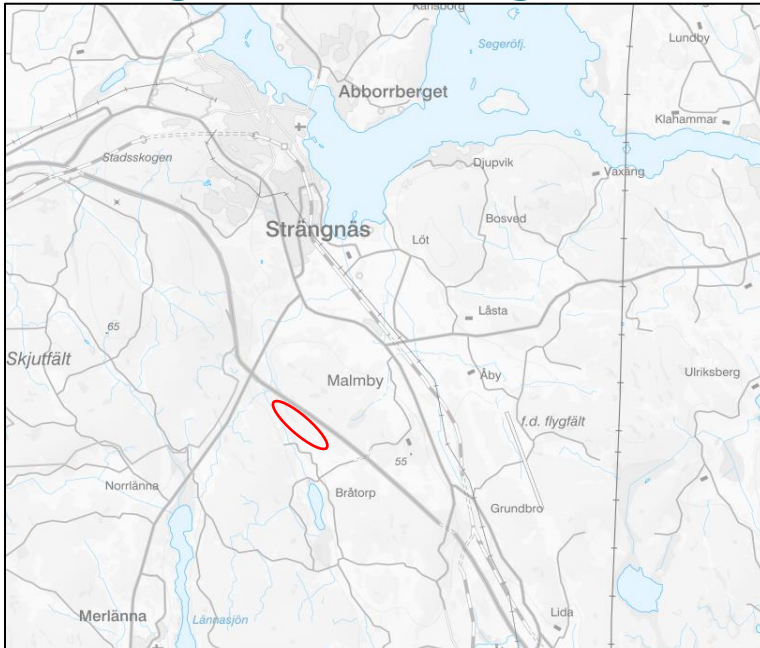




Detaljplan för *Biskopskvarn*

Ädp för Gorsinge 1:20 med flera, Strängnäs, Strängnäs kommun



Stephanie Winnberg
Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret beslutade att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2021-06-11 – 2021-07-06.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2021-06-11.

Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2021-07-06	Nej	-
Lantmäteriet	2021-07-01	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2021-07-09	Ja	Ja
Trafikverket	2021-06-21	Ja	Ja
Kommunala nämnder			
Trafik och service-kontoret	2021-06-15	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2021-07-06	Ja	Ja
Vattenfall AB	2021-06-21	Ja	Ja
Skanova	2021-06-30	Nej	-
Svenska Kraftnät	2021-07-05	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Privatperson 1	2021-06-14	Ja	Ja
Privatperson 2	2021-06-14	Ja	Ja
Privatperson 3	2021-06-14	Ja	Ja
Privatperson 4	2021-06-18	Ja	Ja
Privatperson 5	2021-07-02	Ja	Ja



Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till ändring av detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med ändring av gällande detaljplan 0486-PO5/2, med laga kraft 2004-12-24, är att möjliggöra en annan vägsträckning, utöka byggrätten, öka byggnadshöjden samt ändra en skyltbestämmelse inom fastigheten Gorsinge 1:1. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd omtillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap.

10 § PBL

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

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Synpunkten noteras.

Lantmäteriet

Ändring av detaljplan för Gorsinge 1:20 med flera Biskopskvarn

Vid genomgång av planförslagens handlingar (daterade 2021-06-11) har följande noterats:

GENOMFÖRANDE - FASTIGHETSÄGARE



Det bör förtydligas på sida 21, Genomförande, att det är enbart kommunens fastighet Gorsinge 1:1 som ingår i detaljplaneändringen och därmed är kommunen enda fastighetsägaren. Så som det står nu, och som det har presenterats tidigare i planbeskrivningen, har redogörandet av berörda fastigheter och respektive ägare gjorts för hela detaljplaneområdet – inklusive den del som inte ändras.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Den del av Gorsinge 1:1 som omfattas av ändringsplanen har en ny fastighetsägare. Avsnittet Genomförande – Fastighetsägare revideras och uppdateras efter synpunkten samt med den nya informationen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

På sida 21 framgår att kommunen anser att gemensamhetsanläggningar är möjliga att bilda inom området om sådana behövs. Vad är det för gemensamhetsanläggningar som kommunen anses kan bildas? Vilka ska ev. ansvara för att söka och bekosta bildandet av dessa?

