



Detaljplan för Vannesta 1:27 med flera, Gula industrihuset Stallarholmen, Strängnäs kommun



Caroline Skilje
Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-16 enligt § 112 att sända ut detaljplan för förnyad granskning enligt utökat planförfarande. Granskningstiden var mellan 2021-08-20 och 2021-09-20.

Planhandlingarna har varit utställda på Stallarholmens bibliotek och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2021-08-20. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enligt PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).



Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Lantmäteriet; Synpunkt gällande huvudmannaskapet. Lantmäteriet förordar kommunalt huvudmannaskap framför enskilt.

Sakägare 2; Uttrycker en oro för att flera fastigheter i närheten kommer sjunka i värde efter detaljplanens genomförande. Synpunkt kring att den gång- och cykelväg som finns mellan Flarnvägen och Pionjärvägen redan idag är underdimensionerad. Synpunkt gällande att spara grönområdet längs med Flarnvägen.

SPF Seniorerna Stallarholmen; Synpunkt gällande att utrymningsvägarna från lokalen inte är optimala samt att lokalen måste kunna användas under byggtiden.

Drömfabriken i Stallarholmen; Synpunkt gällande att besökarna fortsatt måste ha åtkomst till mötesplatsen under hela den framtida byggperioden. Synpunkt gällande egen ingång, bättre tillgänglighet, kloka utrymningsvägar och lokaler som är ännu mer skraddarsyddas för Drömfabrikens verksamheter.



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2021-09-21	Ja	Ja
Lantmäteriet	2021-09-06	Ja	Nej
Statens Geotekniska institut	2021-09-23	Ja	Ja
Trafikverket	2021-09-09	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2021-09-14	Ja	Ja
Sakägare 2	2021-09-13	Ja	Nej
SPF Seniorerna Stallarholmen	2021-09-18	Ja	Nej
Drömfabriken i Stallarholmen	2021-09-20	Ja	Nej
Övriga myndigheter, företag och sammanslutningar			
Stallarholmens vägförening	2021-09-01	Nej	-
SEVAB Elnät	2021-08-26	Nej	-
SEVAB VA	2021-09-03	Ja	Ja
Vattenfall Eldistribution AB	2021-08-25	Nej	-
Sörmlands museum	2021-09-06	Nej	-
Region Sörmland	2021-09-15	Ja	Ja
Svenska kraftnät	2021-09-19	Nej	-
Skogsstyrelsen	2021-09-20	Nej	-



Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen har i sitt tidigare granskningsyttrande, daterat 2018-01-24, framfört synpunkter avseende strandskydd och markföreningar.

Länsstyrelsen bedömer att tidigare synpunkter avseende markföreningar har tillgodosetts i det nu aktuella granskningsförslaget. Utförda utredningar och föreslagna åtgärder bedöms som tillräckliga för att säkerställa att ett genomförande av planförslaget inte medför någon risk för människors hälsa.

Det finns dock kvarstående frågor avseende strandskyddet som måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom delar av detaljplanen. I tidigare granskningsyttrande ansåg Länsstyrelsen att upphävandet av strandskyddet inte var tillräckligt motiverat i vissa delar. I det nu aktuella granskningsförslaget har kommunen utvecklat sin motivering men Länsstyrelsen anser att redovisade skäl för att upphäva strandskyddet fortfarande kan ifrågasättas i vissa delar, se nedan.

Gula industrihuset, befintlig byggnad inom CB1

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom den plats där gula industrihuset ligger. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken, MB då området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden samt växt- och djurlivet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och har därför inget att erinra mot ett upphävande av strandskyddet inom denna del av planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Noteras.

Centrumverksamheter inom CB1 och CB2.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för inom kvartersmark för centrumverksamhet - C med stöd av 7 kap. 18 c § 4 MB då området runt Gula industrihuset behövs för att kunna utvidga



pågående verksamheter och utvidgningen inte bedöms kunna genomföras utanför området.

Länsstyrelsen anser att det särskilda skäl som åberopas endast kan tillämpas för att utvidga en specifik pågående verksamhet som bedrivs på platsen. Det kan inte tillämpas generellt för nya verksamheter inom område CB1 och CB2.

Bostäder inom CB1 och CB2.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för inom kvartersmark för bostäder- B med stöd av 7 kap. 18 c § 6 MB då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse i form av flerbostadshus, parhus och radhus för att kunna tillmötesgå den åldrande befolkningen.

Det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 6 MB avser mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär, som tex Försvarsmaktens behov. Länsstyrelsen bedömer att nybyggnad av bostäder inte är en omständighet av sådan unik karaktär att detta särskilda skäl kan åberopas för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen har ändrat sin motivering till upphävandet av strandskyddet i planbeskrivningen och även bytt särskilt skäl till upphävandet av strandskyddet. Kommunen har även tagit fram en lokaliseringsutredning för att tydligare kunna visa på att det angelägna allmänna intresset som kommunen vill exploatera på platsen inte går att tillgodose utanför strandskyddsområdet.

Kaj och iläggningsramp inom PARK

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för två befintliga kajer med tillhörande iläggningsramp för fritidsbåtar och två bryggor. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § 1 MB då området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets ena syfte, livsmiljöerna för djur och växtliv, som påverkats redan vid anläggandet. Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § 3 MB då anläggningen som sådan behöver på grund av sin funktion ligga vid vatten.

Enligt Länsstyrelsen bedömning har befintliga kajer och iläggningsramper tillkommit med stöd av gällande detaljplan från 1966. Länsstyrelsen ifrågasätter behovet av att upphäva strandskyddet inom PARK då framtida underhåll av befintliga anläggningar är tillåtet. Länsstyrelsen vill påpeka att i det fall strandskyddet ligger kvar måste eventuellt tillkommande anläggningar inom området dispensprövas.



Samhällsbyggnadskontoret:

Noteras. Kommunen kommer inte att upphäva strandskyddet för kaj och iläggingsramp inom området för PARK.

PARK

Enligt plankartan upphävs strandskyddet inom en del av allmän platsmark PARK som avser markreservat för gemensamhetsanläggning och dagvattenanläggning m.m. Länsstyrelsen saknar redovisning av detta område i planbeskrivningen samt vilket särskilt skäl som åberopas.

Samhällsbyggnadskontoret:

Noteras. Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med ett särskilt skäl samt gjort en lokaliseringsprövning för dagvattenanläggningen.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

UTFORMNING AV PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelserna i en detaljplan ska utformas så att det tydligt framgår vad de innebär. De som berörs av detaljplanen måste kunna förstå vad planbestämmelserna betyder och hur de påverkas av det som regleras i detaljplanen. Av detta följer att planbestämmelser exempelvis inte ska formuleras med kriterier eller benämningar som framstår som rent subjektiva eller som kan tolkas olika beroende på vem som läser bestämmelsen.

Lantmäteriet vill här påpeka regleringen avseende kvartersmarken. Det framstår som tämligen svårtolkat och oförutsägbart vad som menas med "centrumverksamheter... som berikar det offentliga rummet". En sådan formulering förefaller inte, enligt Lantmäteriets uppfattning, uppfylla de krav på tydlighet som gäller enligt 4 kap. 32§ PBL. Även begreppet "störande" får anses vara relativt vagt och ger inte någon konkret vägledning till vilka verksamheter som är tillåtna. Sådana mer målande beskrivningar kan istället anges i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret:

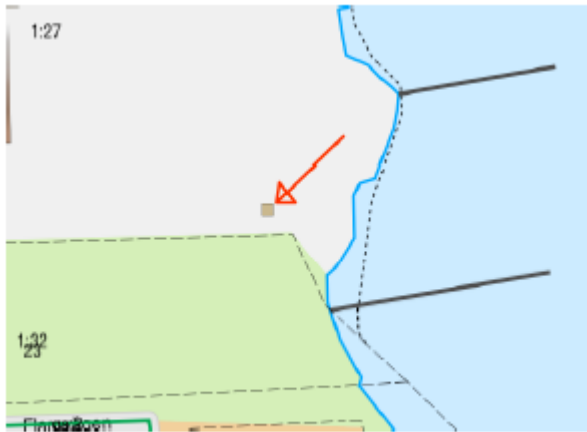
Kommunen har ändrat planbestämmelserna.

BYGGNAD INOM ALLMÄN PLATS REDOVISAS INTE I PLANKARTAN

I Lantmäteriets digitala registerkarta finns en byggnad redovisad inom område som förefaller bli planlagt som allmän plats, se bild nedan. Byggnaden redovisas inte i plankartan vilket behöver åtgärdas. Det behöver också i planbeskrivningen anges hur planläggningen påverkar



byggnaden. Om den ska vara kvar bör det övervägas att ge uttryckligt planstöd för detta.



Delar av planen som bör förbättras

Samhällsbyggnadskontoret:

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om förrådsbyggnaden.

ANG. HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet ansluter sig i allt väsentligt till synpunkter som framförts i samråds- och tidigare granskningskede angående val av huvudmannaskap. I anslutning till vad som tidigare sagts kring detta vill Lantmäteriet tillägga följande:

Även om det rent formellt finns tillräckliga skäl för kommunen att i detta fall reglera huvudmannaskapet som enskilt så bör det också beaktas att det vid enskilt huvudmannaskap, till skillnad från kommunalt, inte finns några regelmässiga krav på att den allmänna platsen ska iordningställas i takt med att detaljplanen genomförs. Utöver de rent formella och lagstadgade villkoren för att enskilt huvudmannaskap ska vara tillåtet behöver det också finnas ett konkret intresse bland fastighetsägarna att genomföra planen så som det är tänkt för att det enskilda huvudmannaskapet ska fungera på ett bra sätt.

Lantmäteriet vill också påtala vad som står angivet i planbeskrivningen angående syftet med planen. Där anges uttryckligen att "Allmänhetens tillträde till strandområdet ska säkerställas i detaljplanen". Kommunalt huvudmannaskap bör alltid vara utgångspunkten i fall där kommunen anser det viktigt att allmänheten ska ha tillträde till platsen.



Samhällsbyggnadskontoret:

Exploatören har visat intresse av förvaltningen av de allmänna platserna som är planlagda som parkmark och att dessa ska skötas gemensamt med de gator och anläggningar som finns inom kvartersmark. Ur förvaltningssynpunkt är det lämpligt att skötseln av den allmänna platsen kan samordnas med skötseln av gator och grönytor inom kvartersmarken samt de bryggor som ligger i anslutning till planområdet. Detta då den allmänna ytan skulle bilda en skötselbarriär mellan kvartersmarken och bryggorna. Med dessa särskilda skäl anser kommunen att den allmänna platsen inom planområdet (parkmarken) ska ha enskilt huvudmannaskap.

Kommunen anser inte att allmänheten får sämre tillgång till parkområdet och vattnet vid ett planläggande med enskilt huvudmannaskap. Kommunen vill informera om att enligt Boverket får användningen av allmän platsmark inte begränsas eller stängslas in, utan ska vara tillgänglig för alla under dygnets alla timmar. Detta anser kommunen är en tillräcklig grund för att anse att den allmänna platsmarken vid vattnet kommer vara tillgänglig för allmänheten.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Såvitt framgår av planbeskrivningen så är tanken att de befintliga bryggorna ska få vara kvar. Dock har inte dessa områden införlivats i planen. Vad är skälet till detta? Det torde vara lämpligt att säkerställa bryggornas fortlevnad genom att införliva dessa i planen samt att strandskyddet upphävs.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen hänvisar till Länsstyrelsens yttrande angående kaj och iläggingsplats som även omfattar information om bryggorna:

”Enligt Länsstyrelsens bedömning har befintliga kajer och iläggingsramper tillkommit med stöd av gällande detaljplan från 1966. Länsstyrelsen ifrågasätter behovet av att upphäva strandskyddet inom PARK då framtida underhåll av befintliga anläggningar är tillåtet. Länsstyrelsen vill påpeka att i det fall strandskyddet ligger kvar måste eventuellt tillkommande anläggningar inom området dispensprövas”.

Då kommunen inte planerat att möjliggöra för nya tillkommande anläggningar inom vattenområdet behöver alltså inte strandskyddet upphävas för de befintliga bryggorna.



OLIKA ANVÄNDNING I SKILDA VÅNINGSPLAN

Nuvarande planförslag reglerar genom användningsbestämmelserna för kvartersmark att centrumverksamheter ska bedrivas i bottenplan och bostäder i övriga våningsplan. Detta innebär, såvitt Lantmäteriets förstår, en tredimensionell reglering som egentligen avgränsar ändamålet Centrum till att endast gälla i bottenplanet på befintliga och tillkommande byggnader. Det vill säga att ändamålet Centrum urholkar ändamålet Bostad. Om syftet är att ändamålen Bostad och Centrum ska gälla parallellt inom hela kvartersmarken bör det övervägas om det inte är mer lämpligt att reglera de olika användningarna i byggnadernas delar med en egenskapsbestämmelse om byggnaders användning.

Om det är en 3D- lösning som är åsyftad så behöver planen kompletteras med ytterligare information så som höjdangivelser, anläggningar som ska utnyttjas gemensamt (exv. ga för ventilation), servitut m.m. för att avgränsa de utrymmen som ska genomföras med tredimensionell fastighetsbildning.

Lantmäteriet anser också att formuleringen av bestämmelsen BC1 att Centrumverksamhet ”ska” finnas i gatuplan bör ses över. Bestämmelsen är formulerad som ett krav och ger vid handen att fastighetsägaren är skyldig att bedriva eller tillse att det bedrivs Centrumverksamhet inom BC1 medan så inte är fallet inom BC2 där det endast ”får” finnas Centrumverksamhet i bottenplan. Planbestämmelser kan i och för sig utformas som krav, dock främst i fråga om påbud att utföra vissa åtgärder på ett särskilt vis. I fråga om kvartersmarkens användning finns det enligt Lantmäteriets uppfattning inte någon möjlighet för kommunen att ålägga en markägare att bedriva en viss verksamhet. Planen ska i dessa avseenden reglera vilka ändamål som är tillåtna.

Samhällsbyggnadskontoret:

Resultatet av de genomförda miljötekniska undersökningarna av den gamla industribyggnaden visar att den omfattande föreningssituationen i den gamla industribyggnadens bottenvåning gör att bostäder inte får finnas där industriverksamhet tidigare bedrivits. En ändrad markanvändning i industribyggnadens bottenvåning tillåts inte och därför är planbestämmelsen utformad på detta sätt.

Formuleringarna för användningarna i plankartan har dock reviderats och ”ska” har tagits bort.

Samhällsbyggnadskontoret anser att en tredimensionell fastighetsreglering inte är aktuell för detaljplanen.



HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

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.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Kommunen har kompletterat planbeskrivningen.
Kommunen har kontrollerat gällande plan/planer.
Fastighetsindelingsbestämmelser finns ej för detta område.*

GRÄNSER

Vid inledande samråd påpekades angående fastighetsgränserna att det inte var säkert att fastighetsbestämning skulle bli nödvändig. Dock att planområdets gränser inte föreföll överensstämma med gränsernas redovisning i förrättningskartorna då gränserna tillkom. Lantmäteriet noterar att det inte har skett någon uppdatering eller förbättring avseende gränsernas läge i den digitala registerkartan där gränserna redovisas med 3 meters felmarginal. Har befintliga gränsmarkeringar kunnat mätas in för att anpassa planens utbredning?

Det förefaller också som att gränsen mellan Vannesta 1:32 och 1:27 inte redovisas i plankartan. Detta bör åtgärdas.

*Samhällsbyggnadskontoret:
En gränskontroll utfördes av kommunen under 2022 med leveranser på förbättring till den digitala registerkartan. Kommunen bedömer att noggrannheten på gränserna är tillräckligt bra för att inte påverka detaljplanen negativt.*

Fastighetsgränsen mellan Vannesta 1:32 och Vannesta 1:27 redovisas nu i plankartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

OTILLRÄCKLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

Av planbeskrivningen, sid 52 framgår att det avses tecknas ett exploateringsavtal. I granskningsskedet ingår det inte i Lantmäteriets lagstadgade uppgift att granska innehållet i exploateringsavtal. Det



förtjänar dock påpekas att redovisningen i planbeskrivningen angående detta inte är tillräcklig. Kommunen ska vid samrådsskedet tydligt redovisa samtliga åtaganden enligt exploateringsavtalet för att Lantmäteriet ska kunna fullgöra sin uppgift att granska huruvida innehåller förefaller strida mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Avsnittet om genomförandebeskrivningen är reviderad i
planbeskrivningen.*

Statens geotekniska institut

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet

Plankartan tillåter byggnader med nockhöjden 15-18 m inom kvartersmarkens östra del närmast strandkanten. I [2] rekommenderas att byggnader av sådan storlek ska grundläggas med spetsbärande pålar till fast moränbotten. I planbeskrivningen anges att om byggnader plattgrundläggs på lera i anslutning till Mälarens strand (inom 50 m) ska geotekniker kontrollera stabilitetsförhållandena om lasten på undergrunden överstiger 15 kPa. SGI delar denna uppfattning men anser att rekommendationen inte är säkerställd då det enligt PEL inte går att införa detaljplanekrav på vidare utredning. Dessa frågor behöver i stället vara klarlagda innan planens antagande. Om pålgrundläggning av strandnära byggnader är en förutsättning för att stabiliteten ska vara tillfredsställande behöver detta vara klarlagt och säkerställt genom bestämmelse i plankartan.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Plankartan är kompletterad med bestämmelsen b_2 , "grundläggning ska utföras på fast mark", för att säkerställa att husen närmast vattnet byggs på fast mark. Den tillåtna högsta nockhöjden för byggnaderna har även sänkts i plankartan.*

I utförda stabilitetsberäkningar i [3] har en utbredd marklast om 15 kPa modellerats på avstånd större än ca 20 m från strandkanten. Förutsatt att dessa byggnader pålgrundläggs, att markytan inte höjs till högre nivå än +3,0 samt att inga större upplag tillåts kan antagandet om 15 kPa anses vara ett försiktigt antagande för den planerade bebyggelsen. SGI ställer frågan till kommunen och länsstyrelsen om höjdsättningen och begränsningen av upplag behöver styras i plankartan då dessa utgör förutsättningar för den gällande stabilitetsbedömningen.



Samhällsbyggnadskontoret:

Plankartan har kompletterats med två övergripande bestämmelser. En övergripande bestämmelse över all allmänplatsmark; "Markhöjden får ej ändras inom 20 meter från strandlinjen." samt en övergripande bestämmelse över all kvartersmark; "Markhöjden får endast höjas och sänkas med 0,5 meter".

Den modellerade marklasten (15 kPa på avståndet 20 m från strandkanten) inkluderar dock inte den uppställningsyta (planbestämmelse g) som tillåts i planområdets sydöstra del inom avstånden ca 10-15 m från strandkanten. SGI anser att denna marklast behöver ingå i beräkningssektion A-A.

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta område har ändrat användning från park med parkering till park med endast dagvattenanläggning.

Valda gränsvärde för tillfredsställande stabilitet anges i [3] vara $F_c > 1,5$ och $F_{komb} > 1,3$. SGI anser att dessa gränsvärden är för lågt valda med hänsyn till IEG rapport 4:2010. Där anges att för detaljerad utredningsnivå gäller $F_c^{1,7-1,5}$ och $F_{komb}^{1,5-1,4}$ samt att gränsvärden inom de givna spännen ska väljas med hänsyn till omfattningen på det geotekniska underlaget och de rådande geotekniska förhållandena på platsen. SGI anser att valt gränsvärde för F_{komb} ska höjas till det givna spännet samt att gränsvärdena för F_c och F_{komb} ska utvärderas och väljas enligt anvisningar i avsnitt 4.5.2.1 i IEG rapport 4:2010. Osäkerheter i val av jordlagerföljd, hållfastheter etc. behöver återspeglas i de valda gränsvärdena.

Samhällsbyggnadskontoret:

Dessa gränsvärden är nu reviderade i den geotekniska utredningen. De nya värdena är $F_c > 1,6$ och $F_{komb} > 1,45$ och ligger inom gränsvärden för planläggning.

I redovisade beräkningar tangerar kritisk glidyta lerlagrets underkant i både sektion A-A och B-B. I SGU:s översiktliga kartlager avseende jorddjup ligger sektion B-B i en gränsszon mellan mindre jorddjup (3-5 m) söder om sektionen och större jorddjup (5-10 m) norr om sektionen. Stora skillnader i neddrivningsdjup kan observeras i sektion A-A mellan trycksonde-ringarna på land (sonderingsstopp vid nivå ca +1 till +2) och sticksonderingarna i vattnet (sonderingsstopp vid nivå ca -6 till -7). SGI anser därför att handlingen behöver klarlägga hur beräknade säkerhetsfaktor påverkas av eventuella större lerdjup vid sidan av de valda sektionerna.

För att underlätta granskning efterfrågar SGI en kompletterande graf i [3] med sammanställning av härledda värden för odränerad skjuvhållfasthet.



Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen håller med SGI om att förutsättningarna för beräkningar kunde ha tydliggjorts på annat sätt, därför har en revidering av den geotekniska utredningen gjorts där ytterligare beräkningar gjorts för större lermäktigheter.

Stabilitetsberäkningarna förefaller vara utförda med indata för varje enskilt borrhål. SGI anser att, såvida det inte bedöms finnas klarlagda egenskapsskillnader mellan borrhålen, att ett representativt medelvärde ska användas som indata för odränerad skjuvhållfasthet enligt anvisningar i IEG rapport 4:2010. Detta valda medelvärde ska redovisas grafiskt tillsammans med härledda värden. Med hänsyn till de få metoder som använts, vingförsök i två punkter på två nivåer vardera och fallkonförsök i en punkt på tre nivåer, blir skjuvhållfastheten i beräkningen känslig för enskilda mätvärden, vilket höjer osäkerheten i beräkningsresultatet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kompletteringar har gjorts i den reviderade utredningen.

I [3] avsnitt 7 anges att med hänsyn till släntstabiliteten får muddring av sjöbotten endast göras om detta har föregåtts av geoteknisk utredning. SGI delar denna bedömning och lyfter frågan till kommunen och länsstyrelsen att bedöma om detta villkor behöver säkerställas i planen. Detta innebär i så fall att planområdet behöver utökas. Alternativt behöver det klarläggas under pågående planprocess om muddring är ett möjligt scenario samt att detta beaktas i stabilitetsberäkningarna.

Samhällsbyggnadskontoret:

Observationen av SGI är korrekt, men kommunen ser det inte som ett möjligt scenario. Detta då den som vill muddra måste ansöka om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen.

I [3] avsnitt 7 anges att strandzonen bedöms som icke särskilt erosionskänslig. Det anges dock att om vegetationen längs stora delar av stranden avlägsnas måste annan åtgärd vidtas i form av erosionskyddande åtgärd, främst utläggning av sprängsten. I plankartan har en planbestämmelse införts som om att träd med stamdiameter större än 12 cm ska bevaras som skydd mot erosion. SGI lyfter frågan till kommunen och länsstyrelsen att bedöma om bevarandet av befintliga erosionskyddande förutsättningar (vass etc.) behöver säkerställas i plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret:

Om vass ska grävas bort ses detta som muddring, och muddring måste sökas dispens för hos Länsstyrelsen. I dispensprövningen kommer Länsstyrelsen att kunna ställa de krav som krävs för att kunna utföra muddringen.



Trafikverket

Förnyad granskning av förslag till detaljplan för Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32, ”Gula industrihuset”, Stallarholmen, Strängnäs kommun

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta noteras.

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

Sakägare 1

Jag vill först nämna att jag är tacksam för de delar där mina tidigare invändningar tillgodosetts.

Jag har fortsatt några synpunkter och farhågor.

Jag tycker att den nivå på bebyggelse som är i området (bortsatt från huvudbyggnaden) är en lämplig höjd på fastigheter i ett landsortssamhälle. I detta fall ca +15 meter från nollplanet.

Jag kan dock acceptera Byggrätt 3 där en av delarna har +18 m från nollplanet (även om att man utgår från nollplanet inte är utskrivet i klartext som på de andra punkterna).

Samhällsbyggnadskontoret:

Höjderna på några av de nytillkomna byggrätterna har skänkts för att bättre passa in bland de befintliga husen och omgivningen. Byggrätten i sydväst hade tidigare tre olika höjder för tre olika delar av byggrätten. Dessa var +18, +15 och +12. Hela byggrätten får nu som högst bli +13,5 meter. Detta innebär att det både blivit en höjning och en sänkning inom byggrätten. Byggrätten närmast Flarnvägen, som är placerad mitt emellan två nya byggrätter var tidigare +12 meter och har nu höjts till +13 meter. Byggrätterna närmast vattnet var tidigare reglerade till +15 meter och har nu sänkts till +9,5 meter med ett tillägg på 2,5 meter (totalhöjd +12 meter) för ett eventuellt trapphus och växthus på taket.

När det gäller Byggrätt 5 tycker jag att den borde gå i linje med Byggrätt 3. Alltså att den del jag markerat gul ska bort. Faktum är att jag föredrar 18 m från nollpunkten som höjd på fastigheten framför att den ligger så nära Byggrätt 2. Byggrätt 2 har jag för övrigt inga åsikter om. Det är den bästa platsen att tillföra ytterligare byggnader på enligt mig.



Det finns en skrivning i dokumentet som handlar om påverkan på kringliggande bebyggelse som främst handlar om påverkan på sjöutsikt och insyn på tomter. Att bedöma att det är acceptabelt sett till platsens tätortsnära läge är lite orättvist då det är väldigt mycket skog och vatten runt fastigheterna längs Flarnvägen. Anledningen till att jag vill öppna upp mellan Byggrätt 2 och 5 är för att man då får ta del av vattnet mer. Jag har idag skog framför så jag ser inte mer från min fastighet men när man rör sig i området, svänger ner mot Gula huset, går förbi så är Mälaren en frisk fläkt och om öppningen är lika stor hela vägen ner kommer alla få uppleva det. Alla som bor i området som är tilltänkt, alla som rör sig i området och på vintern även jag som bor där jag bor. Då kommer jag se Mälaren fortsatt. Vad gäller allmänintresset att bygga bostäder så finns det gott om projekt här i Stallarholmen och alla kommer ligga nära vatten då det är vatten överallt. Det är viktigt att Gula huset får bygga (det tycker jag med) och jag är stor fan av det som händer nere vid Gula huset i form av festivaler konserter mm. Det är viktigt att det byggs på ett sätt att det blir fint för alla. Inte bara att man måste bygga så mycket som det bara går. Om det blir instängt och ful påverkar det ju också oss som bor och rör oss i området.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen har tagit bort önskad del av byggrätt 5 för att öppna upp siktlinjen ner mot vattnet och för att skapa en mer tillgänglig passage för allmänheten ner till vattnet.

Jag är glad att Gula industrihusets karaktär säkras genom att bli K-märkt. Lite omständligare för ägarna men som Stallarholmsbo blir jag glad.

Om belysning står det att den inte får blända sjötrafik eller påverka funktionen för de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Jag hoppas att det också gäller för oss som bor i området idag – speciellt under byggtiden då man ibland av säkerhetsskäl lämnar belysningen på.

Samhällsbyggnadskontoret:

Belysningen av byggarbetsplatser ska ske i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrift Arbetsplatsens utformning AFS (2020:1).

Jag är också glad att man lyssnat och tagit fram den nya tillfartsvägen från Flarnvägen. Det kommer minska påverkan på den cykel och gångvägen som ligger längs Brogatan där skolungdomar rör sig samt på själva Brogatan som på sommarhalvåret är väldigt trafikerad. Det har också inträffat flera incidenter där ambulans blivit kallad till platsen (då det är en plats med mycket rörelse). Den nya tillfartsvägen kommer även där underlätta vid sådana händelser. Det känns bra.



*Samhällsbyggnadskontoret:
Detta noteras.*

Jag vill också nämna en farhåga – som i och för sig förbättrats genom förskjutning av Byggrätt 3 närmast Brogatan. Jag eldar med ved. Det är min huvudsakliga värmekälla i fastigheten som är från 1936. När det är lågtryck hamnar ofta min rök från skorstenen ner på Brogatan. Den röken kommer att hamna in i lägenheterna och terrasserna nedanför. På vintern eldar jag upp till 3 ggr/dag om det är kallt och sommaren allt från 1 gång/dag till 1 gång/vecka. Nu när fastigheten förskjutits något så minskar risken men jag vill ändå påtala detta. Jag har inte råd att byta värmekälla i fastigheten om någon hyresgäst i det nya huset skulle klaga.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har förståelse för sakägare 1:s synpunkt. Det förekommer att utsläpp från eldning leder till olägenhet för personer som bor i direkt närhet av hushåll där eldning sker. Det förekommer särskilt i tätbebyggda områden där utsläpp från skorstenar kan sprida sig i området och i värsta fall så att föroreningar kan leta sig in i andra hus via ventilationen eller smutsa ner fasader och fönster. Dock är det den som eldar som är skyldig att se till att eldningen inte stör någon annan.*

I 2 kap. 2 och 3 §§ Miljöbalken regleras att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

I realiteten innebär 2 kap. 2 och 3 §§ Miljöbalken att det är den som eldar med ved eller andra bränslen som har ansvar för att minska utsläppet av luftföroreningar och andra störningar för omgivningen så långt det inte är orimligt.

Sakägare 2

Totalt ändrad områdeskaraktär:

- a) Centrala Stallarholmen huvudkaraktär är villaområden. Flarnvägens villakvarter är sedan lång tid tillbaka ett mycket välvårdat område, d.v.s. en liten oas i området.



- b) Villaägarna har kontinuerligt utvecklat och vårdat området till den vackra bebyggelse med omnejd som det är nu.
- c) Att områdets karaktär ser ut som det gör idag, beror på hårt eget arbete samt att ägarna har lagt ner ett stort kapital både i arbete och i pengar. T.ex. brygga och pengar.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Samhällsbyggnadskontoret tackar för synpunkterna och noterar detta. Kontoret har ändrat byggnadernas höjder och reglerat de nya byggnaderna i detaljplanen vad gäller färg och material för att områdets karaktär ska bibehållas men också föra lite nyare inslag.*

1. Strandskyddet med hänsyn tagit till diskussion om klimattförändringar.

- a) Mot bakgrund av diskussioner som förs om klimattförändringar och förhöjda vattennivåer, är vi tveksamma till att strandskyddet totalt slopas för aktuella fastigheter, d.v.s. Vannesta 1:27 och Vannesta 1:32.
- b) Tillgängligheten till strandmarken för allmänheten kommer genom byggnation att försämrats.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Kommunen vill informera om att strandskyddet slopas (upphävs) inte totalt för hela området. För parkområdet inträder strandskyddet i och med den nya detaljplanen, vilket den inte har idag.*

Så som marken är planlagd idag så får det byggas industri inom hela planområdet. Detta innebär att det är just nu på grund av fastighetsägarnas goda vilja som allmänheten får vistas inom området. I och med den nya detaljplanen kommer marken närmast vattnet att planläggas som parkmark, vilket gör att området juridiskt är tillgängligt för allmänheten. Kommunen har dessutom ändrat planförslaget från förra granskningen och öppnat upp mellan dom framtida byggnaderna närmast vattnet så att vägen ner till vattnet blir mer inbjudande för allmänheten samt att Flarnvägen får en trafiksäker gångväg ner till vattnet.

2. Naturskydd

- a) Området är hemvist för ett stort antal fågelarter, fjärilar och andra insekter t.ex. två relativt sällsynta fjärilsarter (Macaon och Aspfjäril). Dessutom två arter av nattfjärilar (Lind- och Ligustervärmare).
- b) Fågellivet förändras redan nu p.g.a. de aktiviteter som förekommer i Gula industrihuset. Det är tydligt eftersom Näktergalen inte längre häckar i området.



Samhällsbyggnadskontoret:

I artportalen finns det inga inrapporteringar av näktergal. Det finns inte heller några rapporter om rödlistade eller skyddsvärda arter. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen och den översiktliga naturinventeringen som tagits fram har det inte heller påträffats några skyddsvärda djurarter.

3. Värdeförsämring på våra fastigheter.

- a) Vi befarar att våra fastigheter kommer att sjunka i värde. Mäklare som varit aktiv vid försäljning i området hävdar bestämt att så är fallet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Samhällsbyggnadskontoret beklagar detta, men måste ändå titta på vad större delen av Stallarholmen gynnas av. Kontoret anser att tätorten Stallarholmen skulle gynnas av att området kring Gula industrihuset byggs ut och förstärks som centrumområde. Utvecklingen av området för Gula industrihuset är även förankrat i kommunens Fördjupade översiktsplan och är en förväntad utveckling. Underlag visar också på att lägenheter och andra upplåtelseformer än villor efterfrågas i Stallarholmen.

4. Kraftigt försämrad trafik- och parkeringssituation.

- a) Genom att all trafik framgent ska gå via Flarnvägen kommer trafiksituationen kraftigt försämrats: Vid evenemang i industrihuset mångfaldigas trafiken. Gång- och cykelvägar brukas som parkering och hela Flarnvägen är parkeringsplats för besökande, så även vändplanen.
- b) De avspärningar som måste göras kommer ytterligare att försämma situationen med stor risk för att nytto- och uttryckningsfordon kommer att försämrats.
- c) Tillskottet av ytterligare fordon p.g.a. nyinflyttning kommer att göra både trafik och parkeringssituationen ohållbar. (Mer än 150 bilar tvingas använda Flarnvägen som enda ut/infartsalternativ). Hur kommer situationen för de gående att se ut med så mycket trafik?
- d) Ansluten gång- och cykelväg mellan Flarnvägen och Pionjärvägen är redan idag underdimensionerad.
- e) Vändplanen vid Flarnvägens slut är också för liten. Som läget är idag finns inga gästparkeringar på gatan, vilket skulle innebära en stor risk vid eventuell uttryckning. Dessutom sker tung trafik för leveranser till industrihuset nästan dagligdags och den trafiken kommer att gå via Flarnvägen.



Samhällsbyggnadskontoret:

- a) *Kommunen vill förtydliga det som redan står i planbeskrivningen; att det kommer finnas en utfart både till Flarnvägen och till Brogatan för att öka tillgängligheten till området. Angående parkering har kommunen låtit revidera den tidigare parkeringsutredningen för området. Denna visar på att de antal parkeringsplatser som planeras klarar de krav som finns i kommunens parkeringsnorm. Med det nya förslaget kommer dessutom antalet lägenheter att bli färre, och därmed skapa mer plats till besökare av Gula industrihuset.*
 - b) *Oklart vilka avspärrningar som sakägare 2 hänvisar till i yttrandet.*
 - c) *Som tidigare nämnt har en parkerings- och trafikutredning tagits fram för området för att situationen ska bli hållbar och trafiksäker. Enligt utredningen kommer den föreslagna lösningen att bidra till trafiksäkerhet och tillräckligt antal parkeringsplatser kommer att få plats inom fastigheten. En gångväg längs Flarnvägen har planerats in för att stärka trafiksäkerheten för de gående. Detaljplaneförslaget har dessutom ändrats och färre lägenheter möjliggörs i detaljplanen.*
 - d) *Det finns en gång- och cykelväg även längs med Brogatan som är ansluten till området, vilket bör bidra till att gång- och cykelvägen mellan Flarnvägen och Pionjärvägen avlastas. Om problemet kvarstår får kommunen se över problemet.*
 - e) *Inga gästparkeringar kommer att tillgängliggöras vid Flarnvägen efter att detaljplanen tagits fram. Situationen kommer vara densamma som idag. Leveranserna till industrihuset kommer att ske via Flarnvägen och köras ut via den nuvarande utfarten från området. Det kommer finnas två infarter att nå detaljplaneområdet ifrån, just med tanke på tillgängligheten vid uttryckning samt för att höja trafiksäkerheten då större fordon inte ska backa.*
5. Antal våningar och höjder
- a) *Vi kan inte acceptera föreslagna höjder av byggnation med tanke på områdets karaktär och i och med det stora antalet planerade bostäder detta innebär. Boende på Flarnvägen kommer att få kraftigt försämrade boende miljö. Vi har ett förslag med begränsningslinje i höjd för nybyggnation (se bilaga 1).*



Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen har försökt att tillmötesgå synpunkten genom att sänka flertalet av de planerade byggnaderna. Ingen byggnad får byggas högre än 10 meter från marknivån och därmed kommer ingen ny byggnad bli högre än Gula industrihuset som är 16 och 11 meter hög. (I plankartan regleras höjderna från nollplanet, vilket är lägre än marknivån och kan därför uppfattat som att byggnaderna blir högre).

6. Byggnation i omedelbar närhet till Flarnvägen
 - a) Byggnationens närhet till Flarnvägen. Enligt förslaget till detaljplanen ska byggnation ske i omedelbar anslutning till Flarnvägen. Flarnvägen är en smal gata utan trottoarer. Gäller inte gängse regler för avstånd till gata när det gäller den planerade byggnationen.
 - b) Vi skulle gärna se att vårt tidigare förslag om grönområde mot Flarnvägen beaktas och att byggnationen distanseras från Flarnvägen.
 - c) Den insyn som en hög bebyggelse kommer att skapa gentemot befintliga blir mycket obehaglig och begränsande.
 - d) Byggnadstiden 5 år, kommer att vara en uttalad olägenhet för samtliga boende på gatan. Boenden är i huvudsak äldre pensionärer. Den lugna idylliska miljön blir helt raserad för oss och kommer att utsättas för diverse risker samt sanitära olägenheter. När sanering av marken sker, hur kommer entreprenören säkerställa att vi som bor här inte kommer att drabbas av kontamination. Hur säkerställs tillgängligheten till våra fastigheter under byggnadstiden samt säkerheten för oss?

Underlaget till våra synpunkter har framkommit vid ett gemensamt möte den 8 september 2021 där samtliga fastigheter var representerade.

Samhällsbyggnadskontoret:

- a) *Byggrätterna har flyttats något åt norr, och bort från Flarnvägen. Nu finns det god plats för både väg och angöring av trottoar.*
- b) *Kommunen noterar synpunkten, men har inte gjort några ändringar enligt detta sedan tidigare förslag.*
- c) *Byggnaderna i det nya förslaget har fått lägre höjder, alla utom en byggrätt som höjts 1 meter.*



- d) *Vad gäller genomförandetiden på 5 år så reglerar detaljplanen att byggherren har 5 år på sig att genomföra det som står i detaljplanen. Det behöver inte betyda att byggnationen av området kommer genomföras under 5 års tid. När genomförandetiden löpt ut är byggrätten enligt detaljplanen mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas. Vad gäller saneringen så är det fastighetsägarens och saneringsföretagets ansvar att se till att den sköts på rätt sätt. När det gäller tillgängligheten till era fastigheter under byggtiden så är det en självklarhet att ni med lätthet ska kunna ta er till och från era fastigheter. Om så inte blir fallet bör ni ta kontakt med bygglidaren eller Gula industrihusets fastighetsägare. Detta gäller även kring frågan om säkerheten för er närboende.*

SPF Seniorerna Stallarholmen

SPF Seniorerna Stallarholmen har ett antal synpunkter på förslaget. Föreningen har ca 300 medlemmar med varierande ålder. Alla skall kunna komma till "Mötesplatsen" för att träffa vänner, minska ensamheten, förkovra sig och ha en trevlig stund!

- Föreningen har regelbundna möten på "Mötesplatsen" 4 till 5 dagar i vecka och mellan 4 till ca 70 personer varje gång. Tillgängligheten till lokalerna får inte försämrats. Den är redan nu knappt godkänd. Begränsat antal parkeringsplatser, få handikapps P-platser och besvärlig tillgång till den ålderdomliga transporthissen. Under byggtiden måste vi kunna ha tillgång till lokalerna för att kunna fortsätta med våra aktiviteter (line dance, bridge, canasta, läsecirklar månadsmöten, kaffekvällar, kurser, föredrag mm) Det är viktigt att våra medlemmar kan komma till dessa aktiviteter. Parkeringsplatser och körväg fram till hissen är ett måste så att vi skall kunna driva vår verksamhet med tillgänglighet även för våra allra äldsta medlemmar.

Samhällsbyggnadskontoret:

Ett parkerings PM har tagits fram för att undersöka hur många parkeringar som är skäligen möjliggöras för på platsen. Denna visar att det totalt krävs 84 parkeringsplatser. Situationsplanen som har tagits fram för detaljplanen visar på att det går att få in 93 platser och 3 av dessa är för rörelsehindrade.

Önskemålen vad gäller hissen och tillgång till Gula industrihusets lokaler under byggtiden är frågor för fastighetsägaren som äger lokalerna i Gula industrihuset. Detaljplanen kan inte reglera detta.



- Utrymningsvägarna från lokalerna är idag godkända men inte optimala. Den ena vägen går via en brant trappa utan räcke på ena sidan ner till en gång vid bageriet och sedan ut. Denna väg måste hållas fri och inte som idag något för smal pga olika bageriprodukter står i gången. Säckar mm. Återsamlingsplats måste finnas på lämpligt ställe.

Samhällsbyggnadskontoret:

Det är fastighetsägarens uppgift att se till att de godkända utrymningsvägarna inte är blockerade eller att åtgärda annat som försvårar utrymningen. Var den gemensamma återsamlingsplatsen ska finnas ansvarar även fastighetsägaren för.

- Mötesplatsen i Gulan är ett nav i vår verksamhet idag men lokalerna är inte optimala. En nybyggd mötesplats med lokaler på Bv, stora P-platser, bra ventilation i alla rum, trevlig café- del och hobby utrymme vore optimalt.

Samhällsbyggnadskontoret:

Tack för synpunkten! Kommunen noterar detta.

Drömfabriken i Stallarholmen

Den ideella föreningen Drömfabriken driver idag Mötesplats Stallarholmen som huserar i en av flyglarna i Gula Industrihuset. Har haft ett möte där vi resonerat kring planförslaget och här är våra synpunkter:

1. Drömfabriken värnar om tillgängligheten till Mötesplats Stallarholmen. Det är viktigt att besökarna har fortsatt åtkomst till mötesplatsen under hela den framtida byggperioden.
2. Synpunkter har framkommit om att det är besvärligt att ta sig från den befintliga handikapparkeringen till ingången till byggnaden där mötesplatsen finns idag, och vi ser gärna att det tillskapas en handikapparkering i nära anslutning till ingången.
3. Mötesplatsen är en knutpunkt med aktivitet från morgon till kväll. Det är viktigt att det finns tillräckligt många parkeringsplatser till de besökare som kommer på daglig basis.
4. Vi vill väcka tanken på en rockad som skulle möjliggöra en mer ändamålsenlig plats för Mötesplats Stallarholmen. Vi drömmer om: egen ingång, bättre tillgänglighet, kloka utrymningsvägar och lokaler som är ännu mer skraddarsydda för våra verksamheter!



Samhällsbyggnadskontoret:

- 1. Kommunen ansvarar inte för hur tillgängligheten ser ut under byggtiden. Kommunen hänvisar till att framföra detta önskemål till fastighetsägaren.*
- 2. Kommunen noterar detta.*
- 3. Ett parkerings PM har tagits fram för att undersöka hur många parkeringar som är skäligen möjliga att möjliggöra för på platsen. Denna visar att det totalt krävs 84 parkeringsplatser för både boende och besökare. Situationsplanen som har tagits fram för detaljplanen visar på att det går att få in 93 platser.*
- 4. Dessa önskemål är mer kopplade till själva byggnaden och dess utformning inuti, vilket kommunen inte kan reglera i en detaljplan. Den som kan tillgodose dessa önskemål är endast fastighetsägaren av lokalerna.*

Övriga myndigheter, företag och sammanslutningar

Stallarholmens vägförening

Vi i vägföreningen har varit till biblioteket och läst de nya granskningshandlingarna med nummer Dnr MSN/2019-729 och anser att våra tidigare kommentarer fortsatt gäller.

Om en utfart till Alviksvägen skall öppnas, ha då i åtanke att Alviksvägen är en privatägd väg varför vägföreningen inte sköter underhåll, snöröjning och halkbekämpning av denna väg, men att däremot Flarnvägen ingår i det kommunala vägnätet = fullservice av vägföreningen gällande underhållet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen har inte för avsikt att möjliggöra för en utfartsväg från planområdet till Alviksvägen.

SEVAB Strängnäs Energi AB (Elnät)

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

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta noteras.



SEVAB Strängnäs Energi AB (VA)

Vatten- och spillvatten

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för VA. Gällande anslutning av ny bebyggelse till befintligt nät så finns förslag på förbindelsepunkter i både Brogatan och Flarnvägen.

Från SEVABs sida förordas en anslutning i Brogatan. En anslutning i Flarnvägen innebär en ökad belastning på spillvattenledningsnät och Ängvägens pumpstation samt ett extra pumpsteg. Om de är tekniskt möjligt att ansluta detaljplanen med självfall till Brogatan bör det utredas i detaljprojekteringsskedet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta noteras.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Strängnäs kommuns dagvattenpolicy och ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnät, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av systemet ska följa dimensioneringsrekommendationerna från Svenskt Vattens publikation P110. På grund av planområdets direkta närhet till recipienten är det viktigt att säkerställa att kraven på rening av dagvattnet uppnås. I handlingarna redovisas ett markreservat men det är ännu oklart om ytan är tillräcklig och hur avledning mot ytan ska ske.

Det behövs även dagvattenutredning som redovisar föroreningar och flödesberäkningar samt en avvattningskiss för att kunna avgöra om plankartan och planbestämmelser möjliggör god dagvattenhantering.

Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunen har låtit ta fram en dagvattenutredning.

Det saknas ett markreservat för befintlig dagvattenledning som löper vågrätt genom planområdet.





Samhällsbyggnadskontoret:

Beslut har skrivits av SEVAB att den befintliga dagvattenledningen ska pluggas igen och en ny ska placeras under Flarnvägen.

Skyfall

Det är viktigt att en god höjdsättningsplan tas fram. Höjdsättningen av husgrunden ska följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation P105, gatorna ska ligga cirka 50 cm lägre än husets golvnivå.

Samhällsbyggnadskontoret:

En planbestämmelse om att "lägsta grundläggning för ny bebyggelse är +2,7 meter. Lägsta grundläggningsnivå för komplementbyggnader är +1,5 meter. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta."

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillägga i detta ärendet.

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta noteras.

Södermanlands museum

Museet har inget att erinra rörande granskningshandlingar till detaljplan för Vannesta 1:27, 1:32 del av 1:11, Gula Industrihuset.

Samhällsbyggnadskontoret:

Detta noteras.

Region Sörmland

Region Sörmland har mottagit rubricerad plan för granskning. Region Sörmland konstaterar att området är väl kollektivtrafikförsörjt med två busshållplatser inom gångavstånd. Vid eventuell tillkommande exploatering och förändrade användningsområden av befintliga byggnader skall gällande riktvärden uppfyllas avseende buller, vibrationer och stomljud som kan uppstå från busstrafik och övrig trafik som trafikerar på väg angränsande till fastigheten.



*Samhällsbyggnadskontoret:
Kommunen noterar detta.*

*En bullerberäkning och vibrationsutredning Buller och vibrationer,
Vannesta 1:27 och 1:32 har genomförts av Brekke och Strand (2017-10-
06) som underlag till detaljplanen.*

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerad remiss och har därför inga synpunkter i ärendet.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Detta noteras.*

Skogsstyrelsen

Vi har beretts möjlighet att yttra oss i rubricerat ärende.

Vi ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

I övrigt har vi inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Detta noteras.*

Samhällsbyggnadskontoret

Lena Calmegård
Planchef

Caroline Skilje
Planarkitekt