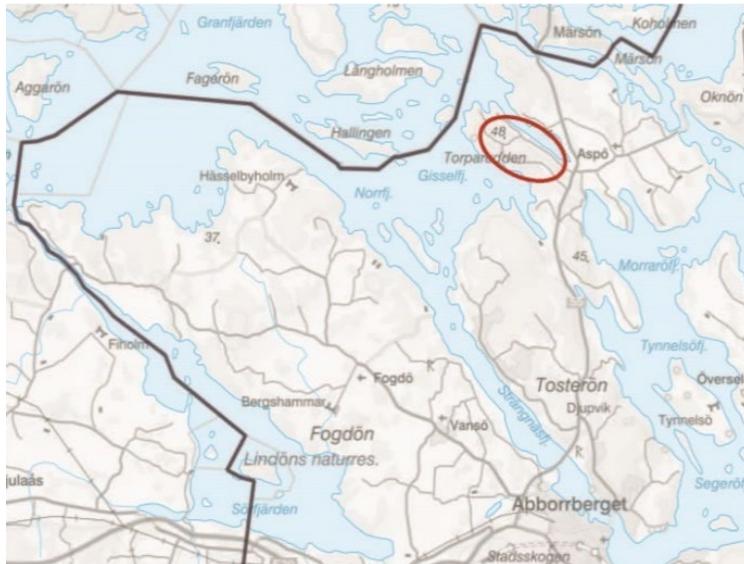




Detaljplan för *Kråkvilan 1:20-22* Tosterö, Strängnäs kommun



Victoria Jacobsson
Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-04-29 enligt § 74 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden pågick mellan 2021-06-04 – 07-16.

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 2021-06-04. 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	2021-08-04	Ja	Delvis
Lantmäteriet	2021-07-07	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2021-06-30	Ja	Delvis
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2021-07-05	Ja	Nej
Sakägare 2	2021-07-16	Ja	Nej
Sakägare 3	2021-07-16	Ja	Nej
Sakägare 4	2021-07-16	Ja	Nej
Privatperson 1	2021-06-13	Ja	Nej
Skanova	2021-07-01	Nej	-
Vattenfall Eldistribution	2021-06-22	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Sörmlands Museum	2021-06-09	Ja	Ja
SEVAB – Fjärrvärme	2021-06-28	Nej	-
SEVAB – Elnät	2021-07-13	Nej	-

Nedan presenteras inkomna synpunkter i den vänstra spalten och Strängnäs kommuns svar samt kommentarer presenteras som kursiverade i den högra spalten.



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 planerna är att möjliggöra bebyggelse för två befintliga bostäder inom planområdet. Detaljplanerna handläggs med standardförfarande. Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planerna i enlighet med 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses, verka för att miljökvalitetsnormer 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

Samlad bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanerna inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende strandskydd/ risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik – Skred

Utifrån de underlag som Länsstyrelsen tagit del av krävs fortsatta undersökningar för att säkerställa att befintliga hus inte behöver skydd och möjligheten till eventuell utbyggnad varför det i nuläget inte går att säga om planförslaget är genomförbart. Länsstyrelsen delar kommunens skrivning och SGI:s yttrande om att fortsatt utredning krävs. Eventuella åtgärder som krävs och dess konsekvenser behöver också vägas in i exempelvis strandskyddsfrågan framgent i planarbetet.



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Efter samrådet har nya undersökningar genomförts vilka presenteras i 'PM Geoteknik – Släntstabilitet – underlag för detaljplan Kråkvilan 1:20 m.fl. Tosterö, Strängnäs kommun, PE Teknik och arkitektur, 2021-07-04'. Se avsnittet Geotekniska förutsättningar i planbeskrivningen.

Den sammanvägda bedömningen är att det inte föreligger någon risk för skred och ras inom planområdet utifrån följande parametrar:

- De två befintliga byggnaderna inom planområdet bedöms ligga på fastmark vilket innebär en tillfredsställande stabilitet och att det inte föreligger några risker för skred.*
- Det finns inget som tyder på att lera med påtaglig mäktighet finns i betydande omfattning inom delar av de två byggnaderna.*

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver vidareutveckla sitt resonemang huruvida delar av planområdet är ianspråktaget idag utifrån de förhållanden som råder på platsen.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att bostadshuset på fastigheterna Kråkvilan 1:20 och 1:21 har tillkommit under en period då området varit undantaget från strandskydd. Enligt MÖD 2016:13 framgår att "som ett särskilt skäl vid prövning av en fråga om upphävande av strandskyddet får beaktas om det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften. För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen måste det vara fråga om ett lagligt ianspråktagande (se prop. 2008/09:119 s. 105)".

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken (MB) och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 f § MB).



Strandskyddet är ett tungt vägande allmänt intresse. Kommunen behöver utveckla sitt resonemang för hur planområdet är ianspråktaget på ett sätt så att detaljplanens syften väger tyngre än strandskyddets syften med hänvisning till de förhållanden som råder på platsen idag, exempelvis att uppförda byggnader efter 2009 saknar bygglov.

Hemfridszonen är området närmast runt ett bostads- och fritidshus där den boende har rätt till ett privat område och att få vara ostörd. Inom hemfridszonen har fastighetsägaren full rådighet över marken, och ingen får vistas där utan lov av denne. Inom hemfridszonen gäller således inte allemansrätten. För att ett område ska vara ianspråktaget på sådant sätt som avses i 7 kap. 18 c pkt. 1 MB, så ska platsen i princip ha varit nyttjad som trädgård för ett bostadshus.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det faktum att planområdet genom gällande plan för Kråkvilan 1:20 och 1:21 pekats ut för bostadsbebyggelse inte utgör tillräcklig grund för att påvisa att området tagits i anspråk på det sätt som avses i 7 kap. 18 c pkt. 1 MB. Det saknas också resonemang i planbeskrivningen huruvida det aktuella området kan komma att påverkas av ytterligare privatisering som konsekvens av ett genomförande av detaljplanen.