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Fastigheten har en ny fastighetsägare vilket betyder att kommunen ej är huvudman för kvartersmarken. Fastighetsägaren ansvarar för upprättande av framtida gemensamhetsläggningar inom planområdet. Bestämmelsen om gemensamhetsanläggningar upphävs inom ändringsområdet.

DIGITALA REGISTERKARTAN, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Enligt digitala registerkartan är Gorsinge 1:1s gränser av kvalitén 4,5 meter. Detta innebär att det finns en inmätningssäkerhet på 4,5 meter. I och med planområdesgränsen sammanfaller med Gorsinge 1:1s gränser är det av stor vikt att gränsens faktiska läge reds ut.

Lantmäteriet har inte närmare utrett gränsers noggrannhet, avtalsservitut, oregistrerade samfälligheter, eller övriga rättigheter inom området. Om kommunen inte redan har utrett detta rekommenderar Lantmäteriet att det görs.

Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bl.a. vid framtida fastighetsbildning. I HMK – Digital grundkarta finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.



Se synpunkt sida 5 (Trafikverket)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Ändringsplanen påverkar inte gällande plans planområdesgränser. Gällande gränser kommer inte att utredas i detta skede. Fastställande av gränserns noggrannhet kommer att behöva hanteras utanför planprocessen, antingen vid ett upprättande av ny detaljplan eller vid eventuella nya fastighetsbildningar.

Statens geotekniska institut

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet är att ändra del av gällande detaljplan 0486-p05/2, Gorsinge 1:20, Biskopskvarn. Ändringen består i att möjliggöra för en annan vägsträcka än den gällande planen, utöka byggrätten, öka byggnadshöjden och ändra en skyltbestämmelse.

Underlag:

I Plankarta och planbeskrivning, 2020-05-29

SGI:s synpunkter

I planhandlingarna framgår att planområdet ligger ca 5 km söder om centrala Strängnäs, längs den södra delen av E20. De geotekniska förhållandena inom planområdet består av glacial finlera, urberg och sandig morän.

Gällande detaljplan antogs 2004. Det är för SGI oklart i vilken omfattning geotekniska och bergtekniska förhållanden utreddes i samband med det tidigare detaljplanarbetet. För nuvarande föreslagna detaljplaneändring anges i planbeskrivningen att " Planarbetet föregås inte av någon geoteknisk utredning'.

Aktuellt område gränsar i nordväst mot ett bergsparti med ställvis branta slänter och i nordost mot E20. Enligt SGU:s översiktliga kartlager över områden med förutsättningar för ras och skred ingår norra delen av planområdet inom s.k. aktsamhetsområden, vilket innebär att stabilitetsproblem inte kan uteslutas med hänsyn till befintlig topografi och jordförhållanden. Områdena som utpekats är slänt mot bergspartiet nordväst om planområdet samt en slänt längs E20. Om stabilitetsförhållanden, med avseende på både skred samt berggras och blocknedfall, inte tidigare har klarlagts anser SGI att detta behöver



utredas utifrån nu planerad markanvändning. SGI anser att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Ar de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Bergstabiliteten bör kontrolleras av bergtekniskt sakkunnig för att säkerställa den långsiktiga stabiliteten inom planområdet. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Marken inom planområdet är planlagd sedan tidigare i och med gällande detaljplan 0486-P05/2, antagen 2004. Ändringsplanen innebär endast vissa ändringar i planerad utbyggnation av industri- och kontorsområde och kommer inte att medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på geotekniken utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-P05/2.

Byggnation inom området har redan påbörjats efter bygglov utifrån gällande plan, där bland annat den nya vägdragningen uppförs inom kvartersmark i gällande detaljplan 0486-P05/2. Inför projekteringen har geotekniskt underlag tagits fram som visat på risk för sättningar i ändringsområdets nordvästra läge. Åtgärder som rekommenderas är KC-pålning eller överlast, där överlast föreslås med uppföljning i form av sättningsmätningar. Åtgärder tas fram och genomförs av exploatör vid byggnation.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på kommunens avsikt att skyltar inom området inte ska bidra till störning för trafikanter på E20. Plankartans bestämmelse f2 kan gärna kompletteras med att bildväxlande och bländande skyltar inte får förekomma, liksom att antalet skyltar och andra reklamanordningar ska minimeras samt placeras och utformas på sådant sätt som är acceptabelt med hänsyn till trafiksäkerheten. Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planändringen.



Se synpunkt sida 7 (Trafikverket)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Plankartan omarbetas och omfattar nu även bestämmelsen f₂ som lagts till i plankartan: "Bildväxlande och bländande skyltar får ej förekomma. Antalet skyltar och andra reklamanordningar ska minimeras samt placeras och utformas på sådant sätt som är acceptabelt med hänsyn till trafiksäkerheten."

Kommunala nämnder

Teknik- och servicekontoret

Jag har ingen synpunkt och godkänner förslaget.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Synpunkten noteras.

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

Sakägare 1

I planeringen av Gorsinge har redan ökade vattenflöden uppstått. Det pga. avverkningen av skogen. Med uppförande av industritomter blir det mycket hårdgjorda ytor. Det kommer att öka på vattenflöden nedströms ytterligare. Vi har under hösten o våren redan haft översvämningar. Våra diken och dräneringar räcker inte till för dessa förhöjda vattenflöden. De problem som uppstått är höstsådden stod under vatten samt vägen till Pettersborg. Risker att marken undermineras är stor. Boende där har hemtjänst som då inte kan besöka kund. Fastighetsägaren vill att redan i detaljplanen finns planerade åtgärder för detta. Samt hur stora vattenmängder som kommer att släppas nedströms. Vi vill gärna ha en kommunikation med kommunen om detta. Viktigt att ni tar detta i detaljplanen.



Se synpunkt sida 8 (Sakägare 1)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Marken inom planområdet är planlagd sedan tidigare i och med gällande detaljplan 0486-PO5/2, antagen 2004. Ändringsplanen innebär endast vissa ändringar i planerad utbyggnation av industri- och kontorsområde och kommer inte att medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på dagvattensituationen utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-PO5/2.

Underlag för att säkerställa ytor för omhändertagande av dagvatten har tagits fram i samband med exploatering av området av fastighetsägaren. I och med byggnationen av området kommer därför åtgärder för dagvattenhanteringen att implementeras och dagvattensituationen förbättras mot nuläget. Även en yta för dagvattendamm tillkommer i ändringsplanen.

Vattenfall AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution återkommer med svar på remiss och lämnar följande yttrande:

Vattenfall Eldistribution har inom området för aktuell detaljplan elnätansläggningar bestående av 132 kV luftledning, lila heldragen linje i kartan nedan, samt 24 kV luftledning, ljusblå heldragen linje.

Vid detaljplaneläggning ska mark för luftledningen reserveras med planbestämmelsen l. l-området ska uppgå till minst 40 meter plus avståndet mellan ledningens yttre fasar.

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 24 kV, där människor kan antas vistas stadigvarande, bör byggnaden placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. I planerade byggnader där människor kan antas vistas stadigvarande ska magnetfältsfrågan tas i beaktning. Rekommenderat minsta avstånd för närmare utredning ska göras inom 50 meter från luftledningen.

Vägområde för parallell väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (fas, stolpe och stag). Det horisontella avståndet från vägrenskant bör vara minst lika stort som stolparnas höjd över marken om luftledningen inte är utförd i A-klassat utförande. Dock gäller att avståndet från vägområdet bör vara minst 10 meter.



Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg bör placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag. Avstånd i höjd mellan vägbana och luftledningens faser skall vara minst det avstånd som gäller vid alla belastningsfall enligt gällande Elsäkerhetsföreskrifter. Luftledningen skall vara utförd i A-klassat utförande. Är inte luftledningen byggd i detta utförande får exploitören bekosta denna ombyggnad.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Strängnäs kommun har varit i kontakt med Vattenfall AB. Planbeskrivningen uppdateras med information på sida 12 under *Störande verksamheter*. Plankartan revideras med bestämmelser om avstånd från Vattenfalls högspänningsledningar. Plankartan revideras med bestämmelse om **prickmark** inom 25 meter från ledningens centrumlinje. Området öster om ledningarna regleras med **korsmark** mellan 25 meter till 55 meter från ledningens centrumlinje.

Skanova AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Synpunkten noteras.

Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Synpunkten noteras.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Privatperson 1

Boende i Bråtorp. Området Bråtorp är ett bostadsområde med barn och familj och djur. Verksamheterna kommer att komma så pass nära att det kommer störa bebyggelsen. Verksamheterna kommer även innebära att



skogen kommer plöjas och bullernivån kommer höjas. Vi anser att denna detaljplan inte är till något gott och detaljplanen bör inte gå igenom. Bostadshuset kommer störas rejält av verksamheterna och motorvägen.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Ändringsplanen för Gorsinge 1:20 "Biskopskvarn" innebär en ändring av tidigare antagen detaljplan, 0486-PO5/2 antagen 2004. Den antagna detaljplanen möjliggör industri- och kontorsbebyggelse inom planområdet. Ändringsplanen innebär en ny dragning av den planerade vägen i området samt en ökning av byggrätten. Dessa ändringar bedöms inte medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på platsens naturvärden utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-PO5/2. Bullret som tillkommer i och med planens genomförande bedöms inte bidra till en oacceptabel bullernivå enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Privatperson 2

Vi som bor i Bråtorp vill inte ha mer bebyggelse ännu närmare. Skog har tagits ner långt in mot oss från Biskopskvarn, några av våra grannar kommer få industrin in på sina hus. Vi bor inte på landet för att tvingas in i Stadsplaneringar och detaljplaner. Ju närmare det byggs och planeras ju närmare hamnar vi att tillslut tvingas koppla på oss på kommunalt vatten och vi får tillslut stadsplanerat här ute! Varför ska vi som valt i god tid att bo i lugn o ro på landet tryckas undan av mer bebyggelse?! Malmby, Sandlycke, Biskopskvarn - dessa tre områden är precis runt oss. Vi vill inte tvingas in i det! En annan granne hade ett fantastiskt läge vid sitt hus - det är ni förstört helt då det ända han ser när han tittar ut genom fönstret är motorvägen... Och att hela tiden komma med bortförklaringen att skogen måste ner just runt här pga Granbarkborren - är ren o skär lögn!

Låt oss bo på landet ifred!



Se synpunkt sida 10 (Privatperson 2)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att marken inom planområdet är ianspråktagen sedan tidigare. Ändringsplanen innebär endast vissa ändringar i planerad utbyggnation av industri- och kontorsområde.

I samband med gällande detaljplan 0486-PO5/2 gjordes en miljökonsekvensbeskrivning där konsekvenser av detaljplanens genomförande redovisades. I samma handling återfinns även åtgärder som ska göras i samband med planens genomförande. Åtgärder för att minska detaljplanens påverkan på Natur- och friluftsliv redogörs i miljökonsekvensbeskrivningen på följande sätt:

*”Man bör sträva efter att gynna den biologiska mångfalden så långt det går. Genom att till exempel vara försiktig med befintlig vegetation vid byggtiden och spara så mycket som det är möjligt, av ytor som inte tas i anspråk av verksamheten. För att skydda naturvärden undantas området vid Bråtorpsån, den västra sumpskogen samt den höga kullen. Området föreslås kvarvara som naturmark med kommunen som huvudman. Genom ett skötsel- och gestaltungsprogram, skall naturmarken kunna bibehålla sin karaktär.
De grova ekarna är viktiga ut många aspekter bl a biologiska och kulturhistoriska. De bör ges ett särskilt skydd mot avverkning genom lovplikt. De måste omgäende frihuggas med minst fem meter mellan ekens krona och omgivande träds kronor. Även sly och buskar inom fem meter från ekens krona måste röjas bort.
Den biologiska mångfalden stärks genom planteringar utmed gatorna, parkeringsytor omgärdade med vegetation och gröna inslag närmast byggnaderna med hjälp av träd och buskar.
Naturstråket i områdets mitt bör göras i ordning med avseende på det rörliga friluftslivet. Bland annat bör broarna över Bråtorpsån renoveras och stigar anläggas och skötas.”*

Privatperson 3

Hej, jag anser att det är fel att stan ska tränga sig ut på landet, varför vill Man tränga sig på dom stackars naturområden som finns kvar? Ur miljösynpunkt så vore detta en katastrof, Jag säger bestämt NEJ !



Se synpunkt sida 11 (Privatperson 3)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Ändringsplanen är sedan tidigare planlagd genom gällande detaljplan 0486-P05/2, antagen 2004. Planområdet är även utpekade i Översiktsplan för Strängnäs kommun, antagen 2014, för verksamhetsbebyggelse. Planförslaget möjliggör endast en ändring av gällande detaljplan. Ändringsplanen innebär en ny dragning av den planerade vägen i området samt en ökning av byggrätten. Dessa ändringar bedöms inte medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på platsens naturvärden utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-P05/2.

Privatperson 4

Jag anser att det förstör den lantliga känsla som finns där vi bor, Åkers-Bråtorp 1:36. Idag är det ett böljande naturlandskap med kohagar, åkrar, rikt fågelliv och mycket vilt. Detta kommer påverkas negativt av denna exploatering som tas upp i ärendet. Dessutom kommer bullret från motorvägen att höras ännu mer än vad det redan gör när skogen avverkas.

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Ändringsplanen är sedan tidigare planlagd genom gällande detaljplan 0486-P05/2, antagen 2004. I gällande detaljplan 0486-P05/2 genomfördes en miljökonsekvensbeskrivning för att klargöra den påverkan på naturen som planförslagets genomförande innebär. Miljökonsekvensbeskrivningen resulterade i olika anpassningar utefter de identifierade naturvärdena som finns inom planområdet. I gällande plan 0486-P05/2 regleras att bland annat att minst 10% av fastighetsytan ska utgöras av planteringar av buskar och träd eller naturmark, samt att vissa ytor som naturkullen i planområdets mitt och området runt Bråtorpsån skulle sparas.

Ändringsplanen innebär en ny dragning av den planerade vägen i området samt en ökning av byggrätten. Dessa ändringar bedöms inte medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på platsens naturvärden utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-P05/2.

Privatperson 5

Bebyggelsen kommer för nära oss boende i Bråtorp, vadstorp etc. Vi har flyttat ut från Strängnäs för att komma ut till natur och det är tråkigt att den skövlas för att ge mer plats åt industrier och kontor. Använd mark i områden där det redan finns kontor och industrier i stället.



Se synpunkt sida 12 (Privatperson 5)

Samhällsbyggnadskontoret svarar:

Området är sedan 2004 genom antagen detaljplan 0486-PO5/2 tilltänt för kontor och industri. Ändringsplanen möjliggör endast en ändring av redan antagen detaljplan. Området är sedan tidigare utpekade i Strängnäs kommuns översiktsplan (2014) för verksamheter.

Ändringsplanen innebär en ny dragning av den planerade vägen i området samt en ökning av byggrätten. Dessa ändringar bedöms inte medföra förändrade förutsättningar gällande påverkan på platsens naturvärden utifrån vad som redan regleras i gällande detaljplan 0486-PO5/2.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Stephanie Winnberg
Planarkitekt