



KS § 237

D.nr. KS/2022:405 - 251

## Exploateringsavtal Eldsund 6:16, del av, etapp 3 söder

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna exploateringsavtalet mellan Strängnäs Kommun och Kilen Eldsundsviken AB, för genomförandet av detaljplanen för Eldsundsviken etapp 3 söder, Eldsund 6:16, del av.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Exploateringsavtalet har tagits fram med utgångspunkt i ramavtalet för utveckling av Eldsundsviken och Norra Staden. Kilen Eldsundsviken AB har i samband med förvärvet av Eldsund 6:16 från Vasallen övertagit ramavtalets samtliga rättigheter och skyldigheter.

Fastigheter som ingår i exploateringsområdet är del av Eldsund 6:16 och del av Strängnäs 2:1. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för att genomföra utbyggnaden av allmän plats, ledningar och samordning av byggande på kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören ska stå för kostnaderna för utbyggnad av allmän plats medan kommunen ansvarar för genomförandet. Den gång- och cykelväg som löper längs stranden är undantagen denna fördelning och ska istället finansieras genom det infrastrukturbidrag som exploatören ska erlagga i enlighet med ramavtalet.

Avtalet reglerar vidare köpeskillning och förutsättningar för avyttring av en mindre del av kommunens fastighet Strängnäs 2:1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark, och som ska överföras till exploatören i en fastighetsreglering. Den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark överförs till kommunens fastighet Strängnäs 2:1 utan kostnad för kommunen.

Inom exploateringsområdet finns biotopskyddade trädalléer. Förutsättningar för dispens och hur träden ska skyddas vid genomförandet regleras av avtalet och av beslut om dispens från Länsstyrelsen.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utbyggnaden av allmän plats bekostas av exploatören, inklusive projektering, upphandling och arbetstid för kommunens tjänstemän.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Exploatören ska erlagga infrastrukturbidrag, administrationsbidrag och ersättning för markköpet. Ersättning för markköp är 3923 kronor per kvadratmeter överförd mark. Infrastrukturbidraget kommer finansiera den gång- och cykelväg längs stranden som regleras i ramavtalet.

Säkerhet ställs i form av moderbolagsborgen.

### **Övriga konsekvenser**

Gator och parkområden inom exploateringsområdet är allmän plats, vilket innebär att dessa områden kommer att övertas av kommunen och kommunen ska stå för framtida drift.

### **Uppföljning**

Beslutet följs upp av mark- och exploateringsenheten.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande exploateringsavtal Eldsundsviken etapp 3 söder, 2022-09-06

Exploateringsavtal för Eldsund 6:16, del av, etapp 3 söder, 2022-09-01

Anbud, Bilaga A\_Plankarta Antagandehandling 2022-09-20, 2022-09-01

Bilaga B\_Markområden, 2022-09-01

Bilaga D\_Kalkyl allmänna anläggningar Etapp3S, 2022-09-01

Bilaga E\_Beslut om alléträäd Eldsund, 2022-09-01

Bilaga F\_åtgärder utanför planområde, 2022-09-01

Bilaga G\_Skiss spillvattendragning, 2022-09-01

Bilaga C\_Gång och cykelväg, 2022-09-02

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



## EXPLOATERINGSAVTAL

Mellan nedanstående parter träffas följande exploateringsavtal.

---

### Parter

Strängnäs kommun  
Nygatan 10  
645 80 Strängnäs, nedan kallad Kommunen

Org. nr: 212000-0365

Kilen Eldsundsviken AB, nedan kallad Exploatören  
Box 554  
645 25 Strängnäs

Org. nr: 556746-9696

SEVAB Strängnäs Energi AB  
Box 32  
645 21 Strängnäs, nedan kallad SEVAB

Org. nr: 556527-5764

---

### Bakgrund

Kommunen och P10 Vasallen AB avgav 2006-06-16 en "Gemensam avsiktsförklaring om utveckling av f d P 10-området i Strängnäs". Kommunen upprättade därefter ett Detaljplaneprogram för "Norra Staden, första etappen", som godkändes av kommunfullmäktige 2011-05-30. I samband med godkännandet av detaljplaneprogrammet, godkände kommunfullmäktige även det ramavtal som kommunen och Vasallen Strängnäs Exploatering AB tecknat för att reglera genomförandet av detaljplaneprogrammet.

Under sommaren 2017 förvärvades Vasallen Strängnäs Exploatering AB av Kilenkrysset-koncernen och företaget bytte namn till Kilen Eldsundsviken AB. Kilen Eldsundsviken AB har övertagit ramavtalets samtliga rättigheter och skyldigheter.

Med "exploateringsområdet" avses detaljplaneområdet, se [bilaga A](#).

### §1 Syfte

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av detaljplanen Eldsund 6:16, del av, etapp 3 söder, "Eldsundsviken". Detaljplanens avsikt är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus, centrumverksamhet i mindre omfattning samt skapa allmänna stråk och strandpromenad som kopplar samman Eldsundsviken mot centrum.



Avtalet upprättas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap. 40 § och det ramavtal som parterna tecknat i samband med kommunfullmäktiges godkännande av detaljplaneprogrammet för Norra Staden, första etappen, 2011-05-30.

## **§2 Marköverlåtelse och markupplåtelse**

Exploatören överlåter genom fastighetsreglering, del av Eldsund 6:16 som enligt förslaget till detaljplan utlagts som allmän platsmark, till kommunens fastighet Strängnäs 2:1 utan ersättning.

Kommunen överlåter till exploatören sådan mark som tillhör Strängnäs 2:1 men som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark. Markområdena är markerade i Bilaga B och överförs till marknadsvärde genom fastighetsreglering. För markområdena ska ägaren till fastigheten Eldsund 6:16, Kilen Eldsundsviken AB, betala 3923 kronor per kvadratmeter överförd mark till ägaren av fastigheten Strängnäs 2:1, Strängnäs kommun.

Ersättningen ska betalas senast 1 månad efter att förrättningen vunnit laga kraft genom betalning av faktura utställd på beloppet som baseras på Lantmäteriets ersättningsbeslut. Betalas inte ersättningen inom föreskriven tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Marknadsvärdet för marken som ska överlåtas har avgjorts av auktoriserad värderingsman för detaljplanelagd mark med avdrag för beräknat exploateringsbidrag samt infrastrukturbidrag och plankostnad utslagen per kvadratmeter kvartersmark för området.

Särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan parterna med stöd av detta avtal.

Exploatören ska upplåta sådan mark som enligt kommande förrättningar ska förvaltas gemensamt, till blivande samfällighetsföreningar.

Tillträde till markområdena sker i enlighet med överenskommelse mellan parterna, det formella tillträdet sker efter Lantmäterimyndighetens beslut vunnit laga kraft.

## **§3 Fastighetsrättsliga åtgärder**

När detaljplanen vunnit laga kraft ansöker Strängnäs kommun om fastighetsreglering enligt § 2 ovan. Exploatören bekostar åtgärden.

Kommunen eller ledningsägaren ansöker om, och Exploatören bekostar, de lantmäteriförrättningar som behövs för detaljplanens genomförande gällande ledningsrätters upphörande och nybildning inom kvartersmark och allmän platsmark.



Det ankommer på Exploatören att ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar inkl. bildande av de gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa, som erfordras för detaljplanens genomförande.

Detta avtal ligger till grund för förrättningar enligt detta avtal och parterna bistår ansökan till Lantmäteriet i och med undertecknandet av detta avtal.

#### **§4. Markföreningar**

Exploatören ska svara för och bekosta alla åtgärder som krävs där markföreningar påträffas inom exploateringsområdets kvartersmark samt den mark som överlåtts till kommunen enligt §2 ovan (ramavtalet §5). Sanering ska ske till den nivå som den avsedda markanvändningen enligt detaljplanen kräver. Kommunen ansvarar för att utföra sanering av den mark inom allmän platsmark som Kommunen äger sedan tidigare.

Exploatören och kommunen skall sanera och stå för kostnaden för den mark som överlåtes till respektive part. Sanering ska ske till den nivå som den avsedda markanvändningen enligt detaljplanen kräver.

Markföreningar har påträffats längs strandområdet i form av asklager och behöver avgränsas ytterligare innan genomförande. Kostnader för marksanering omfattar även utredningskostnader.

#### **§5 Skydd av träd**

Ekarna längs Eldsundsvägen och de ekar som står i längs stenvallen mellan Eldsundsvägen och strandpromenaden är skyddade av det allmänna biotopskyddet, Miljöbalken 7 kap. Även stenvallen omfattas av skyddsbestämmelserna. Kommunen upprättat ansökan och erhållit beslut om dispens från biotopskyddet för att ta ner några av träden och för markarbeten som kan påverka trädens rotsystem. Exploatören ska vidta åtgärder för att inte skada de träd som ska bevaras inom detaljplanen genom att följa de bestämmelser som följer av lagstiftning, länsstyrelsens beslut om dispens enligt Bilaga E och de i planbeskrivningen angivna åtgärderna.

Dessutom ska kommunens trädgårdssingenjör kontaktas och beredas möjlighet att delta inför och under arbeten i närheten av träden. Skyddsåtgärder gäller både arbeten på allmän plats och inom kvartersmark.

För att säkerställa att träden i allén inte tar skada vid exploatering av området ska ekarna kronbeskäras innan området exploateras. Kommunen utför beskärningen av träden på exploatörens bekostnad.



För träd på kvartersmark ansvarar exploatören för att ansöka om- och erhålla alla tillstånd som krävs för att genomföra exploateringen.

### **§6 Kulturmiljö**

Exploatören ska ombesörja och bekosta de utredningar, undersökningar, utgrävningar och andra åtgärder i samband med dessa arbeten, som erfordras enligt kulturminneslagen. (ramavtalet § 5)

### **§7 Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören svarar ensam för bekostnad och utförande av samtliga anläggningar på kvartersmark vilket inkluderar erforderliga gemensamhetsanläggningar, fördröjning och rening av dagvatten, gator, parkeringar, lekplatser m.m.

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas och renas innan det kopplas på det allmänna ledningsnätet.

Byggnader längs med Eldsundsvägen ska konstrueras så att de tål motfyllnad och så att de anpassas mot gatans nya nivåer. Nivåskillnader mot entréer ska tas upp på kvartersmark.

Skydd av träd enligt § 5 gäller.

### **§8 Anläggningar inom allmän platsmark**

#### 8.1 Ansvarsfördelning inom exploateringsområdet

Kommunen ansvarar för projektering av och utförande av allmänna anläggningar inom detaljplanens allmänna platsmark som omfattar:

1. Gator, trottoarer, parkeringsfickor, gång- och cykelvägar med tillhörande belysningar, planteringar, dagvattenanordningar.
2. Parkmark och åtgärder för dagvattenrening och -fördröjning för dagvatten inom allmän plats.
3. Allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Åtgärderna kostnadsfördelas enligt § 9.

Exploatören ansvarar för kostnader som uppstår inom allmän platsmark till följd av exploatering av kvartersmark.

#### 8.2 Ansvarsfördelning utanför exploateringsområdet

Fördelningen av ansvar enligt §8.1 och kostnadsfördelning enligt § 9 gäller även för de åtgärder som behöver utföras utanför exploateringsområdet till följd av exploateringen. Längs Eldsundsstråket, delvis utanför planområdet, anläggs gångbana och i anslutning till planområdet flyttas träd och parkeringsplatser på



gatan för att anpassas till exploateringsens infarter och gångvägens anslutning. Gångbanan ansluts mot strandpromenaden. Området som avses finns markerat i bilaga G.

### 8.3 Kvalitetsnivå på allmän plats

Beläggning på gator och gång- och cykelvägar ska i huvudsak bestå av asfalt men kan ha inslag av stenbeläggning för att markera platser och övergångar. Kantsten utförs av granit. Rödmarkerad gång och cykelväg i Bilaga C, samt grönmarkerad gång och cykelväg tvärs området, beläggs med stensmjöl. Övriga gc-banor beläggs med asfalt.

Inom parkmark ska marken anläggas med gräsmatta med inslag av planteringar såsom busk och mindre träd. Parkmark ska möbleras med parkbänkar, anpassad belysning och lekutrustning i den mån platsen tillåter. Referens för parkområden: Regementsparken och Nabbviken. Lekutrustning ingår med ett belopp upp till 500 000 kr.

Träd nyplanteras för att komplettera till en dubbelsidig allé längs Eldsundvägen. Befintliga ekar och nya träd ska förses med de skydd, anpassade fyllnadsmassor och andra åtgärder och utrustning som behövs för att säkra dess överlevnad.

### 8.4 Åtgärder i vattenområde

Exploatören ska bekosta de vattenrättsliga åtgärder som kan komma att erfordras för åtgärder i anslutning till Eldsundsviken. (Ramavtalet § 3)

## **§9 Ersättningar och avgifter**

### 9.1 Exploateringsbidrag

Exploatören ska till Kommunen erlägga gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen enligt § 8.1 punkt 1 och 2 samt § 8.2 i detta avtal. Ersättningen ska motsvara kommunens faktiska interna och externa kostnader för anläggningarnas utförande inklusive kostnader för markinlösen, fastighetsbildning, upphandling, utredning, projektering, bygg- och projektledning och besiktning. Kommunen ska till Exploatören redovisa sina faktiska kostnader för utbyggnaden av dessa allmänna anläggningar. Kostnadsuppskattning för allmänna anläggningar redovisas i Bilaga E.

Ovanstående stycke gäller med undantag för den gc-väg som markerats med rött i Bilaga C till detta avtal. Anläggningen finansieras genom infrastrukturbidraget enligt ramavtal och punkt 9.2 nedan.

Kommunen fakturerar löpande kommunens kostnader i samband med utförandet av allmänna anläggningar. Betalning ska ske senast 30 dagar efter godkänd slutbesiktning. Vid försenad betalning utgår ränta enligt räntelagen.



## 9.2 Infrastrukturbidrag

Exploatören ska i enlighet med ramavtalet bidra till utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen genom erläggande av övergripande infrastrukturbidrag. Infrastrukturbidraget ska finansiera infrastrukturanläggningar även utanför det aktuella exploateringsområdet. Inom aktuellt exploateringsområde återfinns en gång- och cykelväg som ska finansieras av infrastrukturbidraget, Bilaga C.

Enligt tecknat ramavtal ska ersättning utgå med 185 kr/kvm BTA för bostäder och lokaler. Ersättningen ska indexuppräknas med konsumentprisindex från januari 2011 till dag då ersättning erläggs. Ersättning ska utgå ifrån maximal utbyggnad inom detaljplanen, dvs 16 490 kvadratmeter BTA. Ersättningen blir således 3 050 650 kronor plus påslag för indexuppräkning.

Bidraget betalas mot faktura senast en månad efter att gång- och cykelvägen är slutbesiktigad, och detaljplanen vunnit laga kraft.

## 9.3 Administrationsbidrag

Exploatören ska till Kommunen erlægga administrationsbidrag, avsedda att täcka Kommunens kostnader för administration utöver planläggningskostnader och gatukostnadsersättning, med belopp om 2 kr/kvm BTA exklusive moms. Ersättning ska utgå ifrån maximal utbyggnad inom detaljplanen, dvs 16 490 kvadratmeter BTA. Ersättningen blir således 32 980 kronor.

Bidraget faktureras av kommunen i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

## 9.4 Planavgift

Med hänsyn till att Exploatören själv bekostat sin andel av framtagandet av detaljplanen, är Exploatören och blivande ägare till fastigheter inom exploateringsområdet befriade från skyldigheten att erlægga planavgift i samband med bygglov för bebyggelse som inryms inom aktuell detaljplan.

## 9.5 Anläggningsavgift för vatten och avlopp

Exploatören ska betala för den faktiska utbyggnadskostnaden av VA-anläggningen i exploateringsområdet inklusive SEVAB:s administrativa kostnader i samband med utbyggnaden. Avgiften (motsvarande den faktiska utbyggnadskostnaden) ersätter avgiftsparametrarna i SEVAB:s gällande VA-taxa för anläggningsavgift i posterna § 5.1 a, c, d, e och f.

Avgiften ska erläggas mot faktura från SEVAB efter godkänd slutbesiktning. Samtliga kostnader ska vara angivna exklusive moms, fakturering av avgiften sker med tillägg för moms. Utöver transaktionen enligt ovanstående fakturerar SEVAB vid anslutningstillfället en avgift enligt vid var tid gällande VA-taxa motsvarande §5.1b, som avser upprättande av förbindelsepunkt. Förprojekterad ledningsdragning för spillvatten framgår av Bilaga G.





Exploatören ska ställa säkerhet som ska utgöras av moderbolagsborgen och regleras av § 12. Säkerheten motsvarar 50% av den kalkylerade utbyggnadskostnaden.

Kompletteringar med ytterligare serviser efter slutbesiktning faktureras med tillämpning av var tids gällande VA-taxa (§5.1a och b) som ska täcka faktiska kostnader för SEVAB. Flytt eller ändring av serviser efter slutbesiktning faktureras enligt självkostnad med var tids gällande VA-taxa (§13.2) samt proppning (§18.7).

För tidigare utförd ledningsflytt som en förutsättning för exploateringen ska exploatören betala till SEVAB 2 386 619 med tillägg för moms. Fakturering sker efter att exploateringsavtalet blivit signerat av samtliga parter.

## **§10 Samverkan**

Båda parter ska medverka till ett smidigt genomförande av detaljplanen. Detta görs genom att parterna i samverkansanda tar fram tidplan och lyfter problemställningar som uppstår och strävar efter konstruktiva lösningar. Detta behöver särskilt uppmärksammas i genomförande av byggnader och gata längs Eldsundsvägen. Nivåskillnader på marken inom exploateringsområdet kommer innebära att utförandet på kvartersmark och allmän platsmark behöver anpassas till varandra utifrån tidplan och metod.

Framtagande av förfrågningsunderlag med tillhörande handlingar samt bestämmande av tidpunkt för upphandling av de i punkt 4 angivna arbetena ska ske i tillsammans med Exploatören. Exploatören ska delta i projekteringsmöten och bereds möjlighet att lämna synpunkter på de tekniska lösningarna.

Exploatören ska godkänna förfrågningsunderlaget innan det går ut till potentiella anbudsgivare. Exploatören får inte neka godkännande av förfrågningsunderlaget på någon grund som är i strid med lag (2007:1091) om offentlig upphandling och på så sätt förhindra upphandlingen.

Exploatören ska till Kommunen, i samråd med denna, upplåta och anvisa lämplig plats för entreprenörer i samband med utförandet av allmänna anläggningar.

Gemensam syn av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ska ske före och efter entreprenadarbeten på kvartersmark för att dokumentera eventuella skador som uppstår under entreprenaden.

## **§11 Tider**

Exploatören ska samordna sin tidplan för byggnation på kvartersmark med Kommunens tidplan för genomförande av allmän plats. En tidplan för de olika delarnas start och färdigställande tas fram i samarbete mellan Kommunen och



Exploatören så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska hållas aktuell under genomförandet av exploateringen och eventuella ändringar ska meddelas den andra parten.

Exploatören behöver meddela kommunen sin tidplan i tillräckligt god tid så att projektering och upphandling hinner genomföras innan byggstart kan ske på allmän plats.

## **§12 Säkerheter**

För att garantera fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal, ska Exploatören innan Exploateringsavtalet godkänns av kommunfullmäktige, ställa säkerhet för de av kommunen uppskattade kostnaderna för utförande av allmänna anläggningarna inom planområdet och halva infrastrukturbidraget till ett belopp om;

ELVA MILJONER (11 000 000) KRONOR

Säkerheten ska utgöras av moderbolagsborgen med koncernmodern Kilen Strängnäs Holding Aktiebolag. Borgensförbindelsen ska överlämnas senast när Exploatören undertecknar detta avtal, innan avtalet går upp för godkännande i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Säkerheterna återlämnas vartefter exploateringsbidraget och infrastrukturbidraget erlagts.

## **§13 Villkor**

Parterna förutsätter

- att Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2023-02-28, som vinner laga kraft, godkänner detta avtal.
- att detaljplanen Eldsund 6:16, del av, etapp 3 söder, i huvudsaklig överensstämmelse med föreliggande antagandehandling daterad 2022-09-20, Bilaga A, antas av Strängnäs kommunfullmäktige genom beslut senast 2023-02-28, som vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar ej uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet, utan krav på ersättning från någondera parten.

## **§14 Överlåtelse av avtal**

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan skriftligt medgivande av Strängnäs kommunfullmäktige. Överlåtelse ska godkännas förutsatt att Kommunen inte har skälig anledning till att motsätta sig en överlåtelse.



Överlåtelse från Exploatören till koncerninternt bolag är dock undantaget kravet på medgivande från Kommunen.

**§15 Tvist**

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand avgöras av allmän domstol.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Strängnäs den / 2022

\_\_\_\_\_den / 2022

**För Strängnäs kommun**

**För Kilen Eldsundsviken AB**

---

Jacob Högfeldt  
Kommunstyrelsens ordförande

---

Stefan Persson  
VD

---

Lars Ekström  
Kommundirektör

**För SEVAB Strängnäs energi AB**

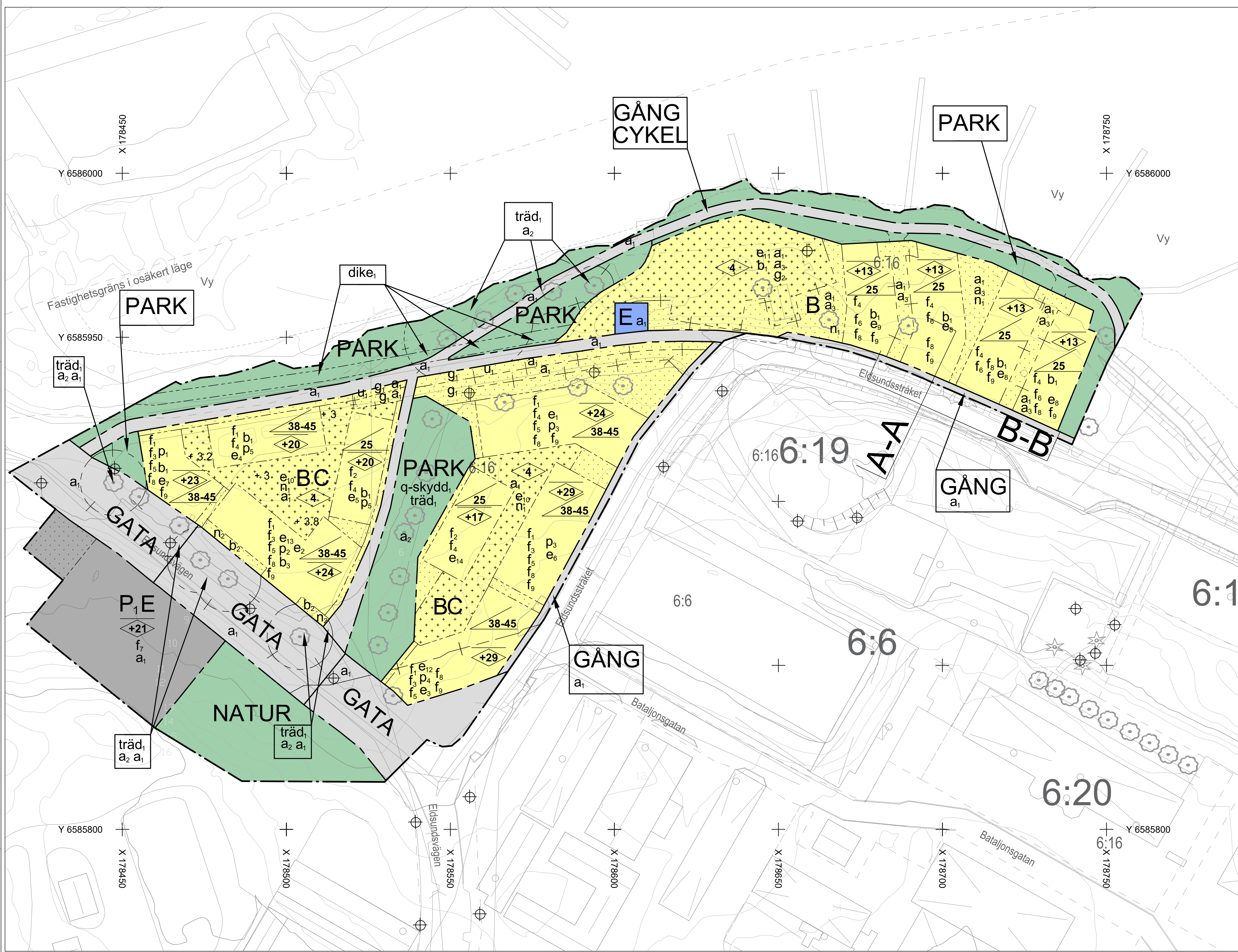
---

Kjell Andersson  
VD

**Bilagor:**

- A. Plankarta antagandehandling
- B. Markområden
- C. Gång- och cykelväg som omfattas av infrastrukturbidraget
- D. Kostnadsberäkning för allmänna anläggningar
- E. Beslut om dispens från det allmänna biotopskyddet
- F. Åtgärder utanför exploateringsområdet
- G. Skiss spillvattendragning





### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA: Huvudgata.
- GÅNG: Gångväg.
- CYKEL: Cykelväg.
- PARK: Park.
- NATUR: Naturområde.

### Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B: Bostäder.
- C: Centrum.
- E: Tekniska anläggningar.
- P: Parkeringshus.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVDMMANNASKAP

Utformning av allmän plats

dike, Dagvattendike. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### Mark och vegetation

träd, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### Skydd av kulturvärden

q-skydd, Stenmur ska bevaras. 4 kap. 6 §

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub>: Största bruttoarea är 2450 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub>: Största bruttoarea är 2850 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub>: Största bruttoarea är 2500 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub>: Största bruttoarea är 1350 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub>: Största bruttoarea är 1150 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub>: Största bruttoarea är 2100 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub>: Största bruttoarea är 1600 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>8</sub>: Största byggnadsarea är 480 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>9</sub>: Största byggnadsarea är 450 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>10</sub>: Största bruttoarea är 50 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>11</sub>: Största bruttoarea är 450 m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>12</sub>: Lägst nockhöjd över angivet nollplan är 26 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>13</sub>: Lägst nockhöjd över angivet nollplan är 21 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>14</sub>: Största bruttoarea är 600 m<sup>2</sup> per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Placering

Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad mot Eidsundsvägen ska till 50 % placeras i gatulinje. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsstråket. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsvägen och Eidsundsstråket. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnad ska placeras i förgårdslinje mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utformning

f<sub>1</sub>: Endast friliggande flerbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>2</sub>: Endast radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>3</sub>: Bostadshus ska ha fasadmateriell av slåtputs. Rasterfasader, skivmaterial eller plåt får inte förekomma. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>4</sub>: Bostadshus ska ha fasader av slåtputs, trä eller tegel. Rasterfasader, skivmaterial eller plåt får inte förekomma. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>5</sub>: Bostadshus med fasad mot Eidsundsvägen och/eller Eidsundsstråket ska ha genomgående entreer. Genomgående entreer syftar till att det, oavsett nivåskillnad, ska gå att ta sig via trappuppgången från gata till gård. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>6</sub>: Endast radhus eller parhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>7</sub>: Parkeringshus ska ha fasadmateriell av trä eller corten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>8</sub>: Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad hytt sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>9</sub>: Fasader på bostadshus ska utformas med variation i färgsättning och fasaduttryck. Fasader får inte utföras i en vit kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f<sub>10</sub>: Lägenheter som vetter mot Eidsundsvägen eller Eidsundsstråket ska utformas så att de är högst 35 m<sup>2</sup> stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35m<sup>2</sup> orienteras mot en ljuddämpad hytt sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utförande

b, Lägst grundläggningsnivå för bebyggelse är +2,7 meter Rh2000. Lägst grundläggningsnivå för komplementbyggnader är +1,5 meter Rh2000. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundslus eller betongplatta. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b, Marken får inte hårdgrävas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b, För byggnad gäller att marknivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel och utformas som slutningshus, där marken kräver det. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

n, Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. 4 kap. 10 §

n, Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §

+0,0, Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

#### Ändrad lovplikt

a, Marklov krävs även för trädffällning. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

#### Villkor för startbesked

a, Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markförörening avhjälpits. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

#### Markreservat

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

#### Gemensamhetsanläggning

g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

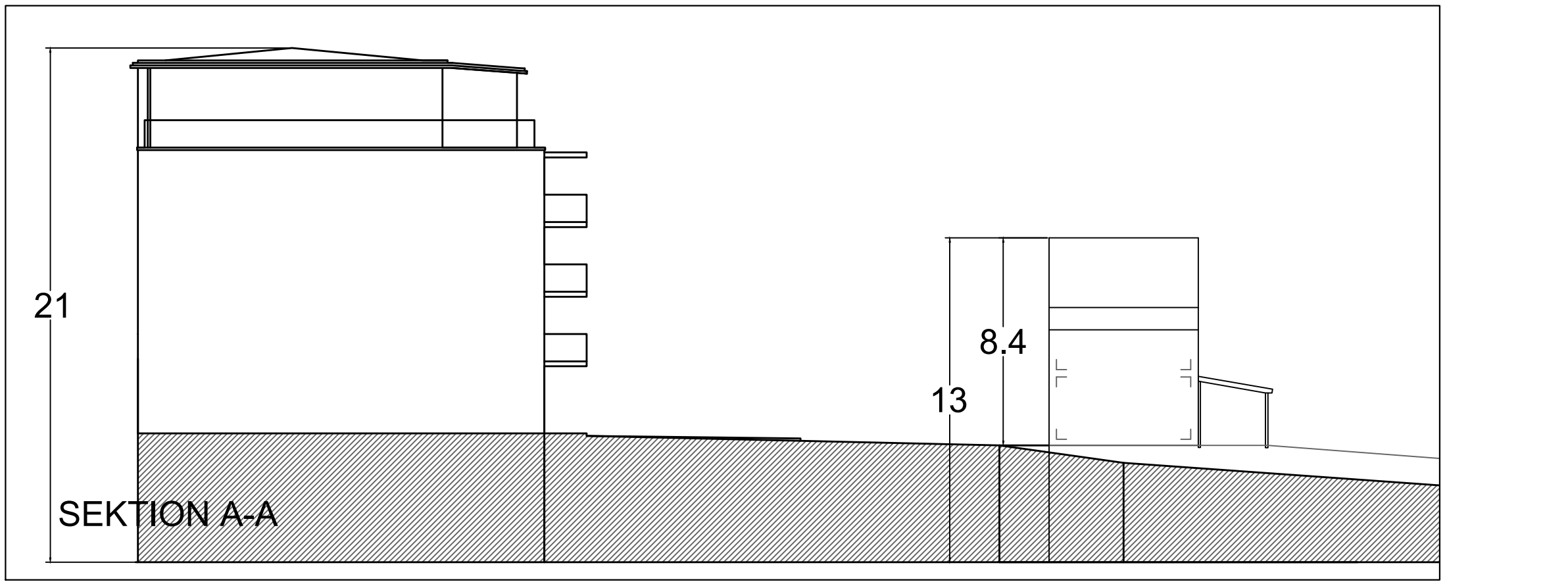
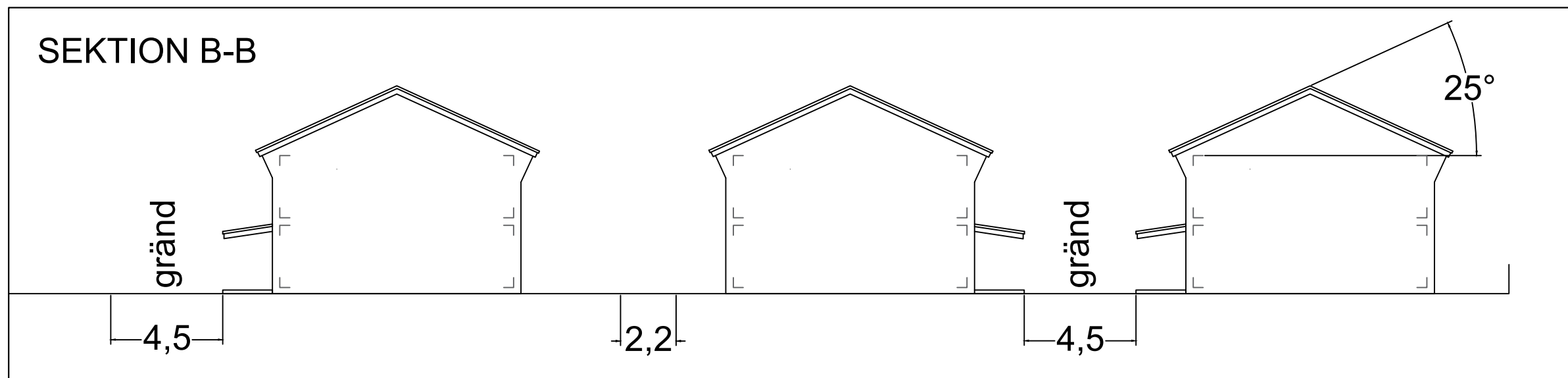
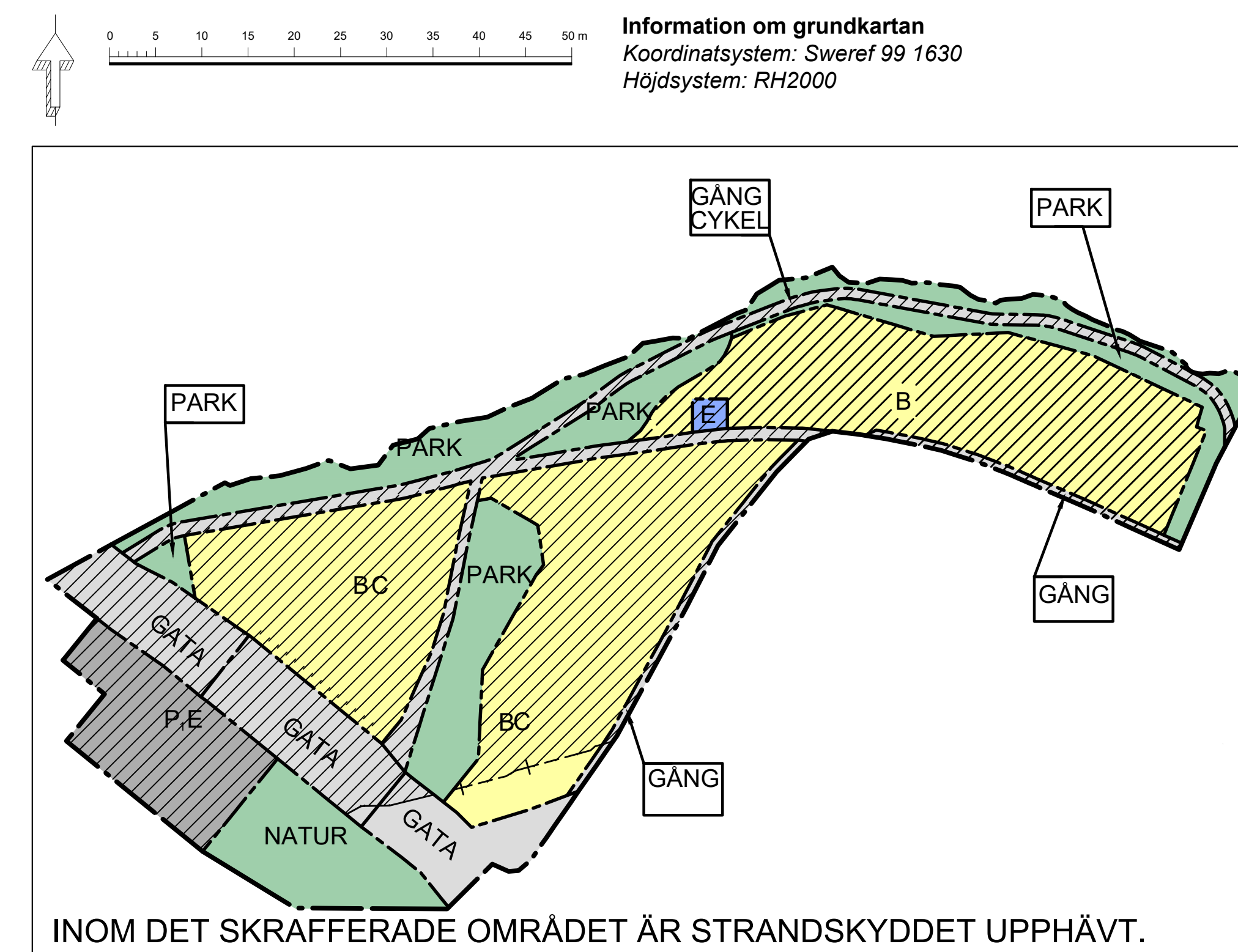
g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och miljöhus. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

#### Strandskydd

a, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

#### Beteckningar till grundkartan

Traktgräns	Traktgräns
Kvartersgräns	Kvartersgräns
Fastighetsgräns	Fastighetsgräns
Ägoslagsgräns	Ägoslagsgräns
Ledningsrättsområde	Ledningsrättsområde
Gemensamhets resp. Servitutgräns	Gemensamhets resp. Servitutgräns
SKARPSKYTTEN 1	Kvartersnamn med registernummer
MARIELUND 1:8	Traktnamn med block- och enhetsnummer
gsk1	Registernummer för gemensamhetsanläggning
Serv	Servitut resp. Ledningsrätt
☒	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant
☒	Bostadshus resp. uthus karterad efter huslin
☒	Skärmtak resp. trappa resp. transformator
—	Höjdnurvar med höjdnurvxtext
—	Gångstig
—	Körbana välgkant
•••	Barriärs resp. Lövslog
•••	Barriärs resp. Lövtärr resp. Ek
•••	Belysningsstolpe resp. Ospek stolpe
•••	Fornlämning resp. Fornlämningsområde



Detaljplan för:  
**Eldsund 6:16 m.fl.**  
"Ettap 3 söder"  
STRÅNGNÄS, STRÅNGNÄS KOMMUN

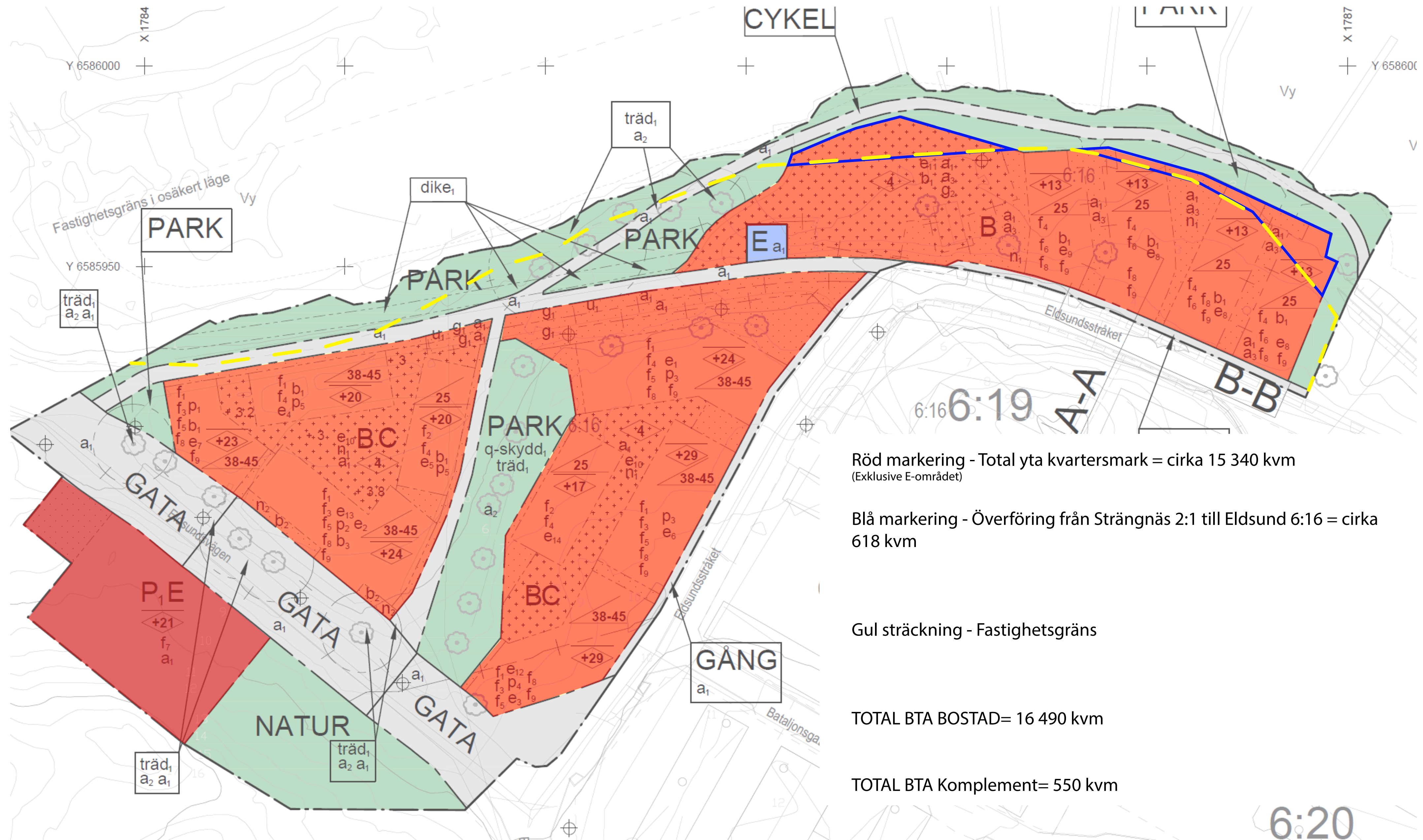
Handlägg: PLANKARTA MED BESTÄMMELSER ANTAGANDEHANDLING

Till plan nr: ☒ Plankarta med bestämmelser ☐ Detaljplaneprogram ☐ Beslutsdatum  
☒ Planbeskrivning med genomförandeförslag ☒ Miljökonsekvensbeskrivning ☐ Godkännande  
☒ Fastighetsförteckning ☐ Gestaltungsprogram ☐ Antagande  
☒ Samrådsredogörelse ☐ Illustrationskarta  
☒ Gränslinjesutlåtande ☐

Datum för upprättad/rev. redovisning: 2022-09-20  
Dokumentnr: MSN/2019-583  
Diarienummer: MSN/2019-583

Plankarta: Guld Östmark  
Skala: 1:500 (A0)





Röd markering - Total yta kvartersmark = cirka 15 340 kvm  
 (Exklusive E-området)

Blå markering - Överföring från Strängnäs 2:1 till Eldsund 6:16 = cirka 618 kvm

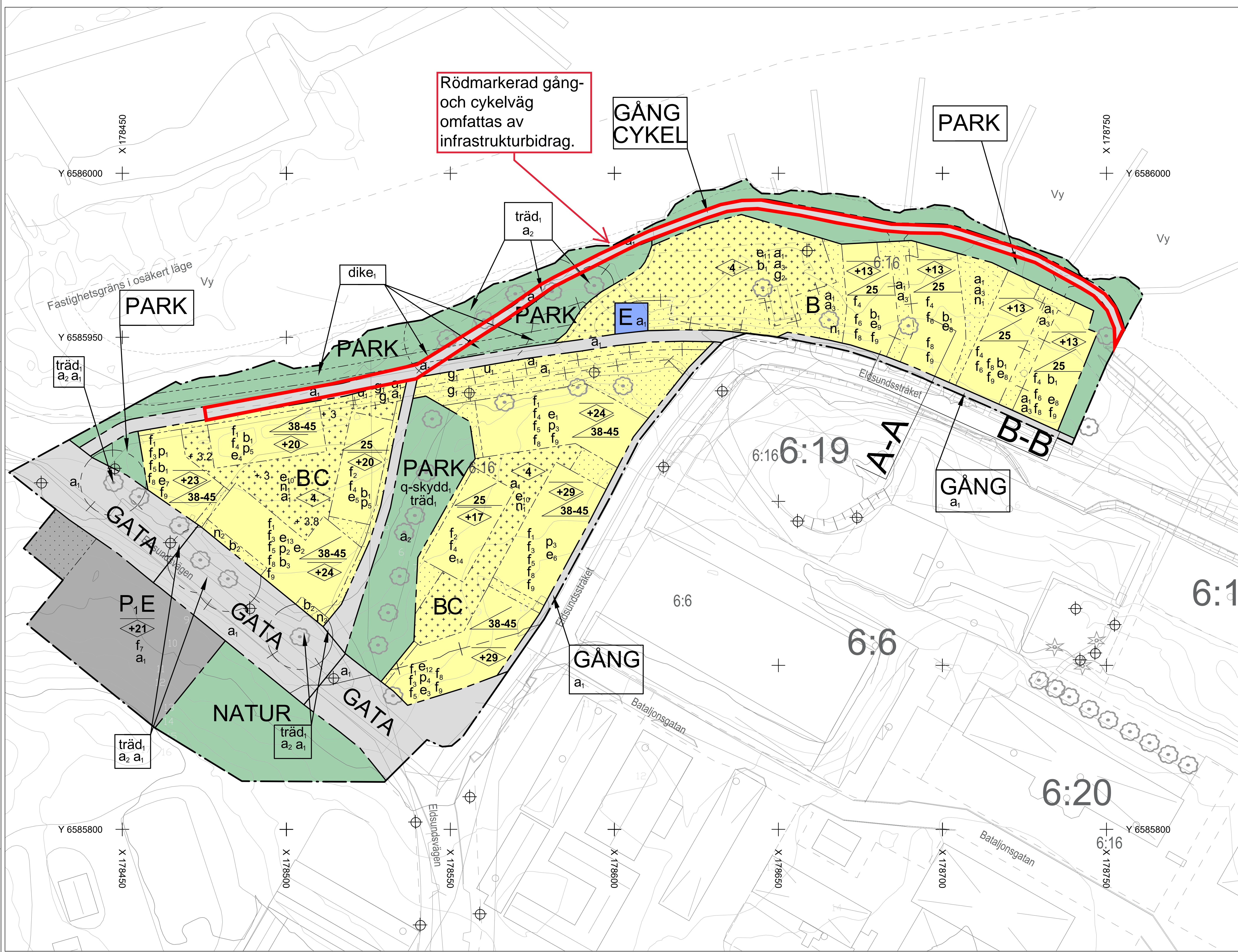
Gul sträckning - Fastighetsgräns

TOTAL BTA BOSTAD= 16 490 kvm

TOTAL BTA Komplement= 550 kvm

6:20





**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
Planområdesgräns  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns  
Administrativ gräns  
Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**  
Utformning av allmän plats

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
Bebyggandets omfattning

**Placering**

**Utformning**

**Utförande**

**Markens anordnande och vegetation**

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Huvudmannaskap

**Genomförandetid**

**Ändrad lovplikt**

**Villkor för startbesked**

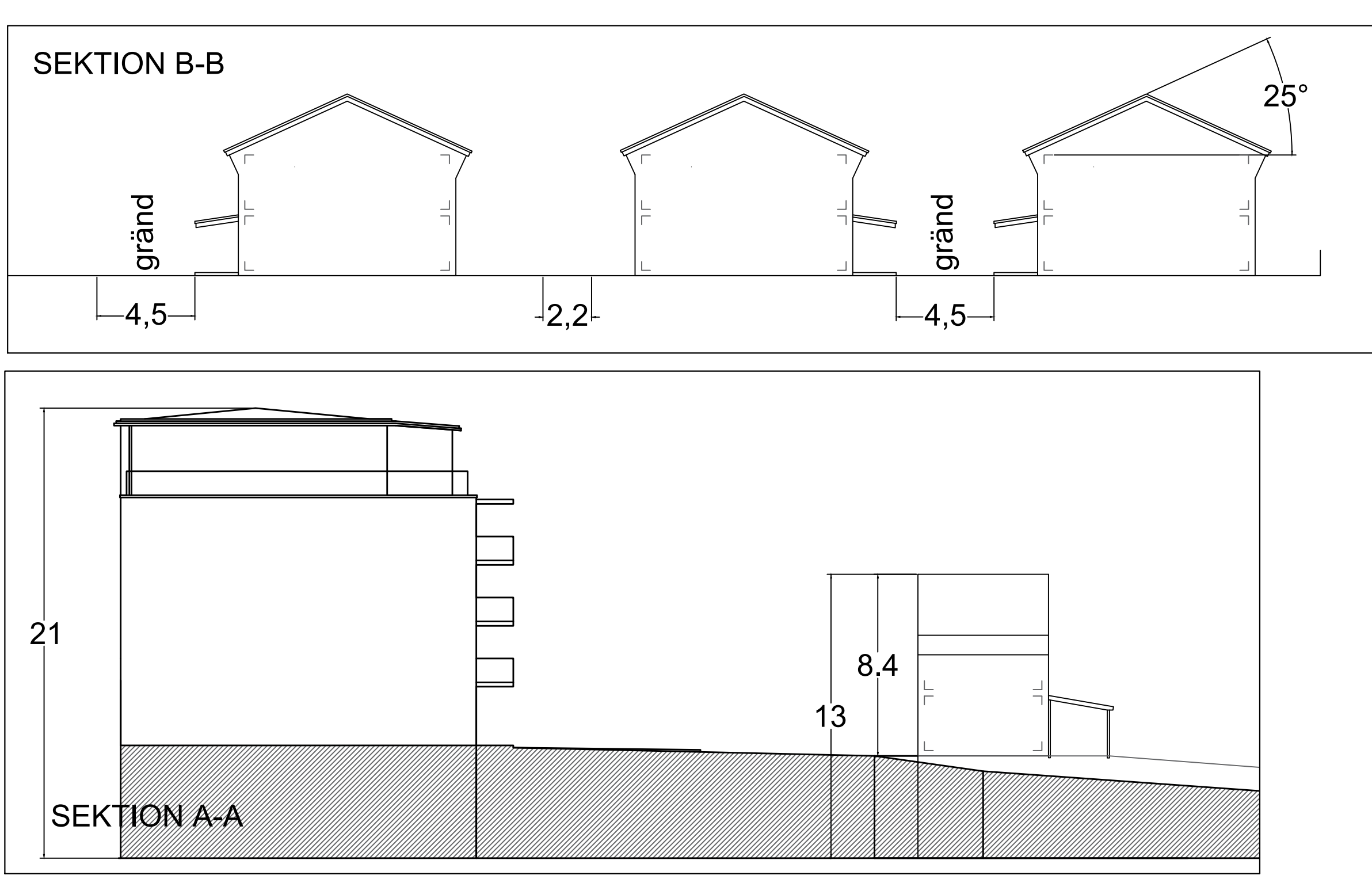
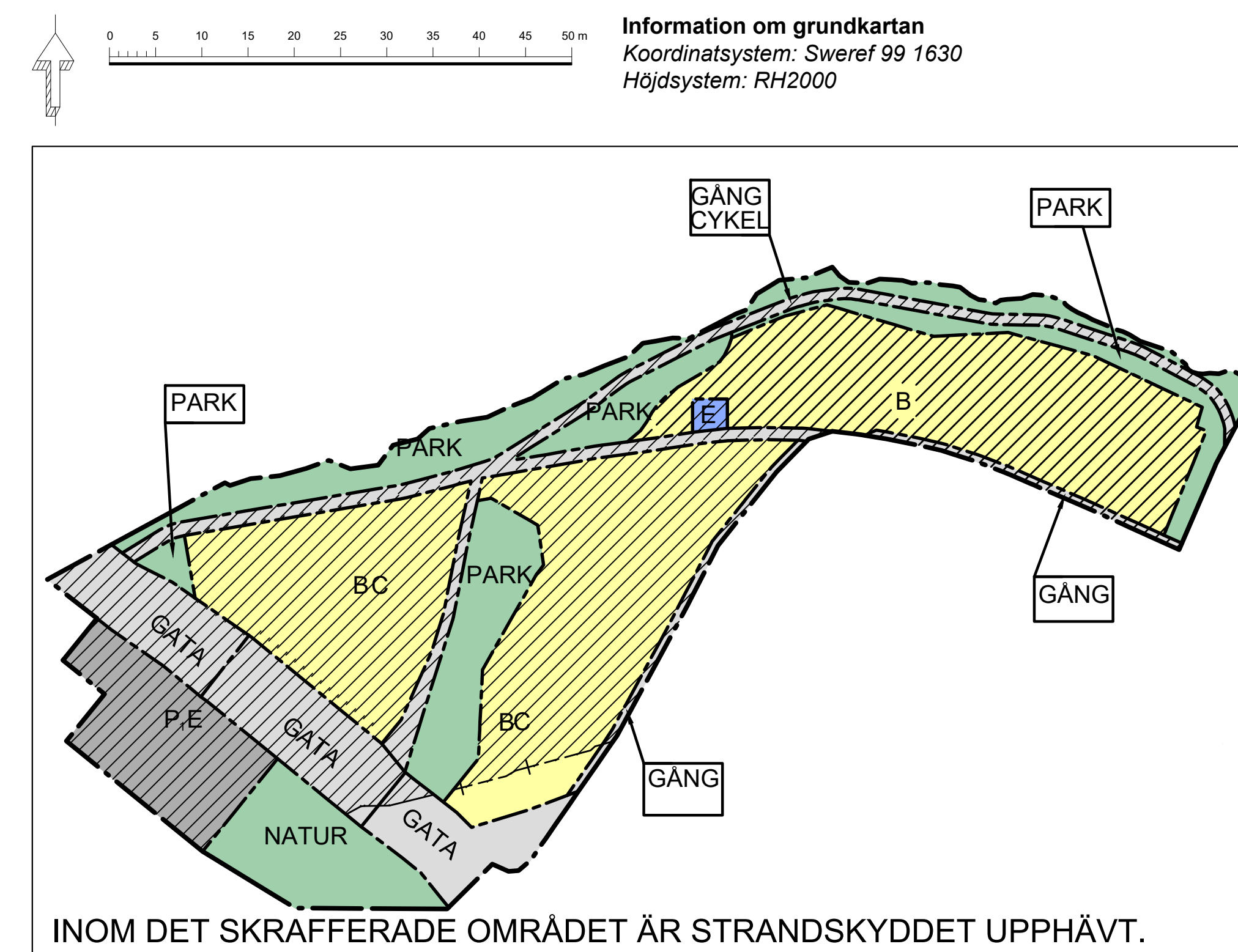
**Markreservat**

**Gemensamhetsanläggning**

**Strandskydd**

**Beteckningar till grundkartan**

Traktgräns	Traktgräns
Kvartersgräns	Kvartersgräns
Fastighetsgräns	Fastighetsgräns
Ägoslagsgräns	Ägoslagsgräns
Ledningsrättsområde	Ledningsrättsområde
Gemensamhets resp. Servitutgräns	Gemensamhets resp. Servitutgräns
SKARPSKYTTEN	Kvartersnamn med registernummer
MARIELUND	Traktnamn med block- och enhetsnummer
gsk1	Registernummer för gemensamhetsanläggning
Serv.	Servitut resp. Ledningsrätt
☒	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant
☒	Bostadshus resp. uthus karterad efter huslinje
☒	Skärmtak resp. trappa resp. transformator
☒	Höjdnurvar med höjdnurvsstext
☒	Gångstig
☒	Körbana välgänt
☒	Barriär resp. Lövslog
☒	Barriär resp. Lövtärr resp. Ek
☒	Belysningsstolpe resp. Ospeck stolpe
☒	Fornlämning resp. Fornlämningsområde



Detaljplan för:  
**Eldsund 6:16 m.fl.**  
"Ettap 3 söder"  
STRÅNGNÄS, STRÅNGNÄS KOMMUN

Planeringsområde: PLANKARTA MED BESTÄMMELSER ANTAGANDEHANDLING

Till plan nr:	☒ Plankarta med bestämmelser	☒ Detaljplaneprogram	☒ Beslutsdatum
☒ Planbeskrivning med genomförandeförslag	☒ Fastighetsförteckning	☒ Samrådsredogörelse	☒ Antagande
☒ Gränslinjesutlåtande	☒ Datum för uppgörande/revision: 2022-09-20	☒ Diarienummer: MSN/2019-583	☒ Legitimation

Planskrit: 1:500 (A0)



Kostnadsuppskattning för allmänna anläggningar  
Eldsund 6:16 m.fl. Etapp 3 söder

Upprättat av :Manhal Muwaffak  
Datum: 2022-03-11, rev 2022-08-11

	Lägst	Högst	Medel
<b>Projektering och Entreprenadskostnader</b>	<b>8 138 000 kr</b>	<b>10 278 000 kr</b>	<b>9 208 000 kr</b>

Projekterings- och projektledningskostnader								
#	Aktivitet					Lägst	Högst	Medel
1	Projektering					350000	500000	425000
2	Projekteringsledning					50000	75000	62500
3	Byggledning					50000	75000	62500

Entreprenadskostnader								
#	Typ	Sträcka/antal	Enhet	Å-pris/m		Kostnad		
				Lägst	Högst	Lägst	Högst	Medel
1	Väg	220	m	8 000 kr	9 500 kr	1 760 000 kr	2 090 000 kr	1 925 000 kr
2	GC-väg	190	m	4 500 kr	5 800 kr	855 000 kr	1 102 000 kr	978 500 kr
3	gångväg (dels med L-stöd)	60	m	3 800 kr	6 500 kr	228 000 kr	390 000 kr	309 000 kr
4	Belysning	25	st	20 000 kr	25 000 kr	500 000 kr	625 000 kr	562 500 kr
5	Trädplantering	12	st	25 000 kr	35 000 kr	300 000 kr	420 000 kr	360 000 kr
6	Gröna ytor - park					650 000 kr	800 000 kr	725 000 kr
7	Lek		st			400 000 kr	500 000 kr	450 000 kr
8	Besiktning	2	st	30 000 kr	35 000 kr	60 000 kr	70 000 kr	65 000 kr
9	L-stöd + lättfyllnad	210	m	8 500 kr	9 100 kr	1 785 000 kr	1 911 000 kr	1 848 000 kr
10	Dagvatten anläggningar					450 000 kr	620 000 kr	535 000 kr
11	Ombyggnad på/längs Eldsundsstråket					300 000 kr	500 000 kr	400 000 kr
12	VA - fjärvärme - mm							
13	Risker/osäkerhet/mm					400 000 kr	600 000 kr	500 000 kr
<b>Totalt</b>					<b>Tot. kostnad</b>	<b>7 688 000 kr</b>	<b>9 628 000 kr</b>	<b>8 658 000 kr</b>

Kostnad för VA tillkommer.



Strängnäs kommun  
Nygatan 10  
64521 Strängnäs

Elektronisk delgivning

## Alléträd inom Eldsund 6:16, Strängnäs kommun

### Beslut

Länsstyrelsen medger dispens för nedtagande av 6 alléträd och vidare markarbeten i anslutning till två alléer inom Eldsund 6:16 i samband med genomförandet av den tredje södra delen av detaljplanen ”Eldsund 6:16 m.fl.”

För att undvika skada på kvarvarande träd ska, i enlighet med ansökan, Länsstyrelsens *Riktlinjer för skydd av träd vid arbeten* och andra redovisade försiktighetsmått vidtas.

De kompensationsplanteringar av träd som beskrivs i ansökan ska genomföras så att minst lika många ersättningsträd av i Sverige naturligt förekommande lövträd återplanteras efter de nedtagna träden inom tre år. Om ersättningsträden dör eller på annat sätt visar dålig vitalitet inom en femårsperiod från återplanteringstillfället ska de ersättas på nytt.

Även de befintliga träden som påverkas av markarbeten ska ersättas om de med tiden inte visar sig överleva och det kan göras sannolikt att det hänger samman med de nu aktuella markarbetena.

### Beskrivning av ärendet

Den 29 mars 2022 ansöker Strängnäs kommun om dispens från det generella biotopskyddet för att ta ner 6 alléträd, av sammanlagt 17 st i två alléer, i samband med genomförandet av en detaljplan vars syfte är att erbjuda boende i en ny tätbebyggd stadsdel. Även alléträd som inte kommer att tas ner riskerar att påverkas av planerna på grund av markarbeten i nära anslutning till träden. Omfattande försiktighetsmått som kommer att vidtas redovisas i dispensansökan. Alléträden som fällt kommer ersättas av nya träd i alléernas förlängning samt genom att en ensidig allé blir tvåsidig.



## Motivering till beslutet

Flera alléträd kommer att tas ner och de kvarvarande riskerar att påverkas negativt. Länsstyrelsen bedömer att de träd som försvinner tillhör de minst värdefulla i alléerna och att de omfattande försiktighetsmått som kommer att vidtas minimerar risken för påverkan på de träd man vill behålla. Åtgärderna kommer dock att leda till att naturvärden försvinner och sannolikt kommer oavsiktlig påverkan på alléträd att ske. Länsstyrelsen bedömer dock att behovet av nya bostäder och det lämpliga läget i stort för den nya bebyggelsen motiverar att dispens medges, främst med hänvisning till nya bostäders stora allmänintresse.

Förlorade naturvärden kommer i någon mån att kompenseras av nya planteringar.

## Bestämmelser som beslutet grundas på

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken (1998:808). Där framgår att en verksamhet inte får bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada ett biotopskyddsområde.

I 5 § första stycket i bilaga 1 till Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken framgår att alléer räknas som biotopskyddsområden. Definitionen av allé är lövträd planterade i enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjorde en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Enligt 5 § andra stycket i samma förordning får länsstyrelsen ge dispens om det finns särskilda skäl.

## Information

Den som vidtar en åtgärd är alltid skyldig att skaffa sig den kunskap som behövs och ta sådan hänsyn att skador och olägenheter inte uppkommer för människors hälsa eller miljön (2 kap. miljöbalken).

Om en förmodad fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, är ni skyldiga att avbryta arbetet som rör fornlämningen omedelbart och omgående kontakta Länsstyrelsen (2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m.).

## Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta mig, Robin Davies, för frågor på telefon 010-2234249 eller via e-post [Robin.Davies@lansstyrelsen.se](mailto:Robin.Davies@lansstyrelsen.se). Ange ärendets diarienummer 2499-2022 i ämnesraden för e-post.

Det går även bra att ringa till Länsstyrelsens växel, telefon 010-223 40 00.

## Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef David Hansevi med naturskyddshandläggare Robin Davies som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

## Kopia till

Naturvårdsverket

## Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

## Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

### Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Södermanlands län antingen via e-post; [sodermanland@lansstyrelsen.se](mailto:sodermanland@lansstyrelsen.se), eller med post; Länsstyrelsen Södermanlands län, 611 86 Nyköping.

### Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

### Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

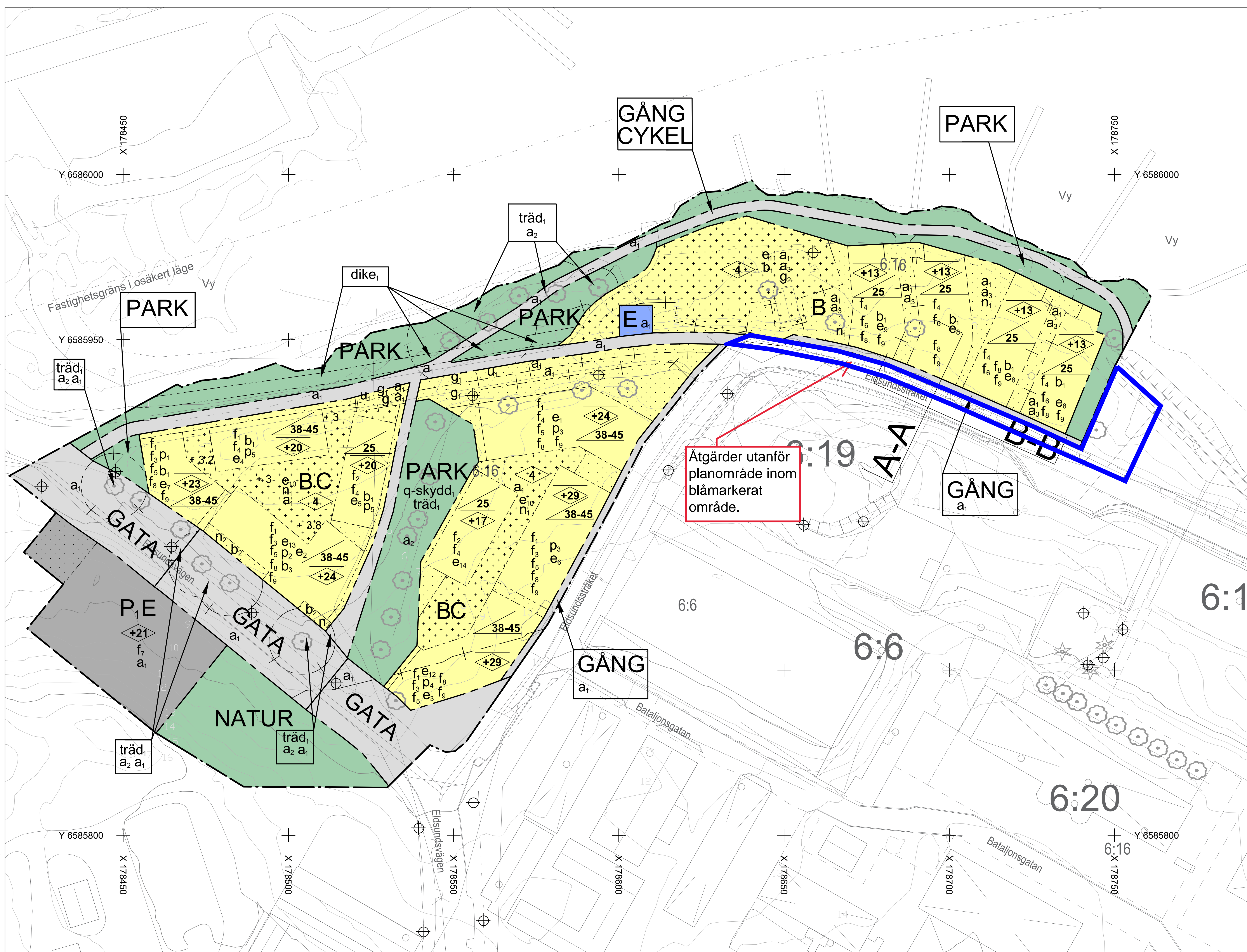
### Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från er samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

### Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, [sodermanland@lansstyrelsen.se](mailto:sodermanland@lansstyrelsen.se), eller via växeltelefonnummer 010-223 40 00. Ange diarienummer 2499-2022.





- PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns
  - Administrativ och egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA: Huvudgata.
  - GÅNG: Gångväg.
  - CYKEL: Cykelväg.
  - PARK: Park.
  - NATUR: Naturområde.

- Kvartersmark.** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B: Bostäder.
  - C: Centrum.
  - E: Tekniska anläggningar.
  - P: Parkeringshus.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVDANNASKAP**  
Utformning av allmän plats
- dike, Dagvattendike. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Mark och vegetation**
- trä, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Skydd av kulturarvet**
- q-skydd, Stenmur ska bevaras. 4 kap. 8 §

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
Bebyggandets omfattning

- e, Största bruttoarea är 2450 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 2850 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 2500 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 1350 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 1150 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 2100 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 1600 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea är 480 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största byggnadsarea är 450 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 50 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 450 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Lägsta nockhöjd över angivet nollplan är 26 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Lägsta nockhöjd över angivet nollplan är 21 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e, Största bruttoarea är 600 m² per byggrätt. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Placering**
- Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsvägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - Fasad mot Eidsundsvägen ska till 50 % placeras i gatulinje. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsstråket. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - Byggnad ska placeras i gatulinje mot Eidsundsvägen och Eidsundsstråket. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - Byggnad ska placeras i förgårdslinje mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utformning**
- f, Endast friliggande flerbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Endast radhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Bostadshus ska ha fasadmateriell av slätputs. Rasterfasader, skivmaterial eller plåt får inte förekomma. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Bostadshus ska ha fasader av slätputs, trä eller tegel. Rasterfasader, skivmaterial eller plåt får inte förekomma. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Bostadshus med fasad mot Eidsundsvägen och/eller Eidsundsstråket ska ha genomgående entréer. Genomgående entréer syftar till att det, oavsett nivåskillnad, ska gå att ta sig via trappuppgången från gata till gård. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Endast radhus eller parhus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Parkeringshus ska ha fasadmateriell av trä eller corten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad hytt sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Fasader på bostadshus ska utformas med variation i färgsättning och fasadtryck. Fasader får inte utföras i en vit kulör. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f, Lägenheter som vetter mot Eidsundsvägen eller Eidsundsstråket ska utformas så att de är högst 35 m² stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35m² orienteras mot en ljuddämpad/hytt sida. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utförande**
- b, Lägsta grundläggningsnivå för bebyggelse är +2,7 meter Rh2000. Lägsta grundläggningsnivå för komplementbyggnader är +1,5 meter Rh2000. Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grundslus eller betongplatta. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - b, Marken får inte hårdgrävas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - b, För byggnad gäller att marknivåskillnader över 1 meter ska tas upp i sockel och utformas som slutningshus, där marken kräver det. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Markens anordnande och vegetation**
- n, Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. 4 kap. 10 §
  - n, Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §
  - + 0,0, Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Huvudmannaskap
- Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

- Genomförandetid**  
Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

- Ändrad lovplikt**
- a, Marklov krävs även för trädffällning. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

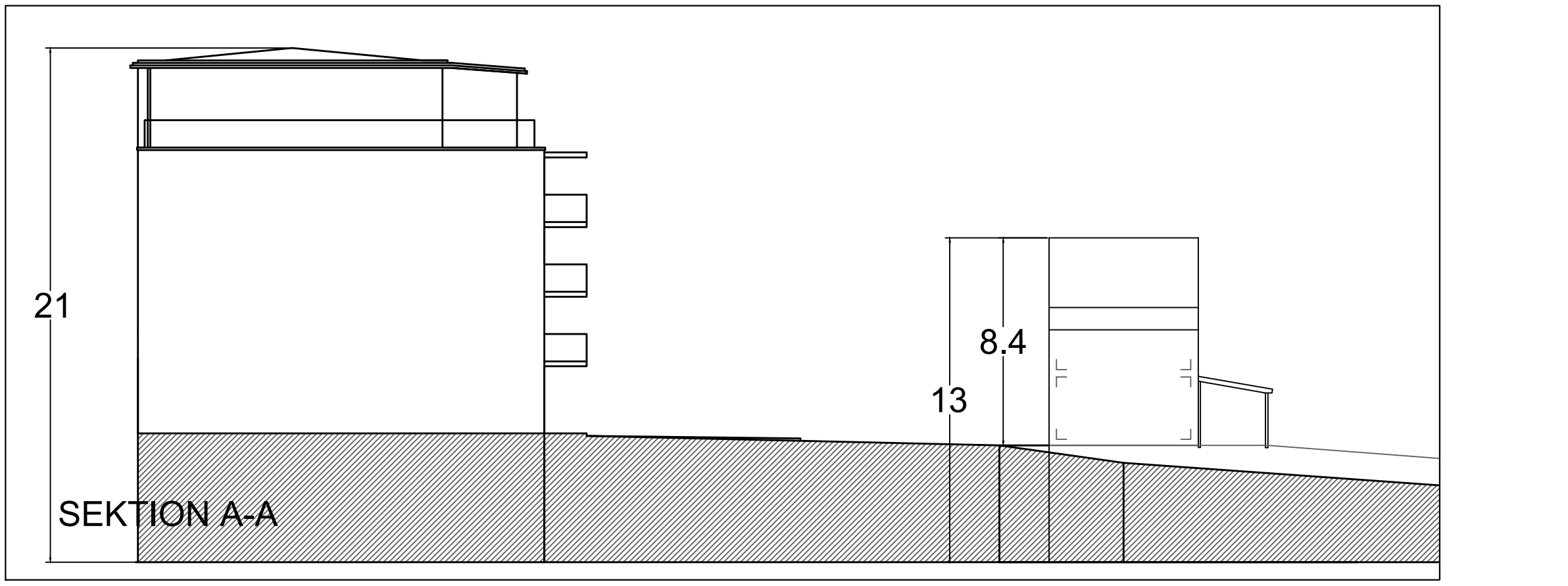
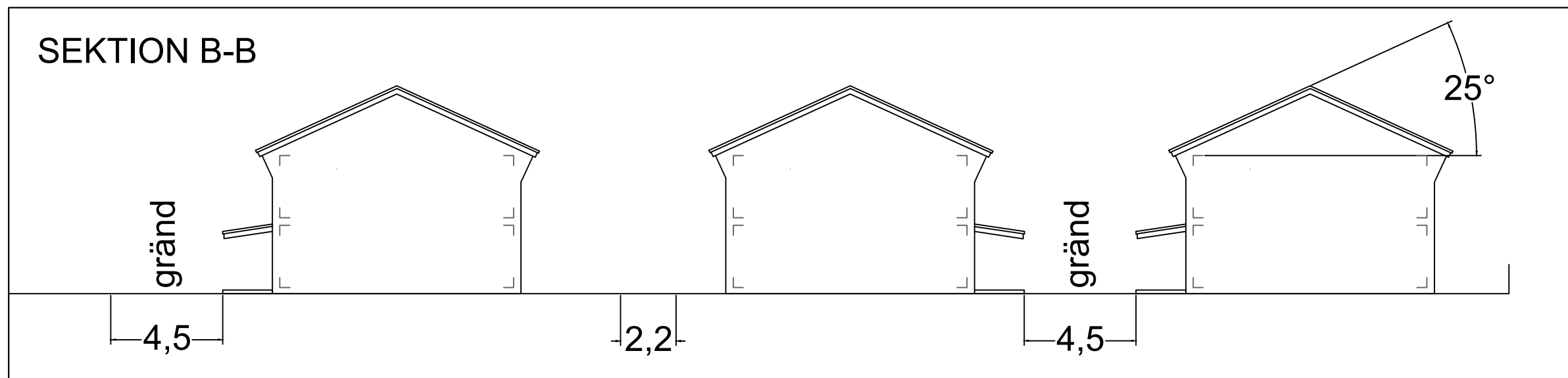
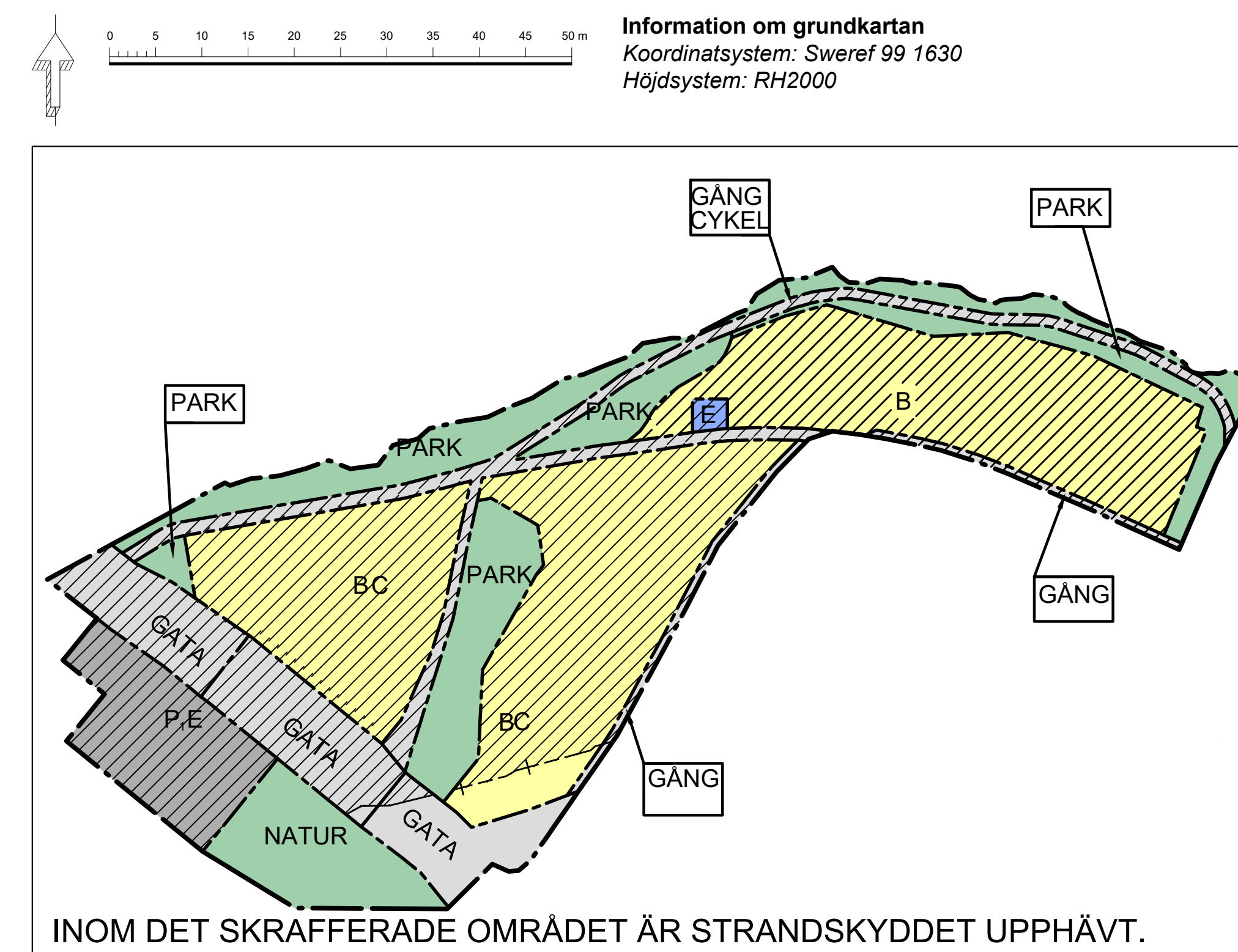
- Villkor för startbesked**
- a, Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markförörening avhjälpits. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

- Markreservat**
- u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

- Gemensamhetsanläggning**
- g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
  - g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering och miljöhus. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

- Strandskydd**
- a, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

- Beteckningar till grundkartan**
- Traktgräns
  - Kvartersgräns
  - Fastighetsgräns
  - Ägoslagsgräns
  - Ledningsrättsområde
  - Gemensamhets resp. Servitutgräns
  - SKARPSKYTTEN 1, Kvartersnamn med registernummer
  - MARIELUND 1:8, Traktnamn med block- och enhetsnummer
  - g, Registernummer för gemensamhetsanläggning
  - Serv, Servitut resp. Ledningsrätt
  - Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant
  - Bostadshus resp. uthus karterad efter huslin
  - Skärmtak resp. trappa resp. transformator
  - Höjdnurvar med höjdnurvxtext
  - Gångstig
  - Körbana välgkant
  - Barrskog resp. Lövskog
  - Barträd resp. Lövträd resp. Ek
  - Belysningsstolpe resp. Ospeck stolpe
  - Fornlämning resp. Fornlämningsområde



Detaljplan för:  
**Eldsund 6:16 m.fl.**  
"Ettap 3 söder"  
STRÅNGNÄS, STRÅNGNÄS KOMMUN

Handlägg: PLANKARTA MED BESTÄMMELSER ANTAGANDEHANDLING

Till plan nr:  Plankarta med bestämmelser  Detaljplaneprogram  Beslutsdatum

Planbeskrivning med genomförandeförslag  Miljökonsekvensbeskrivning  Godkännande

Fastighetsförteckning  Gestaltungsprogram  Antagande

Samrådsredogörelse  Illustrationskarta  Antagande

Gränslinjeutlåtande  Datum för uppgörande/revision: 2022-09-20  Datum: MSN/2019-583  Legenda

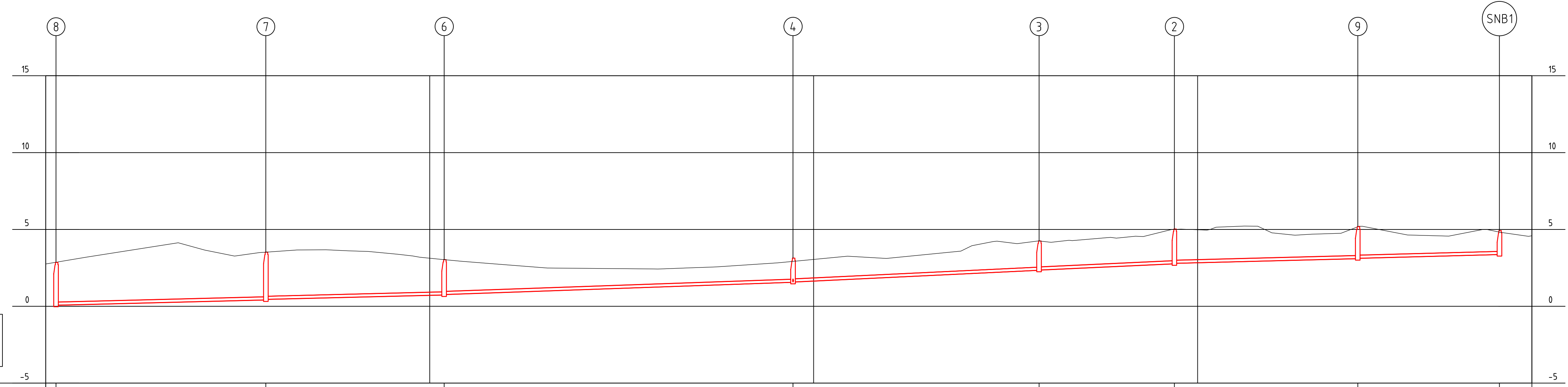
Plankarta:  Plankarta

Skapad:  Skapad

1:500 (A0)



PROFIL: Spillvattenledning  
LÄNGDSKALA 1:400  
LÄNGDSKALA 1:100



LÄNGDMÄTNING		0/002,67	0/057,32	0/103,75	0/194,63	0/258,70	0/293,95	0/341,71	0/378,61
SPILLVATTEN	MATERIAL & DIM I MM	PP 200		PP 200	PP 200	PP 200	PP 200	PP 200	PP 200
	LUTNING I %	6.3%		6.2%	8.8%	12.0%	11.6%	6.4%	6.7%
	VATTENGÅNG NIVÅ	0.07	0.41 0.45	0.74 0.76	1.56 1.58	2.34 2.36	2.77 2.79	3.10 3.12	3.37

TECKENFÖRKLARING

- PLANOMRÅDESGRÄNS
- - - ANVÄNDNINGSGRÄNS

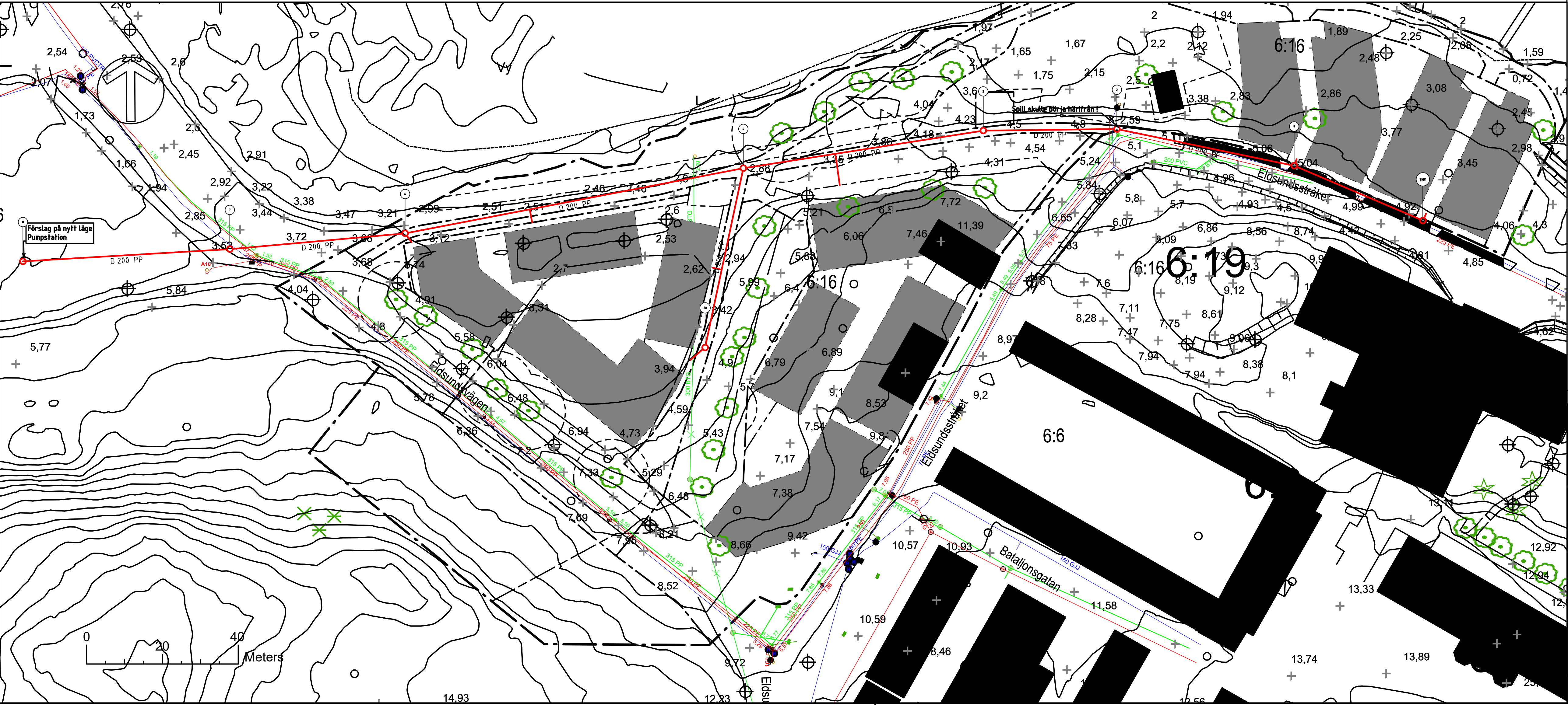
BEFINTLIGT

- DAGVATTENLEDNING
- SPILLVATTENLEDNING
- BRUNN

PROJETERAT

- SPILLVATTENLEDNING
- NEDSTIGNINGSBRUNN
- FÖRESLAGNA BÖSTADER OCH VERKSAMHETER

ANMÄRKNINGAR



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

**Norconsult**

UPPDRAG NR 1075689	RITAD AV S.E.	HANDELAGGARE S.E./J.L.
DATUM 2022-04-27	ANSVARIG N.S.	

Skiss spillvattenavledning till nytt läge PS Plan

SKALA A1: A1 Skala A3: A3 Skala	NUMMER BILAGA 1	BET
---------------------------------------	--------------------	-----

Skiss av: N. V. 1075689\_01\_Skiss av spillvattenavledning till nytt läge PS Plan  
 Ritad av: S.E.  
 Handlaggare: S.E./J.L.  
 Datum: 2022-04-27  
 Ansvarig: N.S.  
 Projekt: 1075689  
 Utgåva: 1  
 Skapad av: Nicolas Schreiner