Det generella strandskyddet infördes år 1975. Vid granskning av flygbilder från 1976 framgår att markområdet vid Kråkvilan 1:20 och 1:21 har nyttjats som odlingsmark. Kommunen anger att marken på Kråkvilan 1:20 och 1:21 har varit ianspråktagen som tomtmark för bostadsbebyggelse sedan 1960-talet och att gräsmattan klippts kontinuerligt. Länsstyrelsen anser dock att kommunen inte visat att fastigheterna kontinuerligt varit i anspråkstagna på sådant sätt som gör att de saknat betydelse för strandskyddets syften. Jordbruksmark bör anses som allemansrättsligt tillgänglig, även om tillgången är begränsad under växtsäsongen. Det har heller inte visats att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ianspråktagande av markområdet inte påverkar livsvillkoren på för djur- och växtlivet på ett oacceptabelt sätt.

Om platsens geotekniska förutsättningar innebär krav på förstärkningsåtgärder kan dessa dock få stora konsekvenser för naturmiljön.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Avsnittet om strandskydd har omarbetats efter Länsstyrelsens synpunkter. Se avsnittet strandskydd i planbeskrivningen.

Enligt geoteknisk utredning 'PM Geoteknik – Släntstabilitet, Kråkvilan 1:20 m.fl., PE Teknik & Arkitektur, 2021-07-04' krävs inga åtgärder för



att säkerställa stabiliteten inom eller utanför planområdet.

Miljö kvalitetsnormer - Vatten

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med att resonemang om vad som föranleder bedömningen om att MKN inte riskerar att försämrats för vattenförekomsten Mälaren-Oxfjärden vid ett genomförande av planen utifrån att gällande detaljplan ersätts med ny.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Dagvattnet kommer att tas omhand genom lokalt omhändertagande av dagvatten enligt Strängnäs kommuns vattenpolicy för dagvatten. Takvattnet kommer att släppas ut på de omkringliggande grönytor. Avståndet mellan bebyggelsen och Mälaren är 25 meter som består av grönytor, i dessa kommer dagvattnet att fångas upp och därför görs bedömningen att MKN för Mälaren-Oxfjärden inte kommer att försämrats.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga höga naturvärden påverkas negativt av detaljplanens genomförande genom den yta som upptas.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Lantmäteriet

BEFINTLIG BYGGNADSPLAN

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Information om detta har lagts till i planbeskrivningen under rubriken 'Gällande detaljplaner'.

GRÄNSER MED 0,025 M KVALITET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala



registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är t.ex. att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

När Strängnäs kommun tog fram den ursprungliga grundkartan för det större område vid Kråkvilan gjordes kvalitetsförbättringar av fastighetsgränserna enligt de rutiner kommunen har för kvalitetsförbättring av lantmäteriets registerkarta via DRK-avtalet. Det innebär att Strängnäs kommun kontrollmäter de gränsmarkeringar de hittar och som de uppfattar inte är påverkade med GNSS-teknik enligt lantmäteriets riktlinjer.

Skillnaden mellan kvalitetsförbättringen och lantmäteriets digitala registerkarta är 0,08 m för fastigheterna KÅKVILAN 1:20, 1:21 och 1:22. Då Strängnäs kommun räknar med att det är inom felmarginalen och att lantmäteriets registerkarta har angett den yttre koordinatkvalitén till 0,025 m valde Strängnäs kommun att inte ta med fastigheterna i kvalitetsförbättringen till Lantmäteriet.

Därmed anser Strängnäs kommun att de utfört kvalitetskontroll på fastigheternas gränser och att de gränser som används i grundkartan har tillräcklig kvalitet för detaljplanen.

Statens geotekniska institut

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet, detta kan inte hänskjutas till ett senare skede. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. De tre utförda geotekniska utredningarna kallas översiktlig geoteknisk utredning eller översiktlig



stabilitetsberäkning, medan den senare [4] verkar göra anspråk på att utgöra en detaljerad utredning om man ser till ställda krav på säkerhetsfaktor. SGI anser att av konsulten bedömd utredningsnivå på stabilitetsutredning bör framgå tydligt. Vidare rekommenderar SGI att fält- och labundersökningar redovisas i sin helhet enligt branschstandard inklusive sammanställning och utvärdering av härlett värde enligt nämnda tillämpningsdokument (IEG), så att materialet är granskningsbart.

Genomförd stabilitetsutredning [4] visar att det inte klart och entydigt kan uteslutas att det föreligger en risk för att detaljplanens område kan komma att beröras, direkt eller indirekt, av skred.

Stabilitetsberäkningarna når inte upp till ställda krav (detaljerad utredning) för beräknad säkerhetsfaktor. SGI bedömer att valt krav på säkerhetsfaktor för odränerad analys är något lågt med tanke på utredningens omfattning. Redovisning av stabilitetsberäkningarna bör ske på ett sådant sätt att det går att granska materialet. De bifogade beräkningarna är något suddiga. Med få undersökningar av och låga värden på skjuvhållfastheten ser SGI positivt på en fördjupad utredning.

Plankartan redovisar bestämmelser ni och 112, som rent praktiskt innebär en lastrestriktion på 0 kPa ur ett markperspektiv och stabilitetsberäkningarna har utförts med en belastning om 0 kPa i området mellan hus och strandkant. Det är viktigt att de belastningar som används i beräkningarna återspeglar verkligheten och är möjliga att säkerställa. SGI rekommenderar att stabilitetsberäkningar utförs med alla de laster som är möjliga inom området (ex komplementbyggnader, upplag, snölaster eller maskiner för underhåll av ytan), för att säkerställa att stabiliteten är tillfredsställande även för dessa fall. SGI vill uppmärksamma länsstyrelsen på denna fråga, så att planen utformas så att de belastningar som används i stabilitetsberäkningarna inte överskrider i praktiken och även säkerställs juridiskt.

Om behov av åtgärd föreligger ska stabilitetsberäkningar utföras och redovisas även för åtgärderna, för att säkerställa att dessa är möjliga att genomföra och löser stabilitetsproblemet. Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen, behöver säkerställas i plan.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Efter samrådet har nya undersökningar genomförts vilka presenteras i 'PM Geoteknik – Släntstabilitet – underlag för detaljplan Kråkvilan 1:20 m.fl. Tosterö, Strängnäs kommun, PE Teknik och arkitektur, 2021-07-04'. Se avsnittet Geotekniska förutsättningar i planbeskrivningen.



Den sammanvägda bedömningen är att det inte föreligger någon risk för skred och ras inom planområdet utifrån följande parametrar:

- De två befintliga byggnaderna inom planområdet bedöms ligga på fastmark vilket innebär en tillfredsställande stabilitet och att det inte föreligger några risker för skred.*
- Det finns inget som tyder på att lera med påtaglig mäktighet finns i betydande omfattning inom delar av det två byggnaderna.*

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

Sakägare 1

Synpunkter angående förslag på ändring av planbestämmelser:

Byggnad närmare än 4.5m från grannfastighet bör inte tillåtas, minst 4.5m mellan 1:20-1:22 bör respekteras.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Placeringen av byggnaden på 1:20-22 regleras med hjälp av prickmark. I fastighetsgräns på 1:20-22 införs prickmark i olika grad för att begränsa placering av ny bebyggelse för nära fastighetsgräns. På de platser det är möjligt, i relation till byggnaders placering, har avståndet 4,5 meter lagts in för prickmark i fastighetsgräns mellan 1:20-22 och för prickmarken längs med planområdet.

Samma egenskapsbestämmelser bör gälla för alla 3 fastigheter,

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Flertalet av de egenskapsbestämmelser som återfinns inom fastigheterna 1:20-1:21 reglerar det befintliga bostadshuset och kan därmed inte förändras. En översyn av planbestämmelserna har gjorts, se plankarta och rubriken 'Plankarta och planbestämmelser' i planbeskrivningen.

Angiven nockhöjd över nollplan för 1:20 bör sänkas till samma nivå som föreslagits för 1:22.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Angiven nockhöjd för 1:20-1:21 är reglerad efter bebyggelsens nuvarande höjd och kan därmed inte sänkas utan att husets tak monteras ned. Anledningen till att nockhöjden är lägre på 1:22 är för att skapa en större flexibilitet för husets lokalisering.



Sakägare 2

Efter den långa, jobbiga och pågående process som vi har/är blivit utsatta för kan det omöjligtvis vara så att Strängnäs Kommun kan behandla våra två tomter som en tomt samt införa prickig mark på alla områden utom där bebyggelsen står idag. Det missgynnar oss väldigt och verkar oerhört konstigt och känns som ett straff med tanke på att vi alltid har efterföljt vad kommunen har begärt av oss i förhållande till de bygglov som gavs samt att vi alltid har uppfyllt efterföljande krav från kommunen på åtgärder. Föreslagna åtgärder när det gäller prickig mark försämrar de bestämmelser som existerar idag och det är inte okej.

När det gäller byggnadens storlek måste reglerna rimligtvis vara likadana på Kråkvilan 1:20 och 1:21 då det rör sig om två olika tomter av liknande storlek.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Planförslaget prövar möjligheten att tillåta den bebyggelse som finns inom fastigheten 1:20-21.

Frågor som behöver hanteras inom planområdet är strandskydd, geoteknik och dagvatten. Förutsättningar har bland annat hanterats genom prickmark på fastigheterna 1:20-21. Se avsnitten i planbeskrivningen om strandskydd, geoteknik och dagvatten. På prickmark finns det möjlighet att uppföra attefallshus upp till 30 kvadratmeter, attefallstillbyggnader upp till 15 kvadratmeter samt friggebod på 15 kvadratmeter inom respektive fastighet.

Jag önskar ett avslut på denna process då den har pågått alldeles för länge och hoppas på en lösning som inte missgynnar oss. Det är inte vi som har gjort fel, vi har byggt enligt de bygglov som kommunen godkände.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noterad.

Sakägare 3

I wish to object to the proposed changes in the detailed plan and the proposed plan as it is currently written for the following reasons.

1. The properties in question 1:20, 1:21, 1:22 are individual legal properties and as such the new proposed detailed plan should apply equally to all properties in questions. The proposed detailed plan is combining 1:20 & 1:21 as one property and 1:22 as a separate property. This will immediately create an imbalance to the detriment of 1:20 / 1:21. This will have future implications for the current and future owners of 1:20 / 1:21 which will



effect properties value and usability. I strongly register my objection to this specific detail and to the overall proposed plan.

Översättning

Jag vill protestera mot de föreslagna förändringarna i detaljplanen och planförslaget i dess nuvarande form enligt följande anledningar.

1. Fastigheterna i fråga 1:20, 1:21, 1:22 är individuella legala fastigheter och därför bör den nya detaljplanen behandla fastigheterna med likvärdiga bestämmelser. Planförslaget kombinerar 1:20 och 1:21 som en fastighet och 1:22 som en separat fastighet. Detta skapar direkt en obalans som är skadlig för 1:20/21. Detta kommer att skapa framtida problem för de nuvarande och framtida ägarna av 1:20 / 21 vilket kommer att påverka fastigheternas värde och användning. Jag är starkt emot denna specifika detalj och den övergripande detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Då bebyggelsen på 1:20-21 inte följer gällande detaljplan ska bebyggelsen i dess nuvarande utförande prövas. Detaljplanen måste kunna visa att marken är lämplig för dess ändamål se rubrikerna strandskydd, geotekniska förhållanden och dagvatten.

2. The area outside the houses on 1:20 / 1:21 is marked so that no buildings are permissible, this is lesser than the current property rights that are afforded under the current detailed plan and restricts any utility building(s) like a garage which is allowed for all other properties in the immediate area including 1:20 / 1:21 under the current detailed plans. It is also applied only to 1:20 / 1:21 and not 1:22, again a decision that benefits the owner of 1:22 and is detrimental to the owners of 1:20 / 1:21.

Översättning

2. Området utanför husen på 1:20/21 är markerade så att bebyggelse är förbjuden, det är mindre än vad nu gällande fastigheter har rätt till och vad som tillåts i gällande detaljplan och förhindrar möjligheten att bygga komplementbebyggelse likt garage vilket tillåts för alla andra fastigheter i direkt anslutning till 1:20/21 och för 1:20/21 enligt gällande detaljplan. Det begränsas enbart till 1:20/21 och inte till 1:22, återigen ett beslut som gynnar ägaren till 1:22 och är skadlig för ägarna till 1:20/21.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Möjligheten finns att bygga attefallshus eller friggebod på prickmark inom det område där strandskyddet upphävs. I dagsläget saknas en giltig huvudbyggnad på Kråkvilan 1:20/1:21 vilket gör att attefallsåtgärder och friggebod inte är tillåtet att uppföra. Planens genomförande gör det möjligt att bevilja ett bygglov för huvudbyggnad och därmed möjliggörs även att uppföra attefallsåtgärder och



friggebodar.

3. It would appear and it has been discussed with members of the Kommun that the owner of 1:22 is being offered generous changes to their properties rights to help the proposed detailed plan through the planning stages. This is not, and should not be a basis for implementing the proposed changes which will have a detrimental effect to the owners of 1:20 / 1:21 and at the same time create a positive benefit to the owners of 1:22.

Översättning

3. Det verkar som att fastighetsägaren till 1:22 erbjuds generösa förändringar till deras fastighet för att hjälpa den föreslagna detaljplanen genom planeringsprocessen. Detta är inte och ska inte vara en grund för att implementera föreslagna förändringar vilket kommer att ha skadlig påverkan för ägarna till 1:20/21 och samtidigt skapa en positiv påverkan för ägarna av 1:22.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Syftet med planprocessen är att pröva markens lämplighet för större bebyggelse. På fastigheten 1:22 prövas om det är rimligt att tillåta större bebyggelse. Byggrätten tillåter samma storlek som det befintliga huset på Kråkvilan 1:20-21.

The proposed detailed plan is a result of failures of the building department over a period of 10+ years and is not the fault of the owners of 1:20 / 1:21, who have followed all of the Kommunes processes and application processes to the full extend that the Kommun has required. The proposed detailed plan will create a clear and unjust situation for the current and future owners of 1:20 / 1:21 and only benefit the owners of 1:22

I again register my strong objection to the proposed detailed plan being ratified.

Översättning

Planförslaget är ett resultat av ett antal misslyckanden utförda av bygglovsenheten över en period på över tio års tid. Fastighetsägarna till 1:20/21 har inget ansvar för detta, fastighetsägarna har följt alla de krav som kommunen ställt under ansökningsprocessen samt processens gång. Planförslaget kommer att skapa en klar och orättvis situation för de nuvarande och framtida ägarna av 1:20/21 och kommer enbart gagna ägarna till 1:22.

Återigen vill jag uttrycka mitt starka motstånd mot att planförslaget antas.



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Sakägare 4

Detta samråd om detaljplan handlar om att eventuellt legalisera extremt stora avvikelser från befintlig detaljplan för enskild fastighetsägare av Kråkvilan 1:20/21. Kan dessa avvikelser rymmas inom syftet för befintliga detaljplanen, och kan förslaget till detaljplan/frimärksplan rymmas inom ramen för en framtida ny detaljplan för hela området. Nej, anpassningen gentemot befintlig detaljplan, samt bebyggelse, landskap och människor är obefintlig. Avvikelsena är även för stora mot en ny detaljplan för hela området (som stödjer permanentboende med va-anlutningar) för en framtida omvandlad bebyggelse.

Avsikten med en detaljplan för Kråkvilan är att sätta ramar för bostadsbyggandet inom området. Principen för likabehandling av fastighetsägarna inom området Kråkvilan frångås med ett förslag till frimärksplan. Att särbehandla, gynna vissa medborgare, fastighetsägare är inte ok. Någoting måste förändras i förslaget!

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Likabehandlingsprincipen, fortsättningsvis kallad likställighetsprincipen, innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika (Kommunallag 2017:725. 2 kap. 3§). Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att situationen för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20, 1:21 och 1:22 är unik. För fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20 och 1:21 finns en situation med en byggnad där kommunen beviljat ett felaktigt bygglov och detaljplanen ska pröva möjligheten till att kunna möjliggöra för ett permanent bygglov för deras byggnad med planen som stöd. För Kråkvilan 1:22 är situationen unik i att den överklagat och vunnit överklagandeprocessen mot grannens bygglov. Bägge parternas huvudbyggnader strider idag mot den gällande detaljplanen och kommunen vill pröva lämpligheten för bägge parter i samma detaljplaneprocess. Eftersom ingen annan fastighetsägare i området är försatt i samma situation anser Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att likställighetsprincipen inte står i konflikt med hanteringen av rubricerat ärende. Enligt Plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att besluta om detaljplaners omfattning och avgränsning. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Varje enskild fastighetsägare har en möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring av sin fastighet.



Som förslaget ligger just nu medger detaljplanen ett bygge i två hela plan på (150+150) kvm brutto för Kråkvilan 1:22, det ger en boarea som är mer än vad man kan förvänta sig av en ny detaljplan anpassad för permanentboende.

Kommunen skissar på en bygnadsarea på 150 kvadratmeter i två-tre våningar för tomten Kråkvilan 1:20/21. Vad ger det för boarea? Det är något helt annat än de 60 kvadratmeter i ett våningsplan som gäller för övriga Kråkvilan. Huset på Kråkvilan 1:20/21 består av tre huskroppar med (60+30+60) kvm med en bygnadsarea på totalt 150 kvm. Räkna vi bort en huskropp Kråkvilan 1:20 har vi fortfarande 90 kvm i två plan vilket gör brutto 180 kvm, plus ett vindsplan oräknat. Är det inte likvärdiga detaljplaneregler som ska gälla för fastigheterna på Kråkvilan nu och i framtiden - för det är väl vad detta ska handla om? Boarean måste rimligtvis vara utgångspunkten för jämförelser, och att antal våningar ska begränsas utifrån lokala förutsättningar.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Kråkvilan 1:20-1:21 samt att utöka byggrätten på Kråkvilan 1:22. Planen möjliggör därmed för exakt det hus som redan står på fastigheterna 1:20-1:21.

Krav på boareor för fritidshus och småhus har förändrats sedan slutet av 1950-talet, så regler för syftet med detaljplanen för Kråkvilan måste skrivas om. Mycket handlar om alla moderniteter som kräver utrymme och förändrar hur och var vi arbetar och disponerar vår tid. Även sociala krav som att folk lever i annorlunda familjekonstellationer och inte vill vara lika trångbodda styr. Kraven på fritidsboende och permanentboende sammanfaller alltmer och någon egentlig definitionsbetydelse finns egentligen inte längre, allt är bostadshus.

Viktigt vid förändringar inom befintlig bebyggelse är att ny eller förändrad bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär och grundsyfte, friluftaktiviteter, rekreation - närhet till skog och sjö. Det kan i detta fall formuleras som fristående, friliggande småhus med trädgårdar. Och att motsvarande regler finns i detaljplan/frimärksplan som säkerställer detta, med begränsningsregler beträffande höjd och avstånd till tomtgräns, samt att hus inte ska sammanbyggas över fastighetsgräns.

Denna typ av regler har i allt väsentligt tjänat området Kråkvilan väl och har kommit att bestämma husens placering och skapat ett luftigt område med gräsmattor och grönska mellan friliggande hus. Det gäller dock inte huset på fastigheten Kråkvilan 1:20/21 som konflikten, och en ny detaljplan/frimärksplan i allt väsentligt handlar om. En frimärksplan som i ett senare skulle ge byggnadslov för hela Kråkvilan 1:20/21 (befintligt



svartbygge) åsidosätter hela befintliga detaljplanen för Kråkvilan.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Vid en ny detaljplan prövas förutsättningarna för bebyggelse idag i relation till platsens förutsättningar. Den befintliga detaljplanen har inte någon styrande roll för hur den nya detaljplanen ska utformas. Platsens karaktär och förutsättningar tas däremot i beaktande. Bestämmelser i form av att det enbart får finnas friliggande villor, att fasader ska vara av trämaterial och krav på takvinkel är utformningsbestämmelser som återfinns inom planområdet. Placeringen av byggnaden på 1:20-22 regleras med hjälp av prickmark. I fastighetsgräns på 1:20-22 införs prickmark i olika grad för att begränsa placering av ny bebyggelse för nära fastighetsgräns. På de platser det är möjligt, i relation till byggnaders placering, har avståndet 4,5 meter lagts in för prickmark i fastighetsgräns mellan 1:20-22 och för prickmarken längs med planområdet.

Man kan möjligtvis ha två detaljplaner inom området i form av områdesregler utifrån hur väl man uppfyller miljö- och klimatkrav, men man kan inte ha två detaljplaner, en för laglydiga medborgare och en annan detaljplan för medborgare som tar för sig på andras bekostnad.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Facit för en detaljplan för hela bygget Kråkvilan 1:20/21?

Sedan ett antal år sitter vi nu med facit - vad en detaljplan som skulle erkänna hela huset innebär.

Husen på Kråkvilan 1:20/21 får en anseelig höjdvikelse i princip nästan två plan utöver vad någon har förväntat sig. Det gör att husets fönster och omfattande fasader, kommer att beröra vår miljö på ett påtagligt sätt. Fastigheterna Kråkvilan 1:20/21 bidrar med sitt centrala läge i grannarnas närmiljö enligt följande:

- Huset är för stort och högt i sitt sammanhang
- Huset främjar inte "sundhet och brandsäkerhet"
- Husets höjd gör det svårt att med buskar hantera avskildhet och insyn
- Husets höjd stör sjöutsikterna för berörda grannar på ett ofördelaktigt sätt
- Huset tar över, dominerar och förändrar områdets karaktär

Den naturliga slänten bakom huset Kråkvilan 1:22, tillsammans med den höga vägg på Kråkvilan 1:20/21 som vetter nära mot Kråkvilan 1:22 västra gavel skapar en upplevelse av att huset med mellanliggande mark har hamnat i en djup sänka, i stället för den vackra öppna äng som tidigare fanns där intill.



Kråkvilan 1:30 har fått en 20 meter lång fasad med takåsar och en stor grusad parkering mitt i blickfånget, sjöutsikten att sitta titta på. Gäller för övrigt även fler berörda grannar. Huset på Kråkvilan 1:20/21 kan bäst liknas vid en arbetscentral med parkering för transportbilar, containrar etcetera mitt i ett småhusområde vid Mälaren.

Huset Kråkvilan 1:20/21 har ett strandnära läge och gränsar till gemensamhetsanläggning. Det gör att husets storlek känns påträngande för grannarna som besöker anläggningarna för bad-, båt- och friluftsliv.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tog beslut att skicka ut planförslaget på samråd i april. När nämnden tog beslut om att skicka ut planen på samråd godkänner de att husets höjd och storlek är acceptabla för området och ska prövas med detaljplan. Nämnden har gjort bedömningen att påverkan på omgivande bebyggelse i relation till sjöutsikt och insyn är en acceptabel förändring.

Nockhöjd för Kråkvilan 1:22

Synvinkel utifrån Kråkvilan 1:30

Vad innebär en nockhöjd på 14 meter mer konkret? Nuvarande hus på Kråkvilan 1:22 består av en våning och har en nockhöjd på uppskattningsvis 1+3,5 meter från gårdsplan räknat, och gårdsplanen ligger på en nivå av cirka 5,5 meter (enligt kartor 5 till 6 meter), dvs. nuvarande hus har en nockhöjd på uppskattningsvis 10 meter mätt från 0 nivån. Ett nytt hus på Kråkvilan 1:22 kan enligt förslaget till ny detaljplan bli 4 meter högre och då typ två våningar högt. Det innebär att ett eventuellt nytt hus på Kråkvilan 1:22 sannolikt skulle bli en våning högre än nuvarande hus. (Nästan lika högt som huskroppen mellan Kråkvilan 1:20 och Kråkvilan 1:21.)

Tillåtna byggnadshöjder och byggnadsytor enligt befintlig detaljplan har lett till sämre konstruktioner av tak och utrymmen på Kråkvilan än nödvändigt, varför en höjning är motiverad. I förslaget presenteras en nockhöjd på (14 - 6) meter omräknat till 8 meter från marknivå invid hus. Det motsvarar antar vi 7,5 meter med lite marginal för ojämnheter i naturen vilket stämmer väl med de exempelhus som tidigare har presenterats för samfällighetsföreningen. Men hus måste också anpassas till landskapet och omgivande bebyggelse och andra förutsättningar. Betraktar vi sjöutsikterna från Kråkvilan 1:30 synvinkel, (och Kråkvilan 1:31 som ligger lägre), finner man att en nockhöjd på 14 meter inte är godtagbar genom att huset Kråkvilan 1:22 ligger närmare oss och kommer därför att vara mer störande än "mellandelen" på Kråkvilan 1:20/21 som har en nockhöjd på 14 meter. Utifrån det har vi hamnat på en nockhöjd för Kråkvilan 1:22 på maximalt 12 meter över referensnivån.

Samfälligheten har en bad- och båtplats norr om, nedanför Kråkvilan 1:22



som sköts av föreningens medlemmar inom närområdet och besöks av grannarna och deras vänner. Betraktar man förslaget utifrån samfällighetsföreningens horisont, som medlem i samfällighetsföreningen och hur vi använder strandområdet för bad och bryggor så får byggnaden på Kråkvilan 1:22 inte vara högre än en våning och med en nockhöjd på typ då säg 12 meter över referensnivån.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Bebyggelsen på Kråkvilan 1:22 ges möjlighet till en bebyggelse i två våningar på 150 kvadratmeter byggnadsarea. Se bild 5-6 i planbeskrivningen under rubriken 'Planförslag'.

Nockhöjd för Kråkvilan 1:20/21**Synvinkel utifrån Kråkvilan 1:30**

13,5 meter över referensnivån var den högsta nockhöjd som vi räknade med för husen på Kråkvilan 1:20 och Kråkvilan 1:21 utifrån ägarnas utsagor i samband med grannhörande innan bygget kom igång. Vilket låg inom ramen (6 + 7,5) meter för den byggnadsstadga som detaljplanen för Kråkvilan grundar sig på och vad som även kan bli grundnorm för en ny detaljplan för hela Kråkvilan enligt vad som tidigare har presenterats oss. Utan grannhörande blev det i stället nockhöjden 16 meter över referensnivån för två av huskropparna. Och drygt 14 meter över referensnivån för mellanliggande huskropp (en hel våning högre än vad någon kunnat föreställ sig), som nästan då ligger inom förväntad höjd. Huset på Kråkvilan 1:20 tar för mycket plats på alla sätt se ovan: "Facit för en detaljplan för hela bygget Kråkvilan 1:20/21?".

Även om vi anser att Kråkvilan 1:21 med (6+10) meter över referensnivån är för mycket (= 3 våningar) i ett småhusområde av Kråkvilans karaktär kan enligt vår mening och tidigare presenterad kompromiss för Kråkvilan 1:21 beroende på husets historia och läge mot allmänning passera som ett undantag på grund av att huset delvis kan gömmas i en konstruerad suterrängvåning.

En stig, gångväg (gräsmattebelagd) passerar utefter stranden och vidare som en upptrampad naturstig genom ett skogsområde utefter Mälaren. Den 10 m höga fasaden får folk att känna sig obekväma., vilket motsvarar 16 meter över referensnivån. Husets dominans över strandområdet vid vattenbrynet, strandkanten bör minska med ett nytt förslag till detaljplan.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Se tidigare presenterat syfte för detaljplanen ovan.

Fristående, friliggande hus, avstånd till tomtgräns**Synpunkt Kråkvilan 1:30**

Detaljplanen och/eller frimärksplanen måste anpassas till omgivningen, som karaktäriseras av friliggande torp och småhus (sommarstugor),



mycket natur, och en lantlig rekreations miljö nära Mälaren. Regler som säkerställer att fristående hus inte får sammanbyggas över tomtgräns bör finnas kvar eftersom reglerna bevisligen behövs.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Detaljplanens syftar till att möjliggöra för den bebyggelse som finns inom planområdet idag. En bestämmelse om att fristående hus inte får sammanbyggas över fastighetsgräns skulle motverka detaljplanens syfte. Mellan fastigheterna Kråkvilan 1:20 och 1:22 finns det prickmark som inte tillåter bebyggelse och därmed hindrar de ett eventuellt sammanbyggande över fastighetsgräns.

I samband med grannhörande gavs ingen information beträffande gällande regler. Endast missvisande och otydlig, närmast oläsbar information om husets placering på fastigheten Kråkvilan 1:20 gavs vid grannhörande och bygglovssituation.

Hur äldre detaljplaner som Kråkvilans detaljplan skall tolkas råder det delade meningar. Byggnadshöjden för husen på Kråkvilan 1:20/21 är lägre än 9 meter, och utifrån brandskyddssynpunkt något högre en så, vilket innebär att minsta avstånd till tomtgräns är 4,5 meter enligt övergångsreglerna för fristående hus.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken. Med brandsäkerhet avses inte bara brandskydd utan också säkerhet för bekämpning av brand, vilket initialt ofta görs av boende eller närboende. Med sundhet avses en norm för inkommande sol och ljus. Människor bor inte bara i sitt hus utan även i sin trädgård och har rimligtvis rätt att freda sig mot alltför närgången bebyggelse.

Kompletteringsbyggnader har enligt lag en begränsningsregel om att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter till tomtgräns om inte grannarna medger det. Det är en bra regel som även rimligtvis i konsekvens därmed även ska ha sin motsvarighet och gälla huvudbyggnader på Kråkvilan och uppgift härom lämpligen införs i en ny detaljplan, eftersom PBL inte har några givna regler för ändamålet måste det anges uttryckligen i detaljplanen. Den gamla fasta 6 meters regeln har inte bara använts för att definiera brandsäkerhetsreglerna för fristående hus utan har används även för att positionera hus på tomt i äldre detaljplaner för att framhäva områdes karaktär av friliggande hus. Denna regel har danat hela området Kråkvilan under genomförandet av detaljplanen och kan då utifrån anpassningskravet till befintlig bebyggelse



inte helt negligeras som det har gjorts beträffande huset på fastigheten Kråkvilan 1:20, som en efterslänrare i genomförandet av planen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Bebyggelsen är placerad norr om närliggande bebyggelse och kan därmed inte skymma eller skugga angränsande fastigheter och bebyggelse. Där det är möjligt har prickmark införts mellan fastighetsgräns/planområdesgräns på 4.5 meter. Enligt Räddningstjänsten är avståndet minst 8 meter mellan bebyggelse. Rivs muren och verandan på 1:20, enligt bestämmelsen n2 och a2, kommer avståndet mellan befintlig bebyggelse att vara 8 meter.

Konfliktgrund – brist på anpassning till befintlig bebyggelse

Ägarna till Kråkvilan 1:20/21 fick av Kommunen ansvar att sköta grannhörandet och det kom att skötas på ett sätt som har lett till en konflikt med grannarna. Ett hus har byggts utan hänsyn till omgivningen och på den vägen har det fortsatt, med utfyllnader, murar, altan etcetera.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Denna fråga hanteras inte inom planprocessen.

Det vore bra om detaljplanen/frimärksplanen kunde utformas så att huset på fastigheten Kråkvilan 1:20/21 anpassas till omgivningen så att ägarna till Kråkvilan 1:22 och 1:30 kan lägga denna konflikt bakom oss.

Stora hus, statsvillor med ”kultiverad natur” finns det gott om i Stockholm eller London, det behöver man inte ställa till i ett befintligt fritidshus-, småhusområde på Tosterön i Strängnäs. Ett kompromissförslag från Kråkvilan 1:30 togs fram för bebyggelsen, i samband med avskrivningen av tillsynsärendet för svartbygget på Kråkvilan 1:20 och 1:21, i ett försök att få ett slut på konflikten mellan grannarna och gäller alltså i min syn på bebyggelsen.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Enligt syftet ska detaljplanen pröva den befintliga bebyggelsen. Synpunkten noteras.

Sakägare 5

Våra synpunkter avser fastigheten 1:22. Den föreslagna tillåtna höjden på byggnation bör sänkas avsevärt, endast enplansfastighet bör tillåtas. Om föreslagna plan tillämpas fullt ut blir effekten en kompakt vägg för utsikten ner mot vattnet. Vilken avsevärt kommer att försämra marknadsvärdet på vår fastighet.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Den föreslagna högsta nockhöjden på Kråkvilan 1:22 är 14 meter över angivet nollplan. Om eventuell ny bebyggelse placeras på samma plats



som idag möjliggörs det för ett hus som har åtta meter upp tillnock. Om ny bebyggelse placeras högre upp i sydvästlig riktning kan bebyggelsen inte bli lika hög. Se bild 4 i planbeskrivningen vilken illustrerar ett exempel för nockhöjd.

Den rubricerade detaljplanen medför ingen ändring av markanvändningen inom området. Kommunens bedömning är därför att planläggningen inte innebär att en ersättningssituation uppstår.

Upplevelsen av att allmanningen nedanför fastigheterna är "privatiserade" vilket kommer förvärras betydligt med ett till stort hus.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Områdena nedanför fastigheterna mot vattnet kommer fortsatt vara tillgängliga för allmänheten. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse närmare vattnet än vad bebyggelsen är placerad idag. Allmanningen ligger utanför planområdets gräns.

Vi anser att en ny detaljplan bör göras samtidigt för alla fastigheter när kommunalt VA dragits till Kråkvilan. Att från kommunen försöka rätta till ett misstag med ett ytterligare misstag är inte rimligt. Det rätta vore att bevilja bygglov för den befintliga fastigheten på 1:20-21 och vänta med ny detaljplan för området.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Enligt detaljplanens syfte ska den befintliga bebyggelsen prövas. Fastighetsägarna har möjlighet att gemensamt eller individuellt ansöka om planbesked för hela Kråkvilan inför kommande VA-anslutning av området.

Privatperson 1

Reviderat yttrande inkommet efter samrådtiden

Kommunen har godkänt bygglov på 1:20-21 som går bortom gällande bestämmelser i området vad gäller antal inredda bostadsplan (tre), nockhöjd och totalyta – hur kommer det sig? Hur legitimeras beslutet?

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Frågor gällande tidigare/pågående bygglovsprocess hanteras inte i denna planprocess. Synpunkterna vidarebefordras till bygglovsenheten. Planförslaget prövar möjligheten att tillåta bebyggelsen som står på platsen idag.

Vad är anledningen till att ändra detaljplanen för 1:22 till 150m² när byggnaden, om vi förstår det rätt, idag är 90m²? Bör inte 90m² vara



tillräckligt?

Hur ser kommunen på likabehandlingsprincipen vad gäller ändringar i detaljplanen? Det vill säga är det inte rimligt att göra om detaljplanen för hela området?

Samhällsbyggnadskontorets svar:

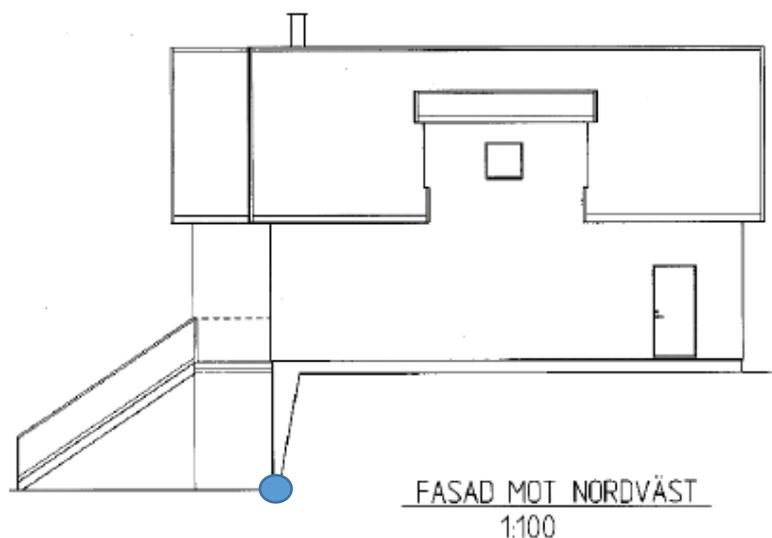
Likabehandlingsprincipen, fortsättningsvis kallad likställighetsprincipen, innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika (Kommunallag 2017:725. 2 kap. 3§). Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att situationen för fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20, 1:21 och 1:22 är unik. För fastighetsägarna till Kråkvilan 1:20 och 1:21 finns en situation med en byggnad där kommunen beviljat ett felaktigt bygglov och detaljplanen ska pröva möjligheten till att kunna möjliggöra för ett permanent bygglov för deras byggnad med planen som stöd. För Kråkvilan 1:22 är situationen unik i att den överklagats och vunnit överklagandeprocessen mot grannens bygglov. Bägge parternas huvudbyggnader strider idag mot den gällande detaljplanen och kommunen vill pröva lämpligheten för bägge parter i samma detaljplaneprocess. Eftersom ingen annan fastighetsägare i området är försatt i samma situation anser Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att likställighetsprincipen inte står i konflikt med hanteringen av rubricerat ärende. Enligt Plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att besluta om detaljplaners omfattning och avgränsning. Det står kommunen fritt enligt det kommunala planmonopolet att välja vilka fastigheter som ska ingå i ett detaljplanearbete. Varje enskild fastighetsägare har en möjlighet att ansöka om planbesked för detaljplaneändring av sin fastighet.

Vad är markhöjden på 1:20-21 och 1:22 idag (alltså inte hänvisning till nollplan). Denna uppgift är viktig för att förstå mer ordentligt hur detta kommer påverka övriga markägare.



Samhällsbyggnadskontorets svar:

Den höjd som tillåts för byggnaden på 1:20-1:21 i plankartan är den höjd som byggnaden har idag enligt RH2000. Markhöjden vid byggnaden på 1:22 är cirka sex meter. Markhöjden för 1:20-21 är cirka sex meter vid blå punkt i bilden nedan.



Eftersom byggnaden på 1:20-21 klyvs av de två fastigheterna - är det inte rimligt att slå samman dem igen för att undvika problem i framtiden?
Eller finns det andra skäl bakom detta beslut.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Kommunen har inget mandat för att tvinga fram en sammanslagning av dessa fastigheter.

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.

Samhällsbyggnadskontorets svar:

Synpunkten noteras.

Vattenfall Eldistribution

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

Vattenfall Eldistribution har elnätansläggningar inom området för aktuell



detaljplan och inom dess närområde besående av:12 kV markkabel, röd streckad linje i kartan nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, 0,4 kV hängkabel, blå heldragen linje samt 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel.

Vattenfall Eldistribution gör bedömningen att aktuell detaljplan inte påverkar elnätansläggningarna (...)

Samhällsbyggnadskontorets svar:
Synpunkten noteras.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Sörmlands Museum

Sörmlands museum har ombetts att inkomma med synpunkter på detaljplan för fastigheterna Kråkvilan 1:20-22. Fastigheterna ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård. Området är inte utpekade i gällande kulturmiljöprogram.

Områdesbeskrivning

Området utgörs av tät blandskog med fritidshusbebyggelse som huvudsakligen är uppförd under 1960- och 1970-talen. Fritidshusen är av tidstypiskt små volymer med byggnadsareor om ca 70 kvadratmeter eller mindre. Fasaderna utgörs av målad träpanel i varierande kulörer. Fönstren är i regel ospröjsade och har två lufter. Flera av husen har entréer vid fasadens mitt vilka nås via enkla betongtrappor. Husen har flacka sadeltak, ofta med plåt som taktäckningsmaterial. Skorstenarna är placerade över och i mitten av taknocken. På flera hus har mindre tillbyggnader gjorts, dörrar och tak m.m. har bytts ut. Generellt är området dock välbevarat och därför ett gott exempel på den anspråkslösa fritidshusbebyggelse som uppfördes kring 1960-talet, ofta sjönära och i tätt bebyggda områden.

Yttrande

Detaljplanen syftar till att möjliggöra redan uppförd bebyggelse i form av två sammanbyggda villor. Storleken och karaktären på villorna skiljer sig avsevärt från övrig bebyggelse i området. De gör ingen större skada på området i sig, men om samma exploateringsgrad tillåts på fler tomter kommer den rådande karaktären i området att försvinna. Ur kulturmiljösynpunkt vore det en förlust eftersom den småskaliga och enkla fritidshusbebyggelsen, framför allt i områdets nordvästra delar, har särskilda kulturhistoriska värden. Därför rekommenderas att bygglov och detaljplanering hädanefter hanteras med särskild omsorg om bebyggelsens kulturvärden, förslagsvis genom att upprätta särskilda områdesbestämmelser.



Samhällsbyggnadskontorets svar:
Synpunkten noteras.

SEVAB – Fjärrvärme

SEVAB kan ej erbjuda anslutning till fjärrvärme.

Samhällsbyggnadskontorets svar:
Synpunkten noteras.

SEVAB – Elnät

SEVAB Nät har tagit del av förslaget utan synpunkter då det ligger utanför SEVAB Näts koncessionsområde.

Samhällsbyggnadskontorets svar:
Synpunkten noteras.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt