



Detaljplan för "Kremlan"

Kremlan 1, 2 och 3, Tosterö, Strängnäs kommun



Jonathan Nilsson
Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-24 enligt § 54 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2021-05-01 – 2021-05-21.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs och på kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2021-05-01.

Detaljplanelhandlingarna 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	2021-05-11	Ja	Ja
Lantmäteriet	2021-05-18	Nej	-
Statens Geotekniska institut	2021-05-18	Ja	Ja
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
ESEM	2021-04-30	Nej	-
Skanova	2021-04-30	Nej	-
SEVAB	2021-05-11	Nej	-

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

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.

Vatten - dagvatten

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen avser att öka byggrätten, angiven som största bruttoarea för huvudbyggnad, med mer än 70 %. Det innebär att hårdgjord yta kan tillkomma inom fastigheterna, vilket i sin tur kan komma att påverka vattnets flöde och infiltration. Detaljplaneområdet avrinner till Mälaren-Gisselfjärden. Dagvattenhanteringen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till mark, grund-, yt- eller kustvatten så att MKN vatten påverkas negativt.

Inför granskningen bör kommunen utreda om vattenflödet förändras och om det behövs åtgärder för att säkerställa områdets dagvattenhantering. Identifierade behov av åtgärder, exempelvis ytor för infiltration samt



höjdsättning för att styra avrinningen, säkerställs lämpligen med bestämmelser på plankartan.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att riktlinjerna i kulturmiljöprogrammet ska följas vid ny byggnation inom planområdet.

Länsstyrelsen hävdar att byggrätterna, avseende bruttoarea för huvudbyggnad, kan öka med 70 procent inom de tre fastigheterna. Enligt uppgifter från bygglovsenheten på Strängnäs Kommun är den befintliga bebyggelsen fördelad enligt följande:

- 600,5 kvadratmeter för huvudbyggnaderna (bruttoarea)
- 95,9 kvadratmeter öppenarea
- 103,2 kvadratmeter för bygglovspliktiga komplementbyggnader

Detta motsvarar en total area på cirka 800 kvadratmeter vilket motsvarar cirka 21 procent av den totala ytan inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1108 kvadratmeter fördelat över huvudbyggnader (bruttoarea) och komplementbyggnader vilket istället motsvarar drygt 29 procent av den totala ytan inom planområdet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har efter genomgång av planens handlingar (daterade 2021-03-13) inga synpunkter att lämna på planförslaget.

Noteras.

Statens geotekniska institut

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet i söder av berg i dagen och i norr av sandig morän med ett jorddjup på 1-3 m enligt SGU:s jorddjupskarta. Planområdet är topografiskt flackt. Inga utredningar har genomförts i samband med planarbetet.

SGI rekommenderar att geotekniska säkerhetsaspekter belyses i planbeskrivningen för att säkerställa att planområdet är lämpligt för planändamålet.

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Som underlag för bedömningen kan en geoteknisk besiktning/kartering ligga till grund. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras av skred eller ras ska en



stabilitetsutredning utförs.

Som underlag till den gällande detaljplanen togs det 1996 fram en översiktlig geoteknisk undersökning (1996-04-24) av Geoprojektering AB. Undersökningen återfinns ej i sin helhet men beskrivs kortfattat i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen för den gällande detaljplanen. Det som beskrivs är att kompletterande undersökningar krävs före grundläggning för de hus som placeras på mark bestående av lera vilket inte återfinns inom planområdet.

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

ESEM

Kremlan 1 samt 2 är idag anslutna till fjärrvärmenätet medans Kremlan 3 ej är det. Kund bör kontakta ESEM för att säkerställa så befintlig anslutning räcker till för eventuell utbyggnad av fastighet. Gällande Kremlan 3 så kontaktar kund ESEM marknad & försäljning för önskan om anslutning till fastigheten.

Noteras.

Skanova

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.

Noteras.

SEVAB

I och med granskning av ovanstående förslag till detaljplan har SEVAB Elnät kommentar enligt nedan:

- Förändringar som påverkar befintligt elnät eller tillkommande nytt elnät i och med detaljplanens möjlighet till utökning av byggrätter ska anmälas till SEVAB elnät. Alla kostnader som detta medför skall exploatören/fastighetsägaren bekosta.
- Eventuella befintliga kablar i mark som behöver flyttas i och med byggnationen på tänkt mark skall bekostas av exploatören/fastighetsägaren.



Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Jonathan Nilsson
Planarkitekt