan. Enligt underhandsöverenskommelse med länsstyrelsens kulturmiljöenhet skall arkeologisk förundersökning – och slutundersökning där så erfordras – ske av indike-

rade, eventuella fornlämningar som berörs av planerad utbyggnad. Undersökningarna sker i samråd med och med tillstånd av länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen innehåller, i likhet med gällande plan, ca 60 bostäder, samtliga i form av friliggande villor. De flesta tomterna är ca 1000 kvadratmeter, dvs rymliga tomter som medger god inpassning av byggnader med hänsyn till terräng och vegetation. Ett litet antal tomter (sju stycken), med utsikt mot fjärden, har getts en något större areal och samtidigt en större byggrätt. Samtliga tomter avses försälas obebyggda för enskilt byggande.

Bebyggelseutformning

Bebyggelsen inom området avses enbart utgöras av villor samt vissa mindre anläggningar för teknik samt småbåtsbryggor. Tomterna kommer att säljas för uppförande av styckehus. För att ge området ett visst mått av enhetlighet och karaktär som håller samman det har i planbestämmelserna angetts att tak skall beläggas med rött lertegel eller röda betongpannor.

Tillgänglighet

Bebyggelse uppförs i enlighet med Boverkets föreskrifter. Byggnader i sluttning nås med bil till entréer.

Gemensamma anläggningar

I gällande plan, öster om nu aktuellt planområde, avses en större brygganläggning anordnas tillsammans med en "hamnplan" i norra änden av allégatan. Med redovisad omfattning bedöms den rymma ca 75 båtar. Den skall ingå i områdets gemensamhetsanläggning men kan hyras ut till en för ändamålet bildad båtklubb. Brygganläggningen är i första hand avsedd för boende inom hela det framtida bostadsområdet men i mån av tillgång kan naturligtvis även andra stallarholmsbor utnyttja den. "Hamnplanen" innehåller dels angöring och viss parkering för båtägare, dels två mindre byggrätter för exempelvis klubbhus (båtklubb). Strax väster därom har ett allmänt bad lagts ut avsett för både boende inom området och andra stallarholmsbor.

Inom aktuellt planområde redovisas, i enlighet med gällande plan, fyra mindre bryggområden längs stranden. De är avsedda för småbåtar, roddbåtar och liknande, särskilt som att angöring med bil inte är möjlig. Dessa bryggor skall förbehållas boende inom hela programområdet och även de ingå i en gemensamhetsanläggning. Bryggorna, som även skall vara allmänt tillgängliga för de som promenerar i området, kan ses som en aktivering av strandzonen och ett sätt att öka dess användning och attraktivitet för alla boende inom Toresunds-Sundby – och i Stallarholmen. Dessutom redovisas ytterligare ett allmänt bad i planområdets nordvästra del.

Offentlig och kommersiell service

Skola, förskola, fritidsgård och sporthall finns vid Stallarholmsskolan. Avståndet dit är ca 1,5 km. I en av utbyggnadsetapperna inom Toresunds-Sundby finns en förskoletomt redovisad. Avståndet till denna är ca 500 meter. Vid Rosendalsvägen finns en dagligvarubutik med post service, ca en km från föreslagna bostäder.

Rekreation och grönytor

Bad

I gällande plan, öster om nu aktuellt planområde, redovisas ett allmänt bad mot fjärden. Det bedöms i första hand komma att nyttjas av boende inom området eftersom det redan finns ett större, allmänt bad på norra sidan av fjärden. Badet skall dock vara allmänt tillgängligt även om det ingår i en gemensamhetsanläggning. I nordvästra delen av nu aktuell plan redovisas ytterligare ett bad som även det avses vara allmänt tillgängligt.

Bryggor

Bryggorna och båtplatserna är en viktig kvalitet för de boende inom området och deras möjlighet till rekreation. Genom att bryggorna skall vara allmänt tillgängliga för de som promenerar utmed stranden är de också en tillgång för andra.

Naturmark, promenader, stigar, rekreation

Genom måttlig exploatering och bevarandet av naturmark till sammanhängande stråk kommer området att präglas av närhet till natur och de möjligheter detta innebär för ett rikt friluftsliv. En motionsslinga avses anordnas med utgångspunkt från idrottsplatsen vid Strängnäs vägen. Den planeras dras genom södra delen av planområdet. Strandzonen rustas upp genom röjning av vegetation och anläggande av belysta gångvägar samt genom att anordna allmänt tillgängliga, bryggor, sittplatser, bad mm. Väster om planområdet finns vidsträckta skogsområden för strövtåg.

Strandskydd

Strandzonen inom planområdet utgörs av naturmark som tidigare varit en del av en industrifastighet. Den är idag delvis igenvuxen med slyvegetation. Hela zonen är delvis svårframkomlig och inga stigar har utbildats utmed stranden. Den är, bl a därför, inte särskilt frekventerad idag.

I och med att det f d tegelbruksområdet omvandlas till ett bostadsområde och till en del av Stallarholmens samhälle förändras karaktären och därmed de krav som ställs på strandzonen. Från att ha varit ett strandnära parti inom en tidigare industrifastighet ändras det till att utgöra främst en strandpromenad i ett samhälle. Huvudinriktningen är att strandzonen inom hela planområdet skall vara allmänt tillgänglig – som ett "vardagsrum" för både hela Toreunds-Sundby bostadsområde och för Stallarholmen. Det bedöms som särskilt angeläget eftersom stränderna i övrigt inom samhället kring Stallarholmsfjärden idag är mycket begränsat åtkomliga för allmänheten. Några anlagda strandpromenader saknas helt. Utbyggnaden av belysta gångvägar och uppröjningen av strandzonen inom planområdet kommer därför att tillföra nya kvaliteter till Stallarholmen.

Avsikten med strandzonen, såsom den redovisas, är att den både skall inbjuda till vistelse och att den skall kännas trygg, framför allt för barn och kvinnor. Den har därför givits en bredd och utformning för allmänna aktiviteter som tydligt och klart signalerar detta. Beroende på terräng, vegetation och dispositionen av gatunät och kvarter kommer bredden att variera. En strandzon om minst 70 meter mellan strand och kvartermark har lagts ut. Ett antal bryggområden för småbåtar och ett bad, som också avses vara allmänt tillgängliga, har lagts ut längs stranden. Därmed ökas närvaron i strandzonen och förstärker dess roll som allmänt tillgängligt område. Bestämmelse om allmän tillgänglighet har införts på plankartan för att säkerställa detta.

Strandskyddet föreslås bibehållas utom i de delar som berörs av kvartersmark och bryggområden.

Skyddsrum

Stallarholmen är inte skyddsrumsort varför skyddsrum ej behöver anordnas.

Gator och trafik

Gatunät

Idag finns i princip inga vägar genom området annat än skogsvägar.

Tillfart till planområdet ske från söder och sydost via allén som löper genom hela programområdet. Samtliga gator är lokalgator. Allégatan byggs för närvarande ut norrifrån. Under 2006 beräknas den även anslutas till Strängnäsvägen i söder.

Gatukaraktär, standard

Lokalgatorna har 5,0 meters bredd (4,5 m + 2 x 0,25m) inom ett vägutrymme om ca 10 meter. Med hänsyn till bl a tomtutfarter och parkeringsmöjligheter kulverteras dagvattnet där gatan berör tomtmark.

Parkering

Parkering för bostäderna sker på tomtmark med två bilplatser per bostad.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet och längs stranden anläggs en ca 2,0 meter bred gångväg. Denna gångväg anpassas väl till terräng och vegetation. Dess relation till stranden och vattnet är särskilt viktig. Den ansluter därför till bryggor, sittplatser, bad mm och förses med belysning.

Kollektivtrafik

I Brogatan/Strängnäsvägen går linjebustrafik med inriktning både mot Strängnäs och mot Mariefred/Läggesta - Svealandsbanan. Busshållplatser finns vid Brogatan intill Rosendalsvägen och vid Strängnäsvägen. Avståndet till busshållplatserna varierar från ca 800 till 1400 meter för de allra längst bort belägna tomterna.

Teknisk försörjning

Renvatten och spillvatten

Kommunalt va-nät är utbyggt med anslutning till reningsverk och vattenverk i Strängnäs. Området ansluts via sjöledning (renvatten och spillvatten) till nätet på norra sidan Stallarholmsfjärden och vidare till Strängnäs. En pumpstation redovisas i norra delen av planområdet.

Omhändertagande av dagvatten

För hela Toresunds-Sundby avses det naturliga ytvattnet, tillsammans med dagvatten från körytor och tomter, kanaliseras till öppna diken. En eller flera dammar som fungerar som sedimenterings- och fördröjningsmagasin kommer att anläggas. Diken och dammar samordnas med bebyggelsens disposition. De öppna vattenspeglarna, tillsammans med vattenföringen i de öppna diken, tas till vara som en miljömässig kvalitet i området. Samtidigt synliggörs vattnets kretslopp i naturen.

Inom aktuellt planområde tas dagvatten i form av takvatten och vatten från hårdgjorda ytor inom tomter om hand lokalt (LOD-system) genom infiltration i mark. Dagvatten från kör- ytor utmed tomtmark tas om hand i ledningar och utmed naturmark i öppna diken. Sedi- menterings- och fördröjningsmagasin anordnas i naturmark. Därefter leds vattnet i öppna diken till Mälaren.

Energi

Elförsörjningen av Stallarholmen levereras av Vattenfall. Den sker via anslutning till be- fintligt nät öster om planområdet. Detta kan behöva förstärkas med transformatorstationer inom planområdet. Ett område för en transformatorstation har lagts ut.

Värme

Uppvärmning av bostäderna avses ske med vattenburen värme.

Tele

I samband med ledningsförläggning kommer förberedelse att göras för bredband med fi- berkabel.

Avfall

Sophämtning avses ske konventionellt eller vid ett gemensamt miljöhus. Ett område för miljöhus, vilket avses ingå i gemensamhetsanläggningen, finns utlagt strax öster om hamn- planen i gällande detaljplan. Med ett marknära boende i relativt gles bebyggelse ges dess- utom stora möjligheter till att kompostera hushålls- och trädgårdsavfall inom de egna tomten. Därmed minskar den totala mängden avfall till destruktion eller deponi. Separera- de sopor lämnas vid miljö- och återvinningsstationen vid Rosendalsvägen.

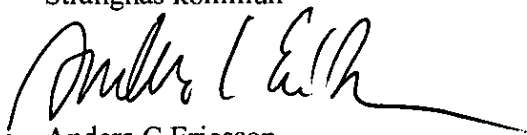
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För arbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Ark.kontor AB. Från markägaren Toresunds-Sundby Fastighets AB har Toivo Flingdal och Peder Paus medver- kat. Planförslaget är upprättad i samråd med stadsarkitekt Anders C Eriksson och planarki- tekt Cecilia Gustavson, Strängnäs kommun.

Upprättad i december 2004. Reviderad i mars 2005.

Samhällsbyggnadskontoret

Strängnäs kommun

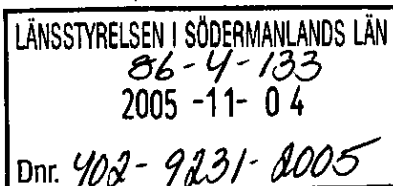


Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

WESTLUND
ARKITEKTKONTOR AB



Magnus Westlund
Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för

SUNDBY STRAND 1, västra

del av Toresunds-Sundby 1:1

STALLARHOLMEN

STRÄNGNÄS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, komplettering

SAMMANFATTNING

En utbyggnad av området enligt planförslaget innebär en stor förändring av området. Mot Stallarholmsfjärden ändras karaktären i stora delar från naturmark till bostadsområde. Till sammans med bebyggelsen på norra sidan förstärks samhällskaraktären över fjärden. Områdets betydelse för närrekreation förändras likaså. Även om huvuddelen av markerna i dag har lågt naturvärde, och bl a därför har ett mycket lågt attraktionsvärde, försvinner naturligtvis ostördheten. Samtidigt bibehålls flera av de mest värdefulla partierna liksom strandzonen som allmänt tillgänglig. Denna zon, som har ett stort värde inte minst från rekreationssynpunkt, görs här tillgänglig på ett avgörande sätt för både boende inom planområdet och för stallarholmsborna i allmänhet.

De nya bostäderna innebär en ökad befolkning och därmed bl a fler barn i skola och barnomsorg samt en ökning av resandet – både individuellt och kollektivt. Den ökade belastningen på skola – barnomsorg bedöms kunna klaras inom befintliga resurser eller med den eventuellt tillkommande resurs den föreslagna förskolan norr om planområdet kan innebära. Det ökade befolkningsunderlaget, framför allt när Toresunds-Sundby i sin helhet är utbyggt, ger underlag för bibehållen eller utökad service i samhället. Körtrafiken kommer att belasta utfarterna både vid Rosendalsvägen men främst Strängnäsvägen. Trafikökningen är dock inte av den storleksordningen att den kommer att förorsaka problem.

Dag- och ytvattenflödena kommer att öka genom tak och hårdgjorda ytor. Omhändertagandet i diken ger ökade flöden. Utflödet till Mälaren kan därmed komma att öka. Beroende på åtgärder kan dock infiltration, och i Sundby Strand 3 föreslagen dagvattendamm, minska eller hindra ökat utflöde.

Bilberoendet är relativt stort i en ort som Stallarholmen. Närheten till kollektiva transporter för delar av planområdet gör att valmöjligheter finns.

En lokal bergkross kommer att anordnas inom området för att framställa krossmaterial för vägutbyggnaden. Detta innebär att tunga transporter till området, genom befintlig bebyggelse i Stallarholmen, kan begränsas.

Planområdets läge

Toresunds-Sundby 1: 1 (Sundby Tegelbruk) är beläget i Stallarholmen, väster om befintlig bebyggelse på Toresundssidan. Den del av fastigheten som nu är aktuell för detaljplaneläggning ingår i en under 2003 laga kraftvunnen detaljplan, Sundby Strand, vars östra del

är under utbyggnad. I söder gränsar den mot kommande utbyggnadsetapp III (Sundby Strand 2) inom Toresunds-Sundby, i väster mot skogsfastigheter samt i norr mot Stallarholmsfjärden.

Beskrivning av förslaget

Syfte

För planområdet gäller en i april 2003 antagen och därefter lagakraftvunnen detaljplan. Efter begäran om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken har slutligen Regeringen vid överprövning beslutat ej upphäva strandskyddet. I syfte att nu ytterligare tillgodose strandskyddsintressena har planen nu omarbetats med en betydligt utvidgad strandzon jämfört med gällande plan.

Den vid programarbetet grundläggande avsikten, är att inom Toresunds-Sundby 1:1 genom planläggning skapa förutsättningar för utbyggnad av ett bostadsområde i nära anslutning till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur i Stallarholmen. De naturliga förutsättningarna och då särskilt det sjönära läget skall tas tillvara i ett område som tidigare till stor del utnyttjats för tegeltillverkning. Avsikten är också att skapa ett vackert område med en god social miljö med kvaliteter som även kommer nuvarande stallarholmsbor till godo. Denna detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för fortsatt utbyggnad av etapp II inom Toresunds-Sundby i enlighet med av plan- och byggnämnden i januari 2002 godkänt program och med beaktande av Miljöbalkens krav på tillgodoseende av strandskyddet.

Huvuddrag

Planförslaget följer i princip samma disposition som gällande detaljplan. Huvudstrukturen för hela programområdet, varav aktuell plan är en del, är en samlande allégata, från infarten vid idrottsplatsen vid Strängnäs vägen i söder till en "hamnplan" vid Stallarholmsfjärden i norr och vidare till Rosendalsvägen i nordost. Från denna allé når man de olika bebyggelsegrupperna. Gatunät och bebyggelse är i hög grad orienterade mot fjärden i norr, dels parallellt med stranden, dels med gatorna riktade mot vattnet med utblickar över fjärden. Den kvalitet som närhet till vatten utgör genomsyrar därmed området.

Strandzonen skall vara ett "vardagsrum" för alla boende inom Toresunds-Sundby och naturligtvis även för övriga stallarholmsbor. Avsikten med planförslaget är att på olika sätt öka strandzonens kvalitet samt både garantera och öka dess tillgänglighet. Kring allén och i strandzonen mot vattnet gallras vegetationen på ett medvetet sätt till förmån för lövvegetation och för att ge öppenhet och utblickar. Höjdparter, på många ställen innehållande fornlämningar, har sparats ut som naturområden som dessutom binds samman till stråk. Aktuell del av etapp II omfattar nordvästra delen av programområdet. Den innehåller ca 60 villatomter för enskilt byggande, ett antal mindre, allmänt tillgängliga, bryggområden som även skall försörja programrådet med småbåtsplatser samt ett allmänt tillgängligt bad. Vid den större brygganläggningen, öster om denna detaljplan, anordnas en "hamnplan" som är en av centralpunkterna i området.

Tidigare kommunala beslut, program

Plan- och byggnadsnämnden beslöt 2001-02-07 bl a att programarbete för hela området kan påbörjas parallellt med detaljplanläggning för Sundby Hage, etapp I, samt att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Ett förslag till program med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därefter upprättats under 2001 och ett programsamråd med remiss har genomförts. Det har efter revidering och komplettering godkänts 2002-01-16 av plan- och byggnämnden.

Den miljökonsekvensbeskrivning som samtidigt med programmet utarbetades för projektet, gav underlag för bedömning av konsekvenserna för natur och landskap, för miljön, för närboende samt för kommunal och kommersiell service. Den har godkänts 2001-05-16 av miljö- och räddningsnämnden.

Planområdet omfattas av detaljplan för Sundby Strand, laga kraftvunnen 2003-04-28. Strandskyddet inom denna del av gällande detaljplan har prövats och ej upphävts. Det gäller således fortfarande inom 100 meter från strandlinjen.

Kompletterande miljökonsekvensbeskrivning

Den tidigare godkända miljökonsekvensbeskrivningen bedöms kunna ligga till grund även för nu aktuell ändring av gällande plan dock med följande komplettering framför allt vad gäller konsekvenser och åtgärder inom planområdet.

KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Naturmiljö

Terräng och vegetation

Landskapet, som huvudsakligen består av skogsmark, är småbrutet och relativt kuperat. Tegeltillverkning bedrevs på fastigheten från slutet av 1800-talet till 1965 och råvaran leran och bränsle från skogen, togs från fastigheten. Efter 1965, då driften lades ner, har fastigheten varit utan tillsyn och skötsel. Inget återställande av lergroparna har skett och ingen skötsel av skog har förekommit. Vegetationen består till största del av barrskog. Några särskilda naturvärden finns inte inom planområdet. Faunan inom området består av småvilt och normalt förekommande fågelarter.

Konsekvenser och åtgärder

Genomförandet av planen innebär naturligtvis en stor förändring av miljön; från nuvarande skogsmark till delvis bostadsbebyggelse. Skogsvegetationen inom området kommer dels att glesas ut, dels att naturligen kompletteras inom villatomterna med en betydligt större artrikedom som följd. Mot Stallarholmsfjärden kommer naturmarken till stor del att bibehållas dock med en upprustning av strandremsan närmast vattnet med promenadväg och bryggor för att göra den allmänt tillgänglig. Faunan kommer, med hänsyn till närheten till stora naturområden, sannolikt att bestå. Även om vissa förändringar, vad gäller arter kommer att ske innebär en större artrikedom i florin erfarenhetsmässigt att den biologiska mångfalden ökar.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av ett antal bergryggar mot Mälaren med ett till stora delar tunt jordtäckte. Söder om planområdet ligger lergroparna, de f d lertäkterna. Enstaka lerkörtlar kan finnas utanför dessa partier.

En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2002-04-02 har gjorts av J&W. I undersökningen, som omfattar delarna mot strandzonen, konstateras att marken i huvudsak är fast men att lager med lera förekommer under ett fast ytskikt. Avståndet till fast botten varierar mellan 2-5 meter. Markstabiliteten kan vara ansträngd där lösa lager förekommer. Ytterligare undersökningar bör därför göras i samband med projektering och utbyggnad.

Radon

Enligt kommunens sammanställning ligger området inom normalriskområde för radon.

Bergtäkt

En mindre, lokal bergtäkt/kross föreslås öppnas i västra delen av planområdet. Därigenom erhålls krossmaterial för vägutbyggnad inom området utan långa transporter med de olägenheter dessa skulle medföra för kringboende. Åtgärden bedöms såväl miljömässigt som ekonomiskt motiverad. Marken används därefter som tomtmark. Täktområdet omfattar ca 3.000 m² och uttaget ca 30.000 ton motsvarar ca 4.600 fordonsrörelser som annars skulle gå genom Stallarholmen.

Uttaget är enbart avsett för eget, internt bruk inom området. Inget material kommer att föras ut eller säljas. Därmed erfordras inget täkttillstånd. Dock är verksamheten anmälningspliktig till länsstyrelsen. Innan täkten öppnas skall diskussioner föras med miljöenheten om villkor och föreskrifter för den tillfälliga täkt- och krossverksamheten.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten

Ytvattnet inom hela programområdet och även vissa delar väster därom rör sig norrut mot Mälaren. Det är delvis kanaliserat till diken i anslutning till de f d lertäkterna.

Åtgärder

För hela Toresunds-Sundby avses det naturliga ytvattnet, tillsammans med dagvatten från körytor och tomter, kanaliseras till öppna diken. En damm som fungerar som sedimenterings- och fördröjningsmagasin föreslås anläggas i den pågående detaljplanen Sundby Strand 3 innan vattnet leds vidare mot Mälaren. Den öppna vattenspegeln, tillsammans med vattenföringen i de öppna diken, tas till vara som en miljömässig kvalitet i området samtidigt som vattnets kretslopp i naturen synliggörs.

Inom aktuellt planområde tas dagvatten i form av takvatten och vatten från hårdgjorda ytor inom tomter om hand lokalt (LOD-system) genom infiltration i mark. Dagvatten från körytor utmed tomtmark tas om hand i ledningar som leds till sedimenterings- och fördröjningsmagasin i naturmark samt därefter i öppna diken till Mälaren.

Konsekvenser

Huvuddelen av dagvattnet kommer även fortsättningsvis att infiltreras direkt i mark inom såväl tomter som naturmark. Genom att återstående mindre del leds via diken och fördröjningsmagasin sker en sedimentering och luftning av vattnet. Det innebär att den kvarvarande miljöpåverkan på Mälaren efter planens genomförande, såväl vad gäller dagvattnets kvantitet som kvalitet, är mycket liten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns sex registrerade fornlämningar, RAÄ 118 – 123. Under programområdet har Sörmlands museum, på uppdrag av exploatören, genomfört en arkeologisk utredning av området. Härvid har konstaterats fler fornlämningar (gravar och husgrunder) än vad som tidigare varit känt. Stor hänsyn har tagits till fornlämningarna vid utformningen av aktuell detaljplan. Vissa konflikter har dock inte kunnat undvikas med hänsyn till önskvärd planutformning. För de fornlämningar som skall bevaras har särskilda områden lagts ut på plankartan. Enligt underhandsöverenskommelse med länsstyrelsens kulturmiljöenhet skall arkeologisk förundersökning – och slutundersökning där så erfordras – ske av indikerade, eventuella fornlämningar som berörs av planerad utbyggnad. Undersökningarna sker i samråd med och med tillstånd av länsstyrelsen.

Rekreation och friluftsliv

Ett bad redovisas mot fjärden i nordvästra delen av planområdet. Det bedöms i första hand komma att nyttjas av boende inom området eftersom det redan finns ett område utlagt för bad i gällande plan strax öster om aktuellt planområde samt ett större, allmänt bad på norra sidan av fjärden. Även detta nu föreslagna bad skall dock vara allmänt tillgängligt. Det avses ges relativt enkel standard med sandfyllning.

Bryggor och båtplatser är en viktig kvalitet för de boende inom området och deras möjlighet till rekreation. Genom att bryggorna, genom bestämmelse på plankartan, skall vara allmänt tillgängliga för de som t ex promenerar utmed stranden är de också en tillgång för andra än båtägare.

Källarbacken är ett redan idag frekventerat lekområde. Dess betydelse ökar eftersom en "festplats" och även en förskola redovisats i anslutning därtill i kommande utbyggnadsetapper. Befintlig idrottsplats i söder ger också möjlighet till träning, idrottsutövning och bollspel. En mindre bollplan redovisas i etapp III (Sundby Strand 2) invid föreslagen förskoletomt.

Konsekvenser och åtgärder

Genom måttlig exploatering och bevarandet av naturmark till sammanhängande stråk kommer området att präglas av närhet till naturen och de möjligheter detta innebär för ett rikt friluftsliv. I anslutning till planområdet kan en motionsslinga komma att anordnas, utgående från idrottsplatsen i söder. Strandzonen rustas upp dels genom röjning av vegetation och anläggande av belysta gångvägar och stigar, dels genom anordnande av bryggor, sittplatser, bad mm. Väster om planområdet finns vidsträckta skogsområden för strövtåg. Tillsammans med befintliga anläggningar och de som anordnas i anslutning till Stallarholmsfjärden och i övrigt inom programområdet kommer området att få närmast unik tillgång till olika typer av rekreation och ett rikt friluftsliv.

Strandskydd

Strandzonen inom planområdet utgörs dels av naturmark dels av industrimark igenvuxen med slyvegetation. Hela zonen är delvis svårframkomlig och inga stigar har utbildats utmed stranden. Den är, bl a därför, inte särskilt frekventerad idag.

I och med att det tidigare tegelbruksområdet omvandlas till ett bostadsområde och därmed en del av Stallarholmens samhälle förändras karaktären och därmed de krav man kan ställa på strandzonen. Från att ha varit ett strandnära parti inom ett tidigare industri- och skogsområde ändras det till att utgöra främst en strandpromenad i ett samhälle. Huvudinriktningen är att strandzonen inom hela planområdet skall vara allmänt tillgänglig – som ett "vardagsrum" för både hela Toresunds-Sundby bostadsområde och för Stallarholmen. Det bedöms som särskilt angeläget eftersom stränderna i övrigt inom samhället kring Stallarholmsfjärden idag är mycket begränsat åtkomliga för allmänheten. Utbyggnaden av belysta gångvägar och uppröjningen av strandzonen inom planområdet kommer därmed att tillföra kvaliteter till Stallarholmen.

Avsikten med strandzonen, såsom den redovisas, är att den både skall inbjuda till vistelse och att den skall kännas trygg, framför allt för barn och kvinnor. Den har därför givits en bredd och utformning för allmänna aktiviteter som tydligt och klart signalerar detta. Beroende på terräng, vegetation och dispositionen av gatunät och kvarter kommer bredden att variera. En strandzon om minst 70 meter mellan strand och kvarters-

mark har lagts ut. Ett antal bryggområden för småbåtar och ett bad, som också avses vara allmänt tillgängliga, har lagts ut längs stranden. Därmed ökas närvaron i strandzonen och förstärker dess roll som allmänt tillgängligt område. Bestämmelse om allmän tillgänglighet har införts på plankartan för att säkerställa detta.

Strandskyddet föreslås bibehållas utom i de delar som berörs av kvartersmark och bryggområden.

Trafik

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet, liksom gällande plan, omfattar ca 60 bostäder. De ger upphov till som mest ca 300 fordonsrörelser per dygn fördelade på allén och Rosendalsvägen. Efter utbyggnad av allén fram till Strängnäsvägen kommer huvuddelen av denna fordonsmängd att riktas hit. Dessa fordonsmängder bedöms inte ge upphov till trafikbuller som överstiger riktvärden för maximala nivåer för bostäder. Med hänsyn till gatunätets utformning och att målpunkter saknas inom området bör någon genomfartstrafik inte heller befaras och särskilt då ej nattetid.

Konsekvenser

För planområdet kommer bullret att öka jämfört med dagens situation – dock inte över riktvärdena för bostadsbebyggelse.

Trafiksäkerhet

Avsikten med planutformningen är småskalighet, såväl vad gäller bebyggelse som gatunät. Gatunätet har därför redan på plankartan redovisats med ett antal rondeller som en av de åtgärder som föreslås för att hålla nere hastigheter och öka trafiksäkerheten. Andra åtgärder som kommer att vidtas vid utbyggnaden är avsmalningar av körytan, gupp, variation av beläggning och liknande – särskilt vid passager av gångstråk. Åtgärder är särskilt viktiga på allégatan som kommer att utgöra huvudgata genom området.

Konsekvenser

Aktuellt planområde är av begränsad storlek och utan genomfartstrafik. Via den utbyggda allén ansluts det till det befintliga gatunätet som samtidigt får förbättringar vad gäller bl a korsningar och tomtutfarter. Utbyggnaden bedöms därför inte innebära några negativa konsekvenser för trafiksäkerheten.

Social miljö

Boendemiljön

Det tar alltid viss tid för ett nytt bostadsområde att utveckla en social gemenskap. Utformningen kan dock påverka denna utveckling. De gemensamma anläggningarna i strandzonen som bryggorna, baden och hamnplanen samt på sikt "festplatsen" vid Källarbacken skapar förutsättningar för en attraktiv boendemiljö och god granngemenskap som skapar trygghet och trivsel. Det offentliga rummet, i form av strandzon med bryggor, bad och gångstråk genom området, är öppet och tillgängligt för alla.

Områdets förhållande till befintligt samhälle

Det tar likaså viss tid för ett nytt område att växa samman med befintligt samhälle. En viktig faktor är att bl a strandzonen med gångvägar, bryggor och bad är allmänt tillgänglig. Eftersom den är en viktig del av Stallarholmens offentliga rum och säkert kommer att ut-

vecklas till ett frekventerat promenadområde innebär utbyggnaden att mötesplatser skapas för både gamla och nya stallarholmsbor.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning av bostäderna avses ske med vattenburen värme.

Renvatten och spillvatten

Området ansluts till det kommunala va-nätet. För närmare beskrivning, se motsvarande rubrik i planbeskrivningen.

Avfall

Sophämtning avses ske konventionellt eller vid ett gemensamt miljöhus. Ett område för miljöhus, vilket avses ingå i gemensamhetsanläggningen, finns utlagt strax öster om hamnplanen i gällande detaljplan. Med ett marknära boende i relativt gles bebyggelse ges dessutom stora möjligheter till att kompostera hushålls- och trädgårdsavfall inom de egna tomten. Därmed minskar den totala mängden avfall till destruktion eller deponi. Separerade sopor lämnas vid miljö- och återvinningsstationen vid Rosendalsvägen.

0-ALTERNATIV

Genomförandet av detta planförslag skall ställas mot att gällande plan genomförs. Skillnaden är i huvudsak behandlingen av strandzonen som i detta förslag har utvidgats betydligt på bekostnad av kvartermark. I övrigt är exploateringen av i princip samma omfattning som tidigare.

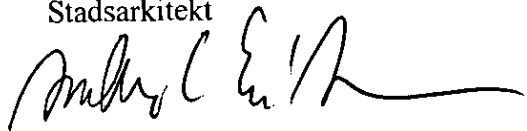
MEDVERKANDE

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Westlund Arkitektkontor AB på uppdrag av exploatören, Toresunds-Sundby Fastighets AB. Från exploatören har Toivo Flingdal och Peder Paus medverkat. Samarbete har skett med Anders C Eriksson, Cecilia Gustavson och Bertil Antonsson från samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun.

Upprättad i december 2004. Reviderad i mars 2005.

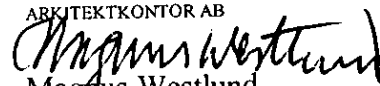
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Strängnäs kommun

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

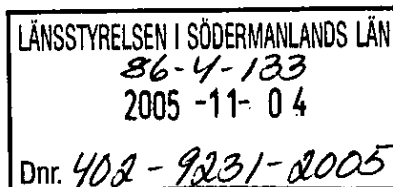


WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB



Magnus Westlund
Arkitekt SAR/MSA



Detaljplan för
SUNDBY STRAND 1, västra

ANTAGANDEHANDLING

del av Toresunds-Sundby 1:1

STALLARHOLMEN STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planläggningen sker genom enkelt planförfarande.

Tidplan för planprocessen

Beslut i plan- och byggnämnden om samråd	december	2004
Samråd	januari – februari	2005
Beslut om utställning	april	
Utställning	april-maj	
Godkännande i plan- och byggnämnden	juni	
Godkännande i kommunstyrelsen	augusti-september	
Antagande i kommunfullmäktige	augusti-september	
Laga kraft	september-oktober	

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det planen vinner laga kraft.

Tidplan för utbyggnad

Utbyggnad av gator och ledningar inom planområdet avses ske så snart planen vunnit laga kraft. Utbyggnad av bostäder/villor sker efterhand som tomterna försäljs.

Ansvarsfördelning

Toresunds-Sundby Fastighets AB (exploatören) svarar för all utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar och ledningar inom planområdet. Omfattning av utbyggnaden av gemensamma anläggningar såsom bryggor, bad, mm regleras i exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark (lokalgator, gång- och cykelvägar, dagvattenhantering, fornlämningar och naturmark) inom planområdet.

Sedan exploatören utfört va-anläggningar övertas dessa av kommunen för drift och underhåll. Vattenfall respektive Telia ansvarar för elledningar och teleledningar. Skötsel och underhåll av lokalgator och de preciserade gång- och cykelvägarna föreslås ingå i Stallarholmens vägförening.

För övriga gång- och cykelvägar, bryggområden, bad, dagvattenhantering samt fornlämnings- och naturmarken inrättas en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning avses successivt utvidgas efterhand som delar av Toresunds-Sundby 1:1 detaljplaneläggs.

För tillfarter till tomter i form av skift inrättas särskilda gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Strängnäs kommun och exploatören som reglerar genomförandefrågor, huvudmannaskap, ansvar, m.m. Detta avtal skall godkännas i samband med antagande av planförslaget.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Exploatören äger Toresunds-Sundby 1:1, dvs all mark inom planområdet.

Fastighetsbildning

När planen vunnit laga kraft avstyckas villatomterna från Toresunds-Sundby 1:1. All fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören. Mark för pumpstation, lokalgator och gc-väg överförs till Toresunds-Sundby 1:30 (kommunens fastighet).

Gemensamhetsanläggning - Samfällighetsförening

Exploatören skall tillse att gemensamhetsanläggningar inrättas.

Ledningsrätt, servitut

Ledningar, för vilka blivande samfällighet ej är huvudman, avses säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för alla kostnader för genomförandet av planen vilket bl a innefattar utbyggnaden av gemensamma anläggningar enligt exploateringsavtal liksom fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning inom planområdet. Upprättande av planförslaget bekostas av exploatören enligt plankostnadsavtal som upprättats med kommunen. Detta innebär att plankostnadsavgift ej uttas i samband med bygglovsprövning inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Ytterligare geotekniska undersökningar kommer att i erforderlig omfattning göras i samband med projektering och utbyggnad.

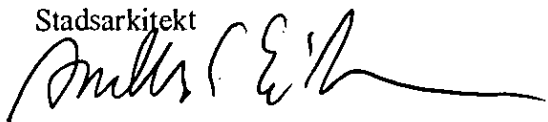
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För arbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Ark.kontor AB. Från markägaren Toresunds-Sundby Fastighets AB har Toivo Flingdal och Peder Paus medverkat. Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med stadsarkitekt Anders C Eriksson och Karl-Erik Eriksson, Strängnäs kommun.

Upprättad i december 2004. Reviderad i mars 2005.

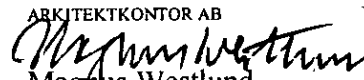
Samhällsbyggnadskontoret
Strängnäs kommun

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt



WESTLUND

ARKITEKTKONTOR AB



Magnus Westlund
Arkitekt SAR/MSA


STRÄNGNÄS KOMMUN

 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

 Marie Jonsson
 Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

2005-05-20

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN 86-4-133 2005-11-04 Dnr. 402-9231-2005

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
**Sundby Strand 1, västra, del av Toresunds-Sundby 1:1
 Stallarholmen**
STRÄNGNÄS KOMMUN
UTSTÄLLINGSREDOGÖRELSE

Plan- och byggnämnden beslöt 2005-04-16 § 56 att sända ut detaljplanen på utställning enligt PBL kap 5 § 23 för utställning. Samrådsperioden var mellan 22 april – 20 maj 2005.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Stallarholmen samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 22 april. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Länsstyrelsen	2005-05-04	Erinran	Ja
2. Polismyndigheten	2005-04-22	Ingen erinran	
3. Lantmäterimyndigheten	2005-05-26	Erinran	Ja
4. Vägverket	2005-05-31	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
5. Kommunstyrelsen	2005-05-12	Ingen erinran	
6. Stallarholmens kommundelsråd	2005-05-13	Ingen erinran	
7. Strängnäs vatten och renhållning	2005-05-12	Ingen erinran	
8. Försvarsmakten	2005-05-02	Ingen erinran	
9. Tekniska nämnden	2005-04-27	Ingen erinran	
10. Miljö- och räddningsnämnden	2005-04-26	Ingen erinran	
11. Räddingstjänsten	2005-05-20	Ingen erinran	
12. Socilanämnden	2005-05-25	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			
13. Sörmlands museum	2005-05-20	Ingen erinran	
14. Stallarholmens hembygdsförening	2005-05-16	Ingen erinran	
15. SEVAB nät AB	2005-05-16	Erinran	Ja


STRÄNGNÄS KOMMUN

 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-05-20

 Marie Jonsson
 Planingenjör

16. Villaägarna i Strängnäs	2005-05-20	Ingen erinran	
17. Vattenfall	2005-05-19	Ingen erinran	
Sakägare:			
18. Toresunds-Sundby 1:77	2005-05-11	Ingen erinran	
19. Toresunds Stenby 1:2	2005-05-09	Ingen erinran	
20. Åkerby 2:1	2005-04-29	Erinran	Nej
21. Toresunds-Sundby 1:1	2005-04-22	Ingen erinran	

2005-05-20

SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet kan upphävas med den reviderade planen som grund.

Fornlämningar

Länsstyrelsens synpunkter från samrådet kvarstår. Den planerade förundersökningen kan resultera i att fornlämningarna i området visar sig ha en vidare utbredning än vad som nu är känt. Det är inte självklart att de fornlämningar som eventuellt påträffas inom kvarters- och vägmark far tas bort och slutundersökas. Först när förundersökningen är klar gör länsstyrelsen en bedömning av fornlämningarnas bevarandevärde och resultatet kan därför ha konsekvenser för utformningen av planen. Ifall en beställning av förundersökning sker bedömer länsstyrelsen att arbetet skulle hinna göras i sommar. Länsstyrelsen avråder från att föra planen vidare till antagande innan fornlämningsfrågan är avgjord.

KOMMENTARER

Begäran om att upphäva strandskyddet sänds in till länsstyrelsen.

För området gäller en nyligen (2003) antagen detaljplan Sundby Strand. Under handläggningen av denna plan har länsstyrelsen i samrådsyttrandet enbart krävt dels att kända fornlämningar bör framgå av plankartan, dels att de fornlämningar som berörs av tomtmark och vägmark måste dokumenteras innan marken är åtkomlig för byggnation. Plankartan kompletterades med markering av fornlämningsområden. Länsstyrelsen framförde inga erinringar under utställningen och planen antogs av kommunen och vann laga kraft.

Aktuellt planförslag, Sundby Strand 1 västra, följer i stort sett gällande plan med det undantaget att en stor del av strandskyddszonen undantagits från bebyggelse. Inga fornlämningsområden enligt den arkeologiska utredningen (Sörmlands museum, rapport 2003:02) berörs längre av väg- eller kvartersmark. Det enda fornlämningsområdet (mittblocksgrav, objekt H) som tidigare berördes av kvartersmark innefattats istället nu, genom strandskyddszonens utvidgning, av naturmark.

Underhandssamråd på planområdet har under maj 2005 skett med representant för länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Därvid konstaterades att inga ytterligare undersökningar erfordras inför planens fortsatta handläggning och dess genomförande.

2005-05-20

2. Lantmäterimyndigheten

I genomförandebeskrivningen bör inte ordet huvudman användas för ledningar.

Texten i genomförandebeskrivningen ändras.

16. SEVAB Nät AB

Står i punkten TELE:

".....att göras med bredband"

BÖR stå

"....att göras för bredband med fiberkabel"

Detta för att undvika missförstånd om att enbart anslutning för ADSL med telekabel förbereds.

Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål

20. Åkerby 2:1

Vidhåller tidigare framförda synpunkter. Då många Stallarholmsbor använder "stigen"

Hänsyn har tagits till befintliga stigar. Nya förbindelse till stigarna sker via vägnätet och via naturmarksområden utlagda mellan bebyggelsekvarteren.