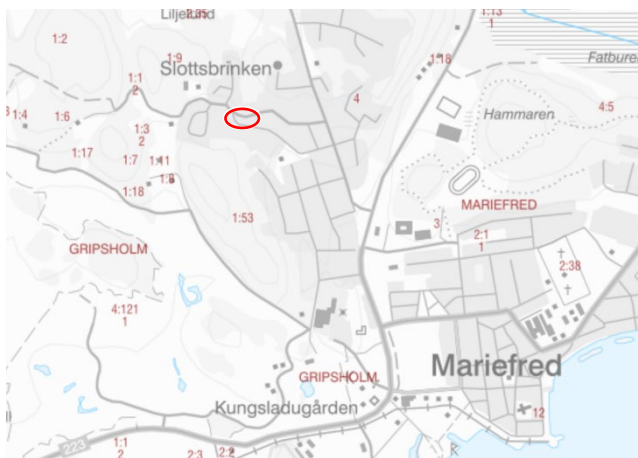




# Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för:



**Slottsbrinken 1:49 och del av Slottsbrinken 1:1,**

**”Slottsbrinken 1:49, Alphyddan”, Strängnäs Kommun**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-11-30 enligt § 153 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2021-01-15 – 02-05.

Planhandlingarna har varit utställda på kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2021-01-15. 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).

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

<b>Inkomna synpunkter</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>	<b>Synpunkt tillgodosedd</b>
<b>Statliga myndigheter och kommuner</b>			
Länsstyrelsen	2021-02-04	Ja	Ja
Lantmäteriet	2021-01-28	Ja	Ja
Naturvårdsverket	2021-01-22	Nej	-
Statens fastighetsverk	2021-01-25	Nej	-
Statens geotekniska institut	2021-02-05	Ja	Ja
<b>Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening</b>			
Sakägare 1	2021-02-01	Ja	Ja
Sakägare 2	2021-02-02	Ja	Ja
Sakägare 3	2021-02-02	Ja	Ja
Sakägare 4	2021-02-04	Ja	Ja
Sakägare 5	2021-02-05	Ja	Ja
Norra skogens samfällighetsförening G:a 4	2021-02-04	Ja	Ja
Fågelsta samfällighetsförening	2021-02-04	Ja	Ja

<b>Kommunala nämnder och styrelser</b>			
Teknik- och fritidsnämnden	2021-01-25	Nej	-
Socialnämnden		Nej	-
<b>Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda</b>			
Telia Sonera Skanova Access AB	2021-02-05	-	-
Svenska kraftnät AB	2021-02-03	Nej	-
SEVAB nät AB	2021-01-20	Ja	Ja
Sörmlands Museum	2021-01-28	Ja	Ja



## SYNPUNKTER

## KOMMENTARER

### Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att möjliggöra för 3–4 byggrätter för bostadsbebyggelse. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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 bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Risk för olyckor, översvämning eller erosion  
En översiktlig skredriskkartering gjordes 1996 på uppdrag av dåvarande Räddningsverket. Delar av planområdet ligger inom område som pekats ut som skredkänsligt och där en detaljerad utredning rekommenderas. Underlagen från karteringen kan hämtas på MSB:s hemsida, <https://www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/stabilitetskartering-finkorniga-jordarter/>  
Hänsyn bör tas till tidigare kartering för att analysera om de underlagen kan ha eventuell påverkan på den nya geotekniska utredningen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att remittera planärendet till SGI.  
*Den norra delen av planområde ligger inom stabilitetszon I där det finns förutsättningar för initiala spontana eller provocerade ras och skred.*

Se svar på Statens geotekniska instituts synpunkter.

### **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.**

#### **PBL**

#### **Hälsa och säkerhet**

##### *Markföroreningar*

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen hantering av föroreningssituationen.

##### *Buller*

Då planen möjliggör bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, både från industriell verksamhet och vägtrafik. Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats i anslutning till byggnaden, i enlighet med 4 kap. 33a§ PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras.

En redovisning av bullersituationen anses vara obehövlig. Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde, belastas inte med tung trafik, med låga hastigheter 30 km/tim. Björklidsvägen norr om planområdet trafikeras endast av boende

längs med vägen och har förbud mot genomfart. Bedömningen har därför gjorts att området inte omfattas av risk för höga bullernivåer. Se rubriken *Trafikbuller* i planbeskrivningen.

### Miljö kvalitetsnormer - dagvatten

Länsstyrelsen instämmer med de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen (Feron Construction AB, 2020-11-10). Länsstyrelsen bedömer att åtgärderna införlivats väl i planbeskrivningen samt att åtgärderna säkerställs i detaljplanen genom de föreslagna planbestämmelserna om hårdgöringsgrad (b1) och plats för svackdike (n3).

Det är även positivt att man genom undersökning av grundvatten försäkrat att inget tyder på någon pågående spridning av tungmetaller, kvicksilver eller organiska föreningar till eller med grundvattnet.

Synpunkten noteras.

### Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår att yttra sig i rubricerat ärende.

Synpunkten noteras.

### Statens fastighetsverk

Avstår att yttra sig.

Synpunkten noteras.

### Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-01-15) har följande noterats:

### GA FÖR DAGVATTENHANTERING

Lantmäteriet kan i dagsläget inte avgöra om det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Detta är något som får avgöras i en framtida lantmäteriförrättning.

Synpunkten noteras.

### DIGITALA REGISTERKARTAN, SAMFÄLLIGHETER M.M.

Enligt den digitala registerkartan (DRK) är Slottsbrinken 1:49s gränser (vilka delvis blir planområdets gränser) emot gatan av kvaliteten 0,2 meter, men detta kan vara missvisande. Någon fastighetsbildningsåtgärd har inte berört fastigheten sedan den bildades på 50-talet. Det är möjligt att

gränserna transformerades direkt utan kontrollmätning i och med kommunens övergång till Sweref 99. Detta kan få till följd att fastigheternas yttre lägesnoggrannhet är sämre. Lantmäteriet rekommenderar därför att dessa gränser kontrolleras om så inte redan gjorts.

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

Kommunen har kontrollerat gränserna på fastigheten och registrerat resultatet i enlighet med DRK-direktivet. Grundkartan utgår från de senast kontrollerade gränserna. Kvalitetsförbättringen är levererad till Lantmäteriet och är införd i den digitala registerkartan. Enligt utförd fastighetsförteckning innehåller planområdet inte några kända marksamfälligheter eller rättigheter.

Statens Geotekniska Institut  
Yttrande över samrådshandling  
Statens geotekniska institut (SGI) har från Strängnäs kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGLs yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i yttrandet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för 3-4 byggrätter med användningen bostadsbebyggelse på fastigheten Slottsbrinken 1:49. Planen möjliggör även för allmännyttiga underjordiska ledningar, dagvattenhantering och en möjlighet att utöka fastigheten västerut genom förvärv av del av Slottsbrinken 1: 1 inom det angivna planområdet

**Underlag:**

1 Planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser. Upprättad av Strängnäs kommun, daterad 2020-11-16.  
2 PM Geoteknik, Översiktlig utredning. Upprättad av Gren Consulting AB, daterad 2020-06-18,

Reviderad 2020-09-11.

3 Dagvattenutredning Slottsbrinken 1:49. Upprättad av Feron Construction AB, daterad 2020-11-10.

### **SGI:s synpunkter**

I samband med detaljplan har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av Gren Consulting AB. Undersökt området har delats i fyra huvuddelar (bild 4.1, PM Geoteknik). En stabilitetsberäkning för odränerad och kombinerad analys för planerade förhållanden har utförts av konsulten och det anges i PM geoteknik att " Vid såväl odränerad som kombinerad analys erhöles längre glidytor som passerar ner till moränmaterialet och upp i den lösa respektive torrskorpfasta leran. I beräkningsmodellen har det förväntas att område med lös till mycket lös lera, som påträffades i borrhpunkt 7, ligger söder om yta för nytt tänkt bostadshus samt att byggnad grundläggs med packad fyllning på morän och att motfyllning utförs med uppschaktad torr lera. Beräkningar visar uppfylld säkerheten mot brott i båda beräkningsfallen".

SGI gör ingen annan bedömning än konsulten avseende stabiliteten inom planområdet. Vi vill dock påtala att åtgärder för bebyggelse och eventuella restriktioner som krävs för att marken ska erhålla tillfredsställande stabilitet, enligt PM Geoteknik kap 9,3 även behöver inarbetas på plankartan. Utförd stabilitetsberäkning förutsätter till exempel att lera skiftas ur och ersätts av packad friktionsjord.

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljpanelläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså områdets lämplighet visas oberoende av



om det som planeras tillför någon last eller inte (försämrar stabiliteten eller inte). Stabiliteten för hela planområdet behöver således klarläggas i planskedet och eventuella åtgärder och restriktioner inarbetas i plankartan för hela planområdet. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Det geotekniska PM:et har reviderats och enligt det anses stabilitetsförhållandena vara goda. Föreslagen maxbelastning har bestämts och anges med planbestämmelsen  $b_2$  – markytor kan belastas med jämnt utbredda laster upp till 5 kPa m detta överskrids krävs geoteknisk utredning i samband med bygglov. Information från det reviderade PM:et är även inlagd i planbeskrivningen. Plankartan har reviderats med planbestämmelser som utgår ifrån kapitel 9.3.

### **Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening**

#### Sakägare 1

Vi har såsom grannar till fastigheten Slottsbrinken 1:49 och ägare till fastigheten XX i Strängnäs ombetts att kunna ha synpunkter på detaljplanens syfte att möjliggöra för tre till fyra byggrätter att kunna uppföras som bostadsbebyggelse på rubricerade fastighet.

Våra synpunkter är följande:

Nämnda fastighet, Slottsbrinken 1:49 är redan i dag bebyggd med två hus, det ena är en bostadsfastighet och det andra är en kombinerad verkstads-/bostadsbyggnad. Såvida dessa hus inte skall rivs möjliggör nämnda fastighet, som omfattar en tomtarea om 3 049 m<sup>2</sup>, enligt vårt förmenande en bebyggelse där endast en byggrätt möjlig.

Den förtätning av bebyggelsen som er skrivning från den u januari 2021 aviserar, dvs. tre till fyra byggrätter, anser vi vara orimlig och en sådan förtätning skulle vara förkastlig ur estetisk synvinkel med hänsyn tagen till områdets nuvarande karaktär.

Den eventuella insyn som kan uppstå som en följd av den förtätning som planeras, tre till fyra byggrätter eller annan indelning, måste hanteras på sådant sätt att denna insyn minimeras till det yttersta, då placeringen av nya byggnader på rubricerade fastighet kan innebära otillbörlig kränkning av den personliga integriteten. Därför anser vi, att antalet byggrätter begränsas till förstnämnda synpunkt.

Vad som ovan sagts innebär också att det eller de hus som eventuellt kommer att uppföras har en sådan höjd, företrädesvis enplanshus, vilket skulle komma att minimera den insyn som kan uppstå. Detta sagt med hänsyn till den topografi på Slottsbrinken 1:49 som gränsar till vår del av området och som innebär att en del av Slottsbrinken 1:49 lutar ner mot Lövhyddan 13, som är vår tomt.

Planförslaget möjliggör för att maximalt 4 byggrätter ska kunna uppföras. Det innebär att max 4 st bostadshus får finnas inom fastigheten. Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 700 kvadratmeter. Byggrätterna för bostadsbebyggelse minskas ned till 140 kvadratmeter vilket gällande detaljplan tillåter för bebyggelse norr om planområdet.

Plankarta och planbeskrivning revideras och tillåter enbostadshus inte tvåbostadshus. Höjden revideras till 5 meter byggnadshöjd och takvinkeln regleras till mellan 20 till 30 grader. Utformning och material regleras i plankartan. Byggnadsarean minskas från 150 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i plankartan och planbeskrivning. Bebyggelse kommer enligt planförslaget inte att tillåtas närmare än fyra meter från fastighetsgräns. Se rubrik om *byggnadskultur och gestaltning* i

planbeskrivningen.

## Sakägare 2

Som boende inom området vill vi lämna några synpunkter på detaljplaneförslaget MSN/2019:2841.

Det vi vill betona är att behålla områdets karaktär.

Området som berörs är ett villaområde från 1900-talets början. Huset som står på den berörda tomten är även den från 1900-talets början enligt detaljplaneförslaget. Det vi önskar är att husen som uppförs följer samma stil som området har idag för att behålla den karaktär området har idag och att det är enfamiljshus som uppförs.

En invändning vi har är den planerade tillåtna nockhöjden på husen som ev. ska uppföras som står som 8 meter vilket låter högt och riskerar att störa utsikten för de befintliga hus som ligger ovanför.

Den andra synpunkten vi har är infart till husen. Vi undrar hur infarten till husen är planerade?

Önskvärt är om infarten kan kopplas på från Violavägen (åtminstone från tomt 1 och 2) då det är en större och mer trafikerad väg än Björklidsvägen. Detta med tanke på trafiksäkerheten på Björklidsvägen där många barn rör sig och det blir troligt fler då det blir fler hus.

För områdets karaktär vill vi även värna grusvägen som vi tycker är en stor del i att området ger det intryck det har idag med en närhet till naturen och en bit lantlig idyll med kvarvarande känsla av hur Mariefred har sett ut för 100 år sen då detta var landet med djurhållning och gårdar och stenmurar. Såna miljöer finns det inte så många kvar av så stadsnära.

Planförslaget har reviderats för att anpassas till omkringliggande bebyggelse. Höjden regleras till byggnadshöjd 5 meter och takvinkel minst 20 grader och maximalt 35 grader. Takens utformning regleras genom bestämning av material och utformning, för att efterlikna omkringliggande bebyggelse. Intentionen är att fristående villor ska möjliggöras. För att förtydliga det har bestämmelsen tvåbostadshus tagits bort från planbestämmelsen. Byggnadsarean minskas

från 150 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i plankartan och planbeskrivningen. Se rubrik om *byggnadskultur och gestaltning* i planbeskrivningen.

Idag finns det redan tre utfarter från planområdet, detaljplanen kommer att möjliggöra för ytterligare en utfart på Björklidsvägen. Frågan gällande utfarter på Violavägen och trafiksäkerhet har lyfts med Trafik och Servicekontoret. Inga utfarter bör tillåtas från planområdet ut på Violavägen. Den eventuella trafikökningen bedöms inte leda till en påtaglig försämring för trafiksäkerheten längs med Björklidsvägen.

### Sakägare 3

Som boende på fastighet XX är vi direkta grannar till den nya detaljplanen.

Vi är positivt inställda till byggnation av fastigheten under förutsättning att byggnaderna smälter in i omgivningen, samt att det inte innebär en alltför stor trafikbelastning på Björklidsvägen.

Så är dock inte fallet om husen tillåts ha en byggnadsarea på 150 kvm som den föreslagna detaljplanen anger. De angivna 8 meter i nockhöjd på byggnaderna ligger också långt över de omgivande husens nockhöjd och skulle innebära en påfallande rubbning i villaområdets karaktär.

Eftersom de andra husen på Björklidsvägen främst är mindre villor på 1,5-plan och 2-plan, samt ett antal enplanshus på Lövhyddan- vilka ligger i direkt anslutning till den nya detaljplanens område, ser vi inte hur det överhuvudtaget är möjligt att kunna få så betydligt mycket större byggnader att smälta in i omgivningen.

Vi anser inte heller att det är en bra ide att bygga tvåfamiljshus på detaljplanområdet. Detta skulle i praktiken kunna innebära upp till totalt 8 hushåll, vilka sammanlagt skulle medföra cirka 16 bilar, vid två bilar per hushåll.

Den dramatiskt ökade trafikpåverkan detta skulle

medföra Björklidsvägen är ohållbar, både ut miljöperspektiv och ur säkerhetssynpunkt. Björklidsvägen används av många av de barn som bor i närområdet, samt cyklister och motionärer. Deras säkerhet måste tas i beaktning.

Det är dessutom orimligt att belasta Björklidsvägen som är en enfilig grusväg ytterligare, när det redan idag innebär problem vid möte eller vid avlastning av varor med lastbil eller dyl.

Planförslaget möjliggör för maximalt 4 st bostadshus inräknat de befintliga byggnaderna. De kommer att möjliggöras som friliggande villor, enbostadshus. Idag tillåter gällande detaljplan för planområdet bebyggelse med en byggnadsarea på 140 kvadratmeter för bostadsbebyggelse och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad, detsamma gäller fastigheterna norr om planområdet. Anpassning kommer att göras till omgivande bebyggelse genom bestämmelser om ny bebyggelses takutformning, takmaterial, byggnadshöjd samt placering. Byggnadsarean minskas från 150 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i plankartan och planbeskrivning. Se rubrik om *byggnadskultur och gestaltning* i planbeskrivningen.

Den framtida ökningen av fordon inom planområdet bedöms vara marginell i relation till nuvarande trafikbelastning.

Därtill är det underligt att gatans karaktär inte tas i beaktning. Björklidsvägen är speciell och går inte att likställa med de omgivande villa- och radhusområden som växt upp under sjutti, åtti och nittiotal, där välplanerade gatunät, symmetriska små tomter och enformiga hus är tongivande. Den smala slingrande Björklidsvägen sticker ut med sina äldre villor på stora naturtomter, samt nyare villor som anpassats i både stil och storlek till den ursprungliga äldre bebyggelsen. Inbäddat i mycket grönska och stora träd har Björklidsvägen blivit till

ett av stans mest uppskattade promenadstråk, dit många tar sig för att njuta av den charmiga miljön.

I den föreslagna detaljplanen finns inga riktlinjer angående arkitekturen på de tilltänkta byggnaderna på 1:49.

Vi kräver att riktlinjer på både byggstil adderas som ligger i linje med nuvarande bebyggelse på Björklidsvägen. Vi kräver även att nockhöjd och byggnadsarea revideras för att passa in i området.

Se svar ovan.

#### Sakägare 4

Beträffande samråd av förslag till detaljplan avseende Slottsbrinken 1:49 samt del av Slottsbrinken 1:1, 'Alphyddan', Mariefred i Strängnäs kommun.

Diarienummer MSN/2019:2841.

Vi har såsom grannar till fastigheten Slottsbrinken 1:49 och ägare till fastigheten XX i Strängnäs ombetts att kunna ha synpunkter på detaljplanens syfte att möjliggöra för tre till fyra byggrätter att kunna uppföras som bostadsbebyggelse på rubricerade fastighet.

Våra synpunkter är följande:

- Nämnda fastighet, Slottsbrinken 1:49 är redan i dag bebyggd med två hus, det ena är en bostadsfastighet och det andra är en kombinerad verkstads-/bostads-byggnad. Såvida dessa hus inte skall rivs möjliggör nämnda fastighet, som omfattar en tomtarea om 3 049 m<sup>2</sup>, enligt vårt förmenande en bebyggelse där endast en byggrätt är möjlig. Vi ställer oss även frågande till hur eventuell bebyggelse skall planeras i anslutning till befintligt servitut, som tidigare uppgivits begränsa planläggning av bebyggelse i nära anslutning till nämnda servitut.

Plankartan har tagit hänsyn till gällande servitut genom bestämmelsen u1 i plankartan. Under samrådet har ledningsägarna fått

- Den förtätning av bebyggelsen som er skrivning från den 11 januari 2021 aviserar, dvs. tre till fyra byggrätter, anser vi vara orimlig och en sådan förtätning skulle vara förkastlig ur estetisk synvinkel med hänsyn tagen till områdets nuvarande karaktär.

- Den eventuella insyn som kan uppstå som en följd av den förtätning som planeras, tre till fyra byggrätter eller annan indelning, måste hanteras på sådant sätt att denna insyn minimeras till det yttersta, då placeringen av nya byggnader på rubricerade fastighet kan innebära otillbörlig kränkning av den personliga integriteten. Därtill önskas även lyftas fram eventuell reducering/blockering av solljus som sådan eventuell tillkommen bebyggelse riskerar medföra. Därför anser vi, att antalet byggrätter begränsas till förstnämnda synpunkt.

Vad som ovan sagts innebär också att det eller de hus som eventuellt kommer att uppföras har en sådan höjd, företrädesvis enplanshus, vilket skulle komma att minimera den insyn samt reducering/blockering av solljus som kan uppstå. Detta sagt med hänsyn till den topografi på Slottsbrinken 1:49 som gränsar till vår del av området då en del av Slottsbrinken 1:49 befinner sig i lutande plan.

## Sakägare 5

### Mina synpunkter

1. Om en byggrätt ska vara anpassad efter infrastrukturen har vi härmed lite synpunkter på detta. Den nuvarande vägen, Björklidsvägen, som

möjlighet att yttra sig.

Detaljplanen har reviderats med anpassning till omgivande bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till omgivande bebyggelses fastighetsstorlekar och byggrätter. Byggnadsarean minskas från 150 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i plankartan och planbeskrivning. Se rubrik om *byggnadskultur och gestaltning* i planbeskrivningen, samt svar ovan.

bla sträcker sig utmed Slottsbrinken 1:49 är inte av den standard att den kan hantera mycket mer trafik än den redan gör. När det dessutom har kommit till vår kännedom, dock ej från kommunens officiella håll, att det kan komma att bebyggas även på den norra sidan av denna fastighet så ser vi att den det förslag som nu är på remiss måste beakta en helhet. Vägen behöver kunna hantera mer trafik (och kanske tyngre trafik?) och det kräver stora investeringar som vi inte ser ryms inom vägföreningens ansvar.

2. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv har vi också synpunkter. Vägen är så smal att det inte går att mötas. När detta ändå sker, vilket händer, måste någon backa vilket innebär en risk. Med ytterligare trafik ser vi ökad risk för fler backningssituationer vilket i sin tur ökar risken för en ev. olycka. Det är många som använder vägen som gång- och cykelväg, både barn och vuxna.

Den framtida ökningen av fordon inom planområdet bedöms vara marginell i relation till nuvarande trafikbelastning.

3. Parkeringsmöjligheterna är begränsade till respektive fastighet och att parkera utmed vägen när man har bilburna gäster begränsar framkomligheten avsevärt. Den del av Slottsbrinken 1:1 som ska införlivas med 1:49 används idag av hela närområdet Björklidsvägen, Violavägen, Lunda Moss samt Mellantäppsvägen som extra tillfällig parkering. Högst medvetna om att det inte är en formellt ordnad P-plats är den dock av stort värde och ett mycket säkrare alternativ än många andra alternativ som förekommer i området.

Har detta överhuvudtaget tagits i beaktande vid helhetsplaneringen av området?

Parkering ska lösas inom respektive fastighet inom villaområden enligt kommunens parkeringsnorm.

4. Björklidsvägens karaktär har lyckats bibehållas trots att den började bebyggas och ta ny form för över 20 år sedan. För oss är det viktigt att detta



bibehålls i ev. ny bebyggelse.

Björklidsvägen är en av Mariefreds vackraste och gator där bl a växter och träd vittjar om dess historia.

Synpunkten noteras.

5. Som en av närmast drabbad granne till nuvarande bilverkstad måste det påpekas att den inte har varit källa till ovanstående problem enligt punkt 1 & 2. Inte heller har vi upplevt några som helst störningar (buller etc) från verksamheten.

Synpunkten noteras.

Norra skogens samfällighetsförening G:a 4 Styrelsen skall förvalta samfälligheten, både skötsel av vägar, ekonomi och utveckla framtida användning av förvaltade vägar och områden.

Vi ser stora problem beträffande användning av nuvarande väg(del av Björklidsvägen) att användas av ännu fler hushåll för utfartstrafik från sina Fastigheter.

Vägen är alldeles för smal(redan som den är idag), stora problem idag vid snöröjning, då snömassor plogas idag över på 1:49 ans mark. Vägbredden är idag c:a 3 m, med iordningställda huggna stenblocksmurar på vägens norra sida. Hade det funnits staket mot vägen hade det varit omöjligt att snöröja utan att förstöra staketet.

Det finns också planer att bebygga 1:9,1:11,1:17. Trafiken kommer även då att belasta det aktuella avsnittet av Björklidsvägen. Detta bör man också ta hänsyn till.

**En fråga till detaljplanhandläggaren:**

I detaljplanen står det att varje fastighet skall minst vara 650 kvm, detaljområdet är 3000 kvm det medför 4 st byggrätter, men med en mindre avvikelse om 50 kvm kan det bli 5 st byggrätter. Vad kommer att gälla??

Olika utredningar har gjort beträffande föroreningar i marken likaså om betongplattan innehåller föroreningar, buller från bilverkstan etc. Man har

missat det mest väsentliga i en detaljplan: att utreda hur trafiken situationen och boendemiljön kommer att påverkas av den ökande trafikbelastningen som nya områden orsakar.

Inga planer finns att bebygga dessa fastigheter från kommunens sida.

Minsta fastighetsstorlek ändras till 700 kvadratmeter.

1.Våra synpunkter är följande: Vägstandard på Björklidsvägen måste utredas beträffande vägbredd , standard utökat vägreservatet så att bredden blir lämplig för modern utfarts väg avseende säkerhet, bredd och kvalitet som ställs på vägen från ett villaområde.

Vi yrkar även att kommunen ska överta huvudmannaskapet för detta vägavsnitt, då kommunen har vatten och avloppsledningar i vägkroppen. Vi har också synpunkter på den ökande trafik på Violavägen och Slottsbrinksvägen.

Planområdet gränsar mot Björklidsvägen. Antalet nytillkomna fordon som kommer att belasta vägen bedöms ha en marginell påverkan. Någon tyngre trafik än vanlig fordonstrafik kommer inte tillåtas. Enligt detta gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att vägstandarden inte behöver utredas.

Frågan om huvudmannaskap har vidarebefordrats till Trafik och servicekontoret som hanterar detta.

För 13 år sedan ville ägaren av Fastigheten Norra Skogen 1:10 avstycka 3 st enheter för bostadsändamål.(fastigheten ligger c:a 200 m västerut från 1:49)

Motiveringen att ej ge avstyckningstillstånd var att man ej kunde belasta Violavägen och Slottsbrinksvägen med mer trafik.

Under tiden har trafiken utökats väsentligt på Slottsbrinksvägen och Violavägen då trafiken från

nybyggnationer längs Queckstavägen belastar Slottsbrinksvägen likaså ökad byggnation på Violaområdet har medfört större belastning på Violavägen.

Vad är det som har medfört sådan åsiktsförändring från kommunens sida??

Planbesked för planområdet har utfärdats med bedömningen att fastigheten är möjlig att bebygga.

Då frågan inte rör planområdet skickas frågan vidare till bygglovsenheten.

2.

Våra synpunkter är följande: Vi kräver att kommunen skall göra en trafikanalys av gällande trafiksituation på Violavägen och Slottsbrinksvägen hur detta påverkar miljö, hälsa och säkerhet för de boende, gående och övriga trafikanter som färdas på dessa vägar.

När man detaljplanerade områdena "Lunda" och "Sidensjö" områdena skulle man inte få nyttja Violavägen som parkering.

Idag är det parkering på ena sida av vägen, vägens bredd är inte anpassad för att nyttjas som gatuparkering. Vi anser att detta har blivit en säkerhetsfråga då det bor många barnfamiljer som parkerar efter Violavägen och många barn rör sig på och runt vägen.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att en trafikanalys av gällande trafiksituation ligger utanför detaljplanens påverkan. Frågan vidarebefordras till Trafik och servicekontoret.

3.

Våra synpunkter är följande: Vi kräver att kommunen utreder en ny tillfartsväg söderut från Björklidsvägen till Falkbovägen, den skulle då möta upp den nya byggnationen vid Gripsholms Hagar och vidare till Mariefreds infart. Med denna åtgärd minskas trafiken på

Slottsbrinksvägen samt även att trafiken minskar runt Kungsladugården.

Synpunkten vidarebefordras till Trafik och service-kontoret som ansvarar för trafiklösningar inom kommunen.

#### Fågelsta samfällighetsförening

Detta yttrande är skrivet av Fågelsta samfällighetsförening (...)bestående av fastigheterna Fågelsta 1 t o m 5 som ombetts yttra sig som sakägare.

Vi är positiva till att det planeras för fler bostadshus i området och att verkstaden avvecklas men har följande principiella synpunkter på förslaget som kan placeras in under rubriken "Människors hälsa och säkerhet".

1. Tillfarten till de blivande tomterna måste regleras annorlunda än förslaget. Björklidsvägen är ett populärt gångstråk med biltrafik endast till det fåtal fastigheter som måste köra där. Tillfarten sker dessutom från två håll och genomfart är förbjuden vilket ger mkt låg trafikbelastning. Att tillföra ytterligare fastigheter skulle innebära ökad biltrafik på gångstråket samt parkering längs vägen vilket ökar risken för de gående. Risken är också uppenbar att det blir en del otillåten trafik på östra delen av Björklidsvägen eftersom det blir den kortaste vägen. Vi föreslår därför att tillfarten till de nya fastigheterna på Slottsbrinken 1:49 sker från söder från Violavägen. Vi föreslår också att detaljplanen ändras för Björklidsvägen norr om fastigheten till att reglera att vägen ska ha belysning. Belysning finns på östra delen i det som vår vägsamfällighet ansvarar för.

Tillfarterna regleras inte i planförslaget. Utfart mot Violavägen är inte möjligt.

Belysning på Björklidsvägen ligger utanför detaljplanens påverkan.

2. Om ytterligare bebyggelse planeras norr om planområdet, på tex fastigheterna Slottsbrinken 1:11

och 1:13, måste det inkluderas i detta planarbete för att få en större helhet på trafik och infrastruktur.

3. I planförslaget anförs inga skäl varför 120 m<sup>2</sup> väster om fastigheten ska överföras till från kommunen till fastigheten Slottsbrinken 1:49 och vi anser detta är fel att göra. Denna mark används idag som parkering därför att det är brist på allmänna parkeringsplatser i området. Om parkering inte är möjlig där är det då bättre att bara ha denna yta som gräs för att ge god sikt för gående och trafik in på Björklidsvägen. Om mark av planmässiga skäl som inte angivits i förslaget måste försäljas ska mark avsättas för gångtrafik längs kanterna mot norr, väster och söder. Att göra en 180 graders sväng från Violavägen in på Björklidsvägen kräver goda siktförhållanden, barn och hundar kan vara lägre än en häck och eftersom det inte finns någon trottoar kan detta bli farligt.

I skrivande stund finns ingen information om bebyggelse på dessa fastigheter hos Samhällsbyggnadskontoret.

Idag ägs fastigheten av Strängnäs kommun och används som en tillfällig parkering av boende i närområdet. Marken sköts inte av kommunen idag och något intresse för en kommunalt skött parkering finns inte. Parkering ska lösas inom respektive fastighet inom villaområden enligt kommunens parkeringsnorm.

Tillåten maxhastighet är 30 km/tim längs med både Violavägen och Björklidsvägen. Anpassning till trafiksäkerhet följer kommunens angivna föreskrifter. På en plats likt denna får staket uppföras till en höjd av maximalt 80 cm.

Gång och cykelväg finns på andra sidan Violavägen/Björkvägen idag. Möjlighet finns att i framtiden möjliggöra för gång och cykelväg utanför planområdets gräns, som synpunktslämnaren föreslår.

4. I planförslaget anges högsta tillåtna nockhöjd till

8m. Vi anser detta är för högt i förhållande till övrig bebyggelse mellan Björklidsvägen och Violavägen. Undantag kan göras för befintlig byggnad så länge den står kvar men all nybyggnation bör ske med lägre nockhöjd.

Plankartan revideras och byggnadshöjden är 5 meter med minsta takvinkel 20 grader och största takvinkel 35 grader.

Sammanfattningsvis är det så att planförslaget måste justeras avseende trafikförhållandena (ink belysning) för att inte försämra människors hälsa och säkerhet. Det gäller både för de som bor längs Björklidsvägen samt de som utnyttjar vägen som promenadstråk. Vidare måste max tillåten höjd på bebyggelsen justeras ner för att anpassas mot övriga hus öster om fastigheten.

Synpunkten besvaras i tidigare kommentarer.

### **Kommunala nämnder och styrelser**

Trafik och service-nämnden

Trafik och servicenämnden har inga synpunkter på förslaget.

Synpunkten noteras.

Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter på förslaget.

Synpunkten noteras.

### **Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda**

Telia Sonera Skanova Access 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.

Synpunkten noteras.

### Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Därmed

önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet i aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras.

Synpunkten noteras.

### SEVAB Nät AB

I och med genomgång av ovanstående förslag till detaljplan har SEVAB Elnät kommentar enligt nedan.

Eventuella befintliga kablar i mark som behöver flyttas i och med byggnationen på tänkt mark ska bekostas av exploatören.

Ombyggnad av elnät kommer att behövas för att möjliggöra anslutning av nya servisledning till nya fastigheter. Detta ombyggnadsarbete kommer i huvudsak innebära nya schakt utmed Violavägen samt Björklidsvägen vilket inte påverkar planområdet i sig.

Synpunkten noteras.

### Sörmlands museum

De befintliga byggnaderna inom fastigheten Slottsbrinken 1:49 är kraftigt förändrade och tillmäts inga särskilda kulturhistoriska värden. Norr och väster om planområdet ligger dock flera välbevarade gårdar och villor från 1800- och 1900-talet, med såväl ekonomibygnader, äldre fruktträd och kallmurade stödmurar av stor hantverksskicklig kvalitet. Rakt norr om planområdet ligger även en större villa i utpräglat nationalromantisk karaktär, som tillmäts mycket stora kulturhistoriska värden. Dessa äldre gårdar och hus med stenmurar och trädgårdar har särskilda kulturhistoriska och

miljöskapande värden som sätter stor prägel på områdets karaktär.

För att den nya bebyggelsen inte ska medföra att denna karaktär splittras och den nämnda bebyggelsens upplevelsevärden minska, är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen anpassas i betydligt högre utsträckning än vad som nu föreslås. Den föreslagna detaljplanen har inte en enda utformningsbestämmelse, förutom bestämmelsen f1 som endast reglerar kravet på friliggande en och tvåbostadshus. Sörmlands museum anser att det är av stor vikt att utformningen av framför allt takens utformning regleras, eftersom det har stor betydelse för helhetsintrycket av en byggnad.

Förslagsvis kan dessa riktlinjer fungera som utformningsbestämmelser;

- endast sadeltak, brutna eller valmade tak tillåts
- takvinkeln bör inte understiga 20 grader
- taktäckningen skall utgöras av tegel- eller betongpannor eller plåt i röd kulör

För att i så hög utsträckning som möjligt behålla områdets karaktär i det avseendet att tomterna till stor del utgörs av trädgårdar med gräsmattor och fruktträd, vore det lämpligt om den största tillåtna hårdgjorda arealen, som enligt detaljplanen föreslås till 30 % av tomtarealen, sänks ytterligare till förslagsvis 20 eller 25 %. Det vore även lämpligt ur kulturmiljösynpunkt om den grusade vägen vid planområdets norra del inte asfalteras, då den också har stor betydelse för kvarterets "lantliga" karaktär.

Planbestämmelser förs in i plankartan.

Planbestämelsen revideras och tillåter nu att minst 70% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Den grusade vägen ligger utanför planområdets påverkan.



---

## **Samhällsbyggnadskontoret**

Gustaf Björklund  
Planchef

Victoria Jacobsson  
Planarkitekt