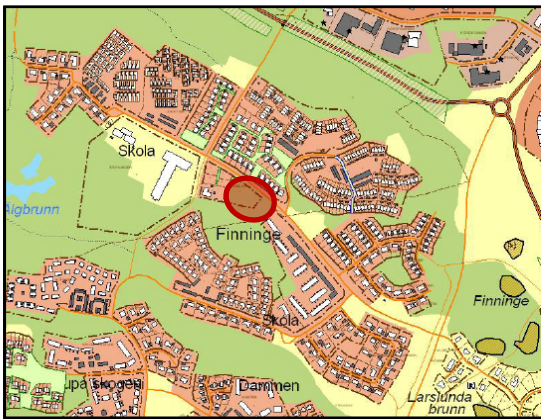




Planbeskrivning

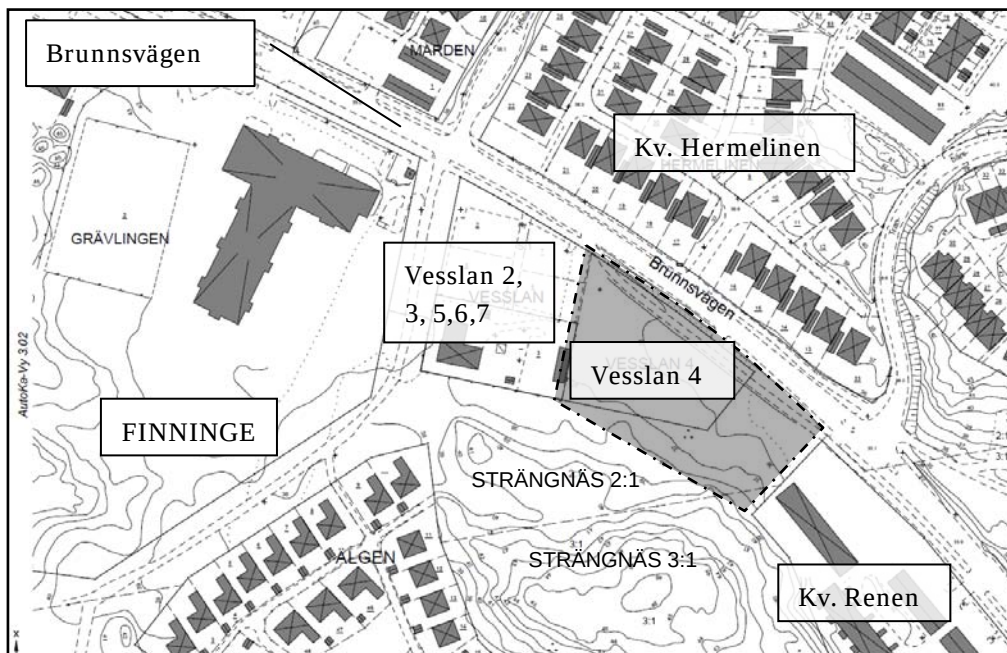
Orienteringskarta



Tillhörande detaljplan för:

Vesslan 4, m.fl.,
"Vesslan", Strängnäs,
Strängnäs Kommun

Översiktsskarta



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

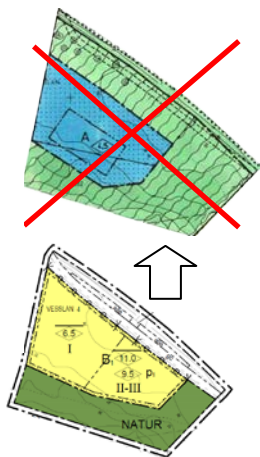
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförandefrågor
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet	7
Miljöbedömning	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Bebyggelseområden.....	10
Friytor.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar	16
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	19
Konsekvenser för barn	23
Jämställdhetskonskvenser	24
MEDVERKANDE	24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ersättning av del av stadsplan behövs för att uppnå målet.



Planförfarande

Tidplan

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Syftet med arbetet är att på fastigheterna Vesslan 4, del av Strängnäs 2:1 och del av Strängnäs 3:1, möjliggöra byggandet av ett gruppboende (bostäder, tillhörande personalutrymmen och kontor) och ett flerbostadshus. Kommunen anses vara i mycket stort behov av särskilda boenden för sociala ändamål.

Tryggt läge, närhet till natur och rekreation samt tillgång till kollektivtrafik och infrastruktur pekar på en lämplig plats för ändamålet.

Ersättning av del av stadsplan behövs för att uppnå målet.

Markområdet ligger norr om en skogsbacke och skuggas delvis av den. Det utgörs idag av träd och buskbeväxt naturmark.

Del av den allmänna platsmarken (park) ges ändrande användning till kvartersmark (bostad).

Normalt planförfarande.

Tidplan för detaljplanens framttagande:

Samråd:	okt/nov 2013
Granskning:	mar/apr 2014
Antagande:	aug/sep 2014

Planförslaget förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB har prövats - jmf. 5§ -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vatten.

Kommunen anses vara i mycket stort behov av särskilda boenden för sociala ändamål. Platsen erbjuder trygghet och goda möjligheter till utomhusrekreation eftersom den är belägen nära ett naturområde.

Bebyggelsen lokaliseras inom ett samhälle med utmärkt transportnära läge invid Brunnsvägen och god tillgång till kollektivtrafik, samt nära till service.

Gång- och cykelväg passerar genom detaljplaneområdet.

Planområdet utgörs av naturmark i dagsläge. Fastigheten Vesslan 4 är planerad för allmänt ändamål i gällande stadsplan. Vid utnyttjandet av byggrätten skulle denna del av naturen tas i anspråk för bebyggelse men detta är möjligt med redan befintlig stadsplan.

De delar av fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 som omfattas i detaljplaneområdet ingår i det som i

Grönplan för Strängnäs Stad anges som tätortnära skog och karakteriseras som rofylld, vild, artrik, lustgård.

Ianspråktagen parkmark är så liten att den inte bedöms ha någon betydelse som rekreationsområde för människor. Ej heller bedöms den vara av betydelse för djur/växter inom området eftersom området är en mindre del av ett större grönområde.

Ny verksamhet bedöms inte motverka en god hushållning med marken och strider inte mot några utpekade riksintressen. Inga intressen berörs heller rörande de särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten som angetts för vissa områden i landet. Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 2 km sydväst om Strängnäs centrum, i centrala delen av stadsdelen Finninge. Det är obebyggt idag och ligger i norra slutningen av den tätortsnära skogen mellan kvarteren Renen, Älgen och Vesslan. I norrost begränsas planområdet av Brunnsvägen medan i sydväst av kvarteret Renen.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 8000 m². Kvartersmark omfattar en areal om cirka 3850 m². Detaljplanen medger en byggrätt om maximalt 1300 m² i byggnadsarea.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheterna Vesslan 4, Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 som ägs av kommunen Strängnäs.

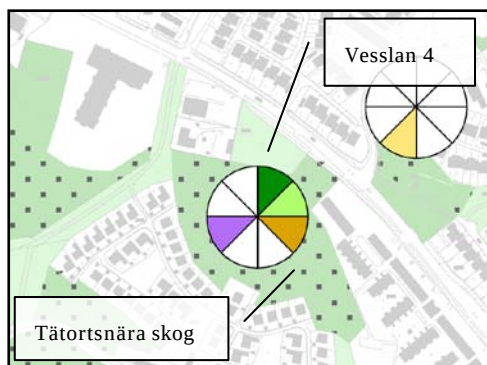
Angränsande fastigheter Vesslan 3,6 och 7 ägs av privata fastighetsägare.

Kvarteret Renen ägs av Strängnäs Bostads AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

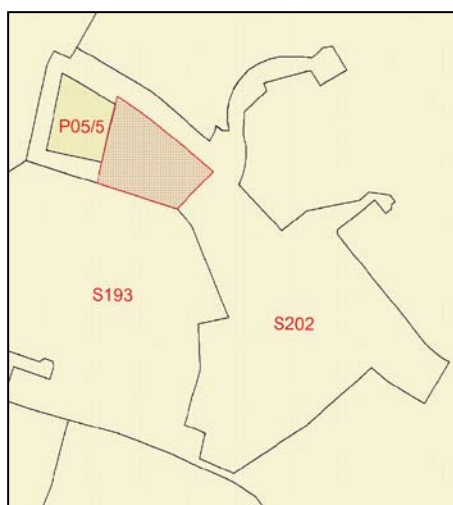
Enligt Grönplan del A antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26, bör den kvantitativa försörjningsgraden av friyta i kommunens tätorter ligga mellan 8 och 15 m² per invånare. Grönplanen visar också att den kvalitativa försörjningsgraden i Finninge för park- och naturområden ligger på 92 m² per invånare.



Kvalitativ grönytesförsörjning i Strängnäs stad, ur Grönplan del B1 för Strängnäs Stad

Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc

Gällande planer



Planöversikt - detaljplaner

I Grönplan del B1 för Strängnäs Stad antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26, beskrivs stadsdelen Finninge som boendeområde i skogstrakten för vilken anges bland annat följande riktlinjer:

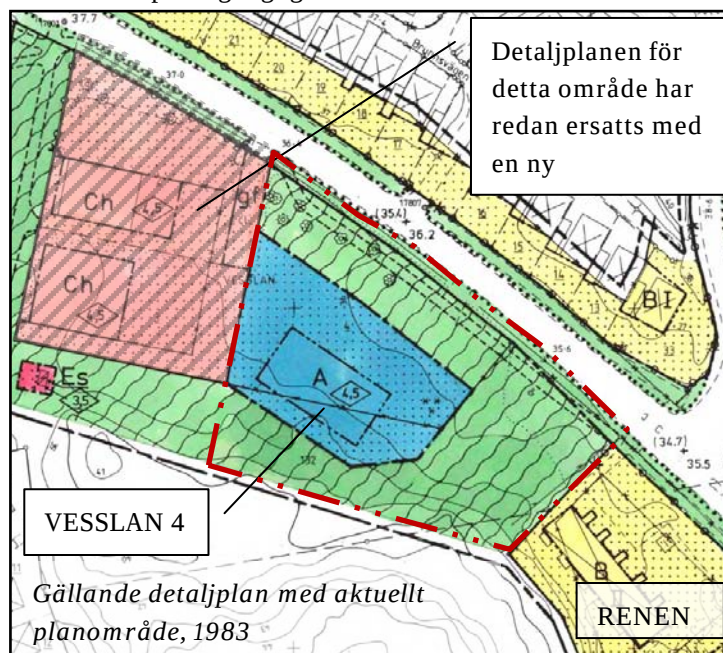
- Det är mycket viktigt att den behåller sin stadsarkitektoniska karaktär.
- Vid fortsatt exploatering och komplettering bör tillgängligheten till de tätortsnära naturområdena förbättras.

De delar av detaljplaneområdet som tillhör fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 ingår i det som i Grönplan del B1 för Strängnäs Stad anges som tätortsnära skog.

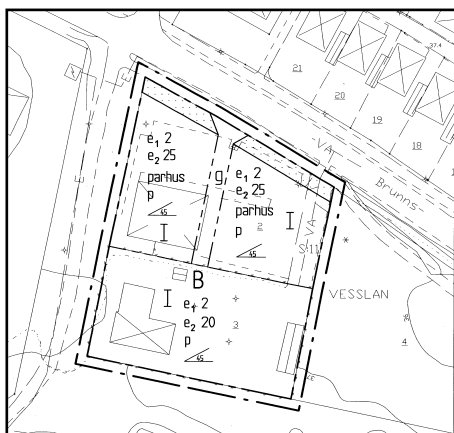
I Grönplanen för Strängnäs stad hävdas också att i Finninge finns på lång sikt, i takt med att Strängnäs stad växer, möjlighet att genom kompletteringar utveckla stadsdelen och skapa mer centrumliknande karaktärer.

Enligt lagen om särskilt stöd (LSS) i samhället skall kommunen tillhandahålla särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.

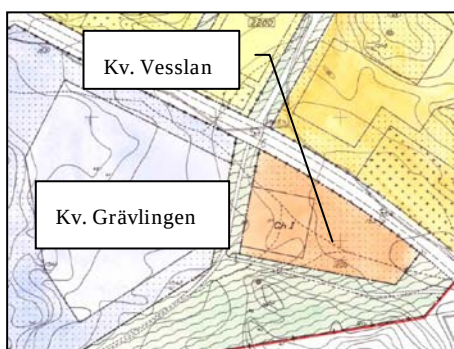
Enligt kommunens Strategisk plan 2011-2014 antagen 2011-10-31 kommer olika former av anpassat boende att utvecklas i alla kommundelar och nybyggnation ska uppfylla högt ställda krav på tillgänglighet.



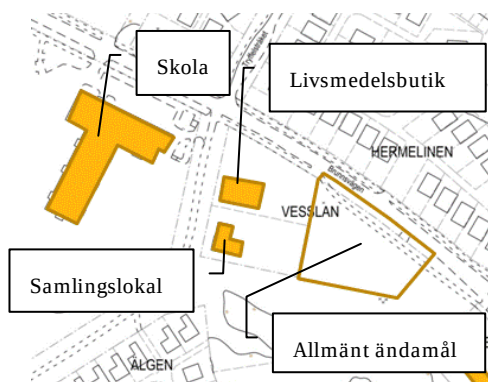
Planområdet omfattas endast av en detaljplan:



Vesslan 2 och 3, ändring av detaljplan, 2005



Stadsplan för del av STG 132 m.fl., "Finningeområdet", 1973



Kvarteren Vesslan och Grävlingen skulle utgöra ett närhetscentrum som skulle erbjuda samhälls och kommersiell service till hela bostadsområdet Finninge vid full utbyggnad

- Ändring av Stadsplan för Kv. Renen m.fl., Finninge, daterat 1983-01-27.

Fastigheten Vesslan 4 äger beteckningen A, ett område avsett för allmänt ändamål där byggnad inte ska uppföras högre än 4,5 meter. Användningen avses vara till nytta för stadsdelen utan att ytterligare vara specificerat i planen. Beteckning A, allmänt ändamål, bör längre inte användas annat än för markreservat. Särskilt boende kan möjligen enligt äldre lagstiftning anses vara förenligt med bestämmelsen med allmänt organ (t.ex. kommun) som huvudman men inte kommunala bolag.

De delar av fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 som omfattas i detaljplaneområdet anges som park. Detaljplanen reglerar byggrätt för bostadsbebyggelse i kv. Renen i två våningar, inte högre än 7,6 meter. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet gränsar till följande detaljplan:

- Vesslan 2 och 3, ändring av detaljplan – laga kraft 2005-05-11. Detaljplanen ändrade ändamålet för fastigheterna Vesslan 2 och 3 från centrumbebyggelse till bostadsändamål. Detaljplaneändringen som inte omfattade fastigheten Vesslan 4, innebar också att fastigheten förblev utan utfart.

Tidigare ställningstagande:

I stadsplan för del av STG 132 m.fl., "Finningeområdet", daterat 1973-09-24 planerades grankvarteren Vesslan och Grävlingen att utgöra ett närhetscentrum som skulle erbjuda samhälls och kommersiell service till hela bostadsområdet Finninge vid full utbyggnad.

Samma riktlinjer behölls vid ändringen av stadsplanen 1983.

Under tiden byggdes skola och dagis på kvarteret Grävlingen såsom en livsmedelsbutik på dåvarande fastigheten Vesslan 2 och en samlingslokal på Vesslan 3, medan fastigheten Vesslan 4 var avsett, i ändringen av stadsplanen från 1983, för i framtiden uppkommen närcentrumrelaterad samhällsservice med allmänt organ som huvudman. Livsmedelsbutiken lades sedan ner eftersom det inte fanns tillräckligt med underlag för affärsverksamhet på platsen i den tiden medan samlingslokalen omgjordes till

Program för planområdet**Miljöbedömning**

privatbostad. Detta följdes av en detaljplaneändring för fastigheterna Vesslan 2 och 3 från centrumbebyggelse till bostadsändamål år 2005. Därmed har centrumbyggandet avvecklats och fastigheten Vesslan 4 förlorat sin tidigare avsedda närcentrumrelaterat funktion.

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2013-08-14 enligt följande:

Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- I samband med detaljplanen kan enkla utredningar tas fram.
- Planområdet skuggas av en skogsbacke mot söder. En solstudie kan behöva tas fram i planhandling för att utreda ljusförhållandena i olika bostadslägen och om vissa lägen kan vara olämpliga för bostäder.
- Planområdet är utsatt för buller från Brunnsvägen. Beräkningar visar att riktvärdet för maximal ljudnivå från vägtrafik på uteplats (70 dBA) överskrids. Detta riktvärde kan klaras om uteplatserna till dessa hus t.ex. skärmas eller förläggs till baksidorna, sett från vägen.
- Fastigheten Vesslan 4 utgör en del av naturområdet i dagsläge, ingår dock inte i parkmark. Vid utnyttjandet av byggrätten skulle denna del av naturen tas i anspråk för bebyggelse men detta är möjligt med redan befintlig stadsplan.
- Mellan kvarteren Vesslan och Renen finns idag en 40 m lång parkremsa tillhörande fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 som utgör ingången från Brunnsvägen till naturområdet strax söder om kvarteret Vesslan. Nästan hälften av den här parkremsan kommer att tas i anspråk för bostäder, vilket också betyder att ingången till ovannämnda

naturområde blir smalare. Ianspråktagen parkmark är så liten att den inte bedöms ha någon betydelse som rekreationsområde för människor. Ej heller bedöms den vara av betydelse för djur/växter inom området eftersom området är en mindre del av ett större grönområde. Resterande del av parkremsan mellan kvarteren anses kunna uppfylla ingångsfunktionen till parkområdet.

- En del av naturområdets yta kommer att hårdgöras vilket leder till minskad infiltrationsförmåga. Planhandlingen behöver kompletteras med en dagvattenanalys. I dagvattenanalysen ska även åtgärder redovisas om hur man kan kompensera för de ytor som hårdgörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggnämndens ordförande beslutade 2012-06-19, i samråd med presidierna för NHS, PBN och KS om prioritet av planförfrågan.

Som syfte benämndes ändring av nuvarande stadsplan från bestämmelsen allmänt ändamål till bostadsändamål för att möjliggöra byggande av särskilt gruppboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

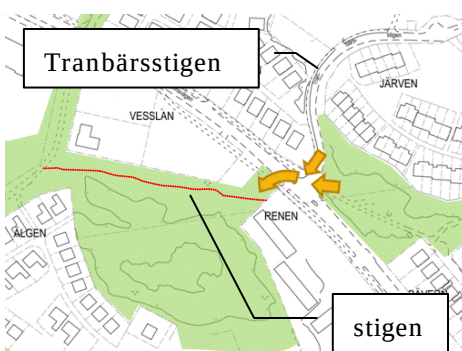
NATUR

Naturmarken inom detaljplanegränsen tillhörande fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 är parkmark, enligt gällande detaljplan från 1983. I det nya detaljplaneförslaget ersätts bestämmelsen **PARK** med **NATUR** för de delar av parkmark som inte tas i anspråk för bebyggelse. Detta stärker skyddet av kvarstående naturområde inom detaljplanegränser.

Markområdet utgörs idag av träd samt buskbeväxt



Markområdet har genomgått en gallring sommaren 2013



Naturremsan skulle fungera som en lövträdsridå

allé

Geotekniska förhållanden

naturmark. Det är en del av barrskogen (huvudsakligen av gran och tall) med inslag av unga individer björk och ek. I Grönplanen för Strängnäs stad karakteriseras denna skog bland annat som vild och artrik. Skogen har dock genomgått en gallring under sommaren 2013 efter klagomål att det fanns risk för några träd att falla och att det segment av gång- och cykelbanan som passerar förbi detaljplaneområdet var mörkt och kändes otryggt.

Marken är relativt plan inom kvartersmark med en maximal höjdskillnad på cirka 1,5 m.

Fastigheten Vesslan 4 är planerad för allmänt ändamål i gällande stadsplan. Vid utnyttjandet av byggrätten skulle denna del av naturen tas i anspråk för bebyggelse men detta är möjligt med redan befintlig stadsplan.

Mellan kvarteren Vesslan och Renen finns idag en 40 m bred parkremsa som fungerar som släpp från Brunnsvägen ut till naturområdet strax söder om kvarteret Vesslan. Släppet ligger i anslutning till Tranbärsstigen, och i fortsättning till ett annat grönområde i nordost och möjliggör ihopkopplingen av två gröna områden. Dock kommer hälften av den här parkremsan att tas i anspråk för bostäder vilket betyder att släppet till naturområdet blir smalare. Trots det anses det uppfylla sin funktion. Samtidigt säkerställs släppet i detaljplanen.

Genom släppet leder också en stig in i skogen som fortsätter längs detaljplanens södra gräns. Stigen blev inmätt och fördes in i grundkartan i samband med detaljplanearbetet.

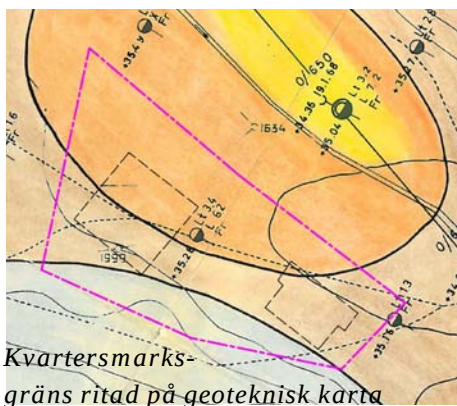
Markområdet har inventerats på skyddsvärda träd i samband med detaljplanen. Inga särskilt skyddsvärda träd har noterats.

Naturremsan inom detaljplaneområdet mellan gång- och cykelvägen och Brunnsvägen var avsedd i *Ändring av Stadsplan för Kvarteret Renen, m.fl. från 1983* att fungera som en lövträdsridå men lever inte idag upp sin intention.

I detaljplanen föreslås de ursprungliga intentionerna att säkerställas genom planbestämmelsen "**allé**" – träd- och/eller buskridå skall finnas.

Denna kommer också att begränsa insynen mellan fastigheterna på olika sidor av gatan.

En översiktlig grundundersökning från 1968 att utgå ifrån är de geotekniska förhållandena sådana att de inte bör utgöra hinder för genomförande av det som medges i detaljplanen.



Förorenad mark

Som det framgår av bilden, ligger kvartersmarken mellan tre markslag: fast mark (morän och berg), fast torrskorpslera på morän, 3-8 m sediment i huvudsak bestående av lera.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan och/eller anmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Inga kända föroreningar med en bekant föroreningssituation (riskklassning) finns inom planområdet. Planområdet uppskattas inte heller rymma några markföroreningar, varför behov av utredningar alternativt sanering av mark ej heller bedöms nödvändigt.

Planområdet ligger i sin helhet utanför risk till översvämning avseende sjövattnen. Inga planbestämmelser vilka tar stöd i kommunens översvämningsspolicy är därför nödvändiga.

Avrinningen från skogsbacken mot planområdet bör också uppmärksammas vid bygglovgivning.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterat 1989-06-30. Undersökning, alternativt åtgärd, krävs i samband med bygglov.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Inga Natura 2000- områden eller områden med biotopskydd, nyckelbiotoper, eller rödlistade arter finns noterade inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder



Samlingslokal omgjord till bostad

Planområdet saknar idag helt bebyggelse.

Väster om planområdet finns en samlingslokal omgjord till privatbostad i fastigheten Vesslan 3. Parhus är planerade i fastigheterna Vesslan 2,5,6,7 där en gång låg en livsmedelsbutik och som idag ser ödelagda ut.

Öster om planområdet finns kvarteret Renen. Det karakteriseras av flerbostadshus i 2 plan, röda sadeltak, fasader i rött tegel. Exploateringstalet ligger på 0.33.



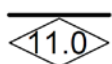
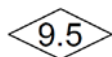
Flerbostadshus i kvarteret Renen



Villor i kvarteret Hermelinen

B₁

Sektionen visar höjdförhållanden mellan kvarteret Hermelinen till vänster och planerat trevåningshus till höger

I**II-III****P₁**

Norr om Brunnsvägen, mittemot detaljplaneområdet ligger kvarteret Hermelinen bebyggt under 1970-talet andra hälft. Den karakteriseras av tätt placerade villor och tidstypiska kedjehus i 1 ½ plan, branta sadeltak och balkong indragen under gavelns takfall, fasader i rött tegel och stående brunmålad träpanel i gavelpetsarna, tidstypiskt bruna fönstersnickerier. Exploateringsstalet i kvarteret ligger på 0.29.

Detaljplaneområdet skiljs från kvarteret Hermelinen av Brunnsvägen - Finnings huvudgata - med separata gång- och cykelvägar på var sin sida av gatan och en naturremsa som sammanlagt utgör en bred på mellan 24 till 27 m.

Den nya detaljplanen möjliggör bebyggelsen av ett gruppboende och ett flerbostadshus i fastigheten Vesslan 4. Platsen bedöms vara lämplig för en högre exploateringsgrad med hänsyn taget till dess centrala läge. Varje huvudbyggnad ska ha minst tre bostadslägenheter (**B₁**).

Detaljplanen reglerar placering av huvudbyggnad vilken inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4 meter. Komplementbyggnad får uppföras intill fastighetsgräns om inget annat anges i plankartan.

För hela kvarteretsmarken gäller samma bestämmelse att byggarean får ianspråkta upp till en tredje del av fastigheten. I byggrätten finns komplementbyggnader inkluderade.

Gruppboende i ett plan (**I**) planeras i västra delen av kvarteretsmarken vilken har en area på cirka 2300 m².

Flerbostadshus i **2 till 3 våningar** planeras i östra delen av kvarteretsmarken vilken har en area på 1500 m².

För att trevåningshuset inte ska upplevas mycket högre än omkringliggande befintliga byggnader begränsas byggnadshöjden, **fasadhöjden** mot gatan, till **högst 9,5 m**.

Nockhöjden begränsas till **högst 11 m**. Därmed kan en låg taklutning erhållas vid fullt utnyttjande av tillåten byggnadshöjd.

Längsta fasad ska placeras parallell till lokalgatan (**p₁**). Vilket gör att byggnaden från Brunnsvägen upplevs vara i samma höjd som sin fasad.



Illustration har tagits fram av Strängnäs Bostads AB.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsdelen Finninge är planlagt på 1970–80-talet och består av flera mindre, väl sammanhållna områden. Friliggande villor, kedjehus och radhus dominerar. Det finns också ett mindre område med flerbostadshus.

Arkitekturen är stiltrogen och områdesvis varierad, tidstypiskt genom sina stora enhetligt gestaltade husgrupper.

En skola är placerad i områdets mitt strax väster om kvarteret Vesslan.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Möjligheten till nya arbetsplatser skapas i samband med uppkomsten av gruppboendet.

Offentlig service

Finningeskolan ligger placerad i Finninges centrala delar, cirka 100 m väster om detaljplanegränsen. Där ligger också en förskola. En till förskola planeras längs Tryffelstråket.

Vårdcentralen ligger cirka 1,5 km från detaljplaneområdet och kan nås inom 5 minuter med kollektivtrafik.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker finns planerade vid Finnigerondellen inom 1 km från detaljplaneområdet. Andra kommersiella

butiker finns i stadskärnan.

Tillgänglighet

Kvartersmarken har svag marklutning och anses ha goda grundförutsättningar för tillgänglighet för rörelsehindrade. Det finns möjlighet att skapa goda uteplatser där rullstolar ryms såsom möjlighet att ta sig runt i trädgården och utanför på gångvägar med möjlighet till vila genom utplacerade bänkar.

Nivåskillnader vid entrén och inne i byggnaden är avgörande för hur man kan röra sig mellan ute och inne, mellan gården och lägenheten.

Vägledande för utformning av yttre miljö är PBL och BBR.

Enligt 8 kap. PBL 9 § ska tomten anordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Enligt 2 kap. PBL 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. För att kunna tillgänglighetsanpassa planområdet har en planbestämmelse lagts till som möjliggör att marknivåerna ändras upp till 1,5 m.

Gröna korridorer, som erbjuder tillgänglighet till natur- och rekreationsområden passerar väster om kvarteret Vesslan .

Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel. Busshållplatsen i Tryffelstråket ska tillgänglighetsanpassas i samband med ombyggnaden av Tryffelstråket och byggas om till "stopphållplats" där gatan är avsmalnad och all trafik måste stå stilla när en buss kommer och stannar vid sin hållplats.

Friytor

Rekreation och naturmiljö

Utemiljön inbjuder till aktivitet och utevistelse.

I illustrationen till detaljplanen anordnas ytor för utomhusvistelse i direkt anslutning till respektive bostad.

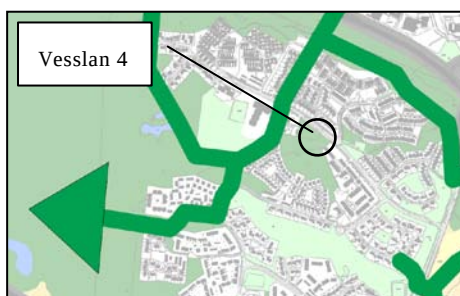
Det finns utrymme för eventuell närlek för barn samt möjlighet att ta sig vidare ut i det bakomliggande skogsområdet.

Grönplanen visar också att den kvalitativa försörjningsgraden i Finninge ligger på 92 m² vilket är bland de högsta i Strängnäs kommun.

Finninges geografiska läge innebär närhet till rekreationsområden av olika slag. Planområdet ingår i sydvästra delen av Finninge där stadsdelen är inbäddad i ett skogsområde och från kvarteren är det heller inte långt till stadsparken Drottning Kristinas trädgårdar, samt till idrottsanläggningarna i söder.

Skogen där planområdet ingår och som fortsätter söderut, har enligt Grönplanen för Strängnäs stad följande karaktär:

- Det rofyllda. Platser med lugn, där ljuden från vind, vatten, fåglar och insekter dominerar över jäktande människor.
- Det vilda. Fascination inför det vilda naturen. Självsådda växter lockar människor att gå en bit längre för att hitta något nytt.
- Det artrika. Mångfalden av djur och växter lockar människor att gå en bit längre för att hitta något nytt.
- Lustgården. Plats där barn och vuxna kan umgås i trygghet, där föräldrar vågar släppa barnens händer, helst vara omgärdad, kanske plantera något, odla eller bygga (växthus, kojor).



"Gröna korridorer" i Strängnäs stad, ur Grönplan del B1 för Strängnäs Stad

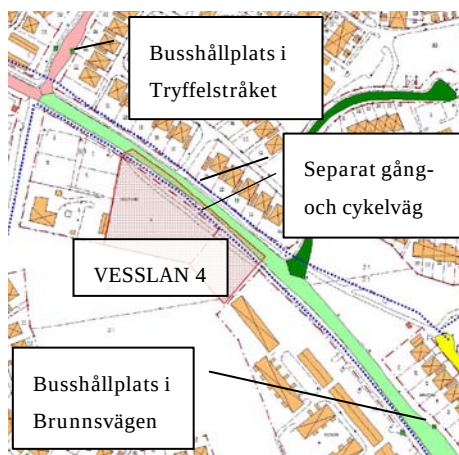
Detta är baserat på intervjustudier om människans grundläggande behov av friytornas utbud.

Gröna korridorer, som är utbyggda vägar reserverade för cyklister och fotgängare, passerar väster om kvarteret Vesslan. De förbättrar invånarnas tillgänglighet till natur- och rekreationsområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i Finninges centrala delar, med god tillgång till kollektivtrafik.



Nuläge

Kollektivtrafik



Busshållplatsen i Brunnsvägen mot Resecentrum

Parkering, varumottagning, utfarter

Från centrala Strängnäs kan man ta sig till planområdet från två olika håll: 1) Brunnsvägen via Söderleden och 2) Tryffelstråket. Det sista används idag av bussar och taxi, samt gående och cyklister men föreslås att det öppnas även för biltrafik i samband med byggnation av en ny förskola.

Brunnsvägen gränsar planområdet i norr. Den är huvudgata i Finninge men inkluderas inte i huvudvägnätet i Trafikstrategi för Strängnäs Kommun 2040 godkänd av PBN 2012-06-11.

Enligt kommunens mätningar trafikeras gatan av ca 1240 fordon/dygn, varav 6 % är tunga fordon. Den nya detaljplanen kommer att generera maximalt 74 resor per dygn. Detta bedöms i det stora hela som försumbart.

Hastighetsbegränsning är 40 km/h. Vägbredden uppgår till 8,0 m, vilket inte påverkas av föreliggande plan. Gång- och cykelvägar finns och är separerade. En av dem passerar genom detaljplaneområdet och kommer att påverkas i form av en ny infart till Brunnsvägen som kommer att korsa gång- och cykelvägen. Detta bör beaktas i in/utfartens utformning så att cyklister och fordon kan mötas på ett tryggt sätt.

Två busslinjer trafikerar området idag och stannar i två närliggande busshållplatser.

En busshållplats finns i södra änden av Tryffelstråket, 120 m från detaljplanegränsen. Den planeras att tillgänglighetsanpassas i samband med ombyggnaden av Tryffelstråket och byggas om till "stopphållplats" där gatan är avsmalnad och all trafik måste stå stilla när en buss kommer och stannar vid sin hållplats.

Busshållplatsen i Brunnsvägen ligger 190 m från detaljplanegränsen.

Bussresan till Strängnäs centrum tar 5-7 minuter.

Busslinjerna försörjer området med halvtimmestrafik till Strängnäs centrum.

Det finns inga riktlinjer i kommunens gällande trafikplan om parkeringsnormer angående gruppboende.

Kommunens parkeringsnorm för bostäder tillämpas i hela detaljplaneområdet.

Möjlighet till cykelparkering finns.

Endast en utfart tillåts från kvarteret till Brunnsvägen.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartermark ska angoringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord.

För renhållningens rekommendationer se Strängnäs Renhållnings råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar, Bilaga till renhållningsordning, Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-18. Sophantering och källsortering inom enheten ska kunna skötas så enkelt som möjligt i dialog med Strängnäs renhållning.

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas. Sopor ska hämtas inom 10 meters avstånd från sopbil. ”Strängnäs Renhållnings råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar” ska följas. Planen synes uppfylla dessa förutsättningar.

Störningar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Brunnsvägen. Beräkningar visar att maximal ljudnivå från trafik på Brunnsvägen ligger på uteplats för flerbostadshuset på 74 dBA och för gruppboendet på 72 dBA. Därmed överskrider riktvärdet (70 dBA) i båda planerade husen. Detta riktvärde kan klaras om uteplatserna till dessa hus t.ex. skärmas eller förläggs till baksidorna, sett från vägen.

Socialstyrelsens och boverkets riktvärden för buller ska följas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvattnet från detaljplaneområdet rinner av idag via ett dagvattendike längs Brunnsvägen till en dagvattenledning.

Dagvattnet från Finninge området förs vidare via ett dagvattenledningsnät till en fördröjningsdamm i Drottning Kristinasträdgård på väg till slutrecipienten Mälaren.

Enligt Strängnäs dagvattenpolicy som antogs av TFN 2007-10-10, ska dagvattnet inom kommunen i största möjliga mån tas om hand lokalt. Detta för att minska kvantiteten som förs



Dagvattnet från fastigheten rinner av idag till ett dagvattendike (bild från Sevab VA)

Värme/Energi

till ledningsnätet samt bevara slutrecipientens kvalitet.

En dagvattenutredning har tagits fram av Strängnäs kommuns VA-enhet, SEVAB, och finns med som underlag till planhandlingen. Den visar att möjligheten finns att omhänderta och/eller fördröja dagvatten inom kvartersmark enligt kommunens policy för dagvattenhantering.

Strängnäs kommuns dagvattenpolicy ska följas. Detaljplaneområdet ska anslutas till kommunalt VA.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns *Klimat- och energiplan inkluderade energieffektiviseringsstrategi 2011-2014* är att energianvändningen per invånare skall minska med 20 % fram till 2020 jämfört med 1990.

För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att i möjligaste mån skapa förutsättningar för energieffektiva lösningar och lösningar baserade på förnyelsebar energi i den fysiska planeringen.

Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning vilket dock inte hindrar alternativa energisystem. Planområdet har möjlighet att försörjas via fjärrvärmenät.

El

Elledningar finns förlagda i Brunnsvägen.

Tele

En teleledning går delvis in i planområdet men bedöms inte påverkas av planerad markanvändning.

Avfall

Inom varje fastighet finns plats för källsortering.

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen.

I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader. Kommunen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark.

Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal

Ett köpeavtal kommer att tecknas mellan Strängnäs kommun och exploitören.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Vesslan 4, Strängnäs 2:1, Strängnäs 3:1

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

För genomförandet av planen ska delar av Vesslan 4 genom fastighetsreglering överföras till Strängnäs 2:1 och delar av Strängnäs 2:1 överföras till Vesslan 4.

Fastighetsbildning sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av
fastighetsrättsliga åtgärder

Samtliga i detaljplanen berörda fastigheter är i kommunens ägo. Vesslan 4 kommer efter laga kraftvunnen plan att säljas till exploitör.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Strategiska Lokalgruppen i Strängnäs kommun.

Exploitören bekostar kommande lantmäterikostnader.

Kostnader som uppstår vid genomförande av planen bekostas av respektive fastighetsägare.

Kommunen erhåller markersättning från exploitören för den mark/byggrätt som säljs.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej tagits fram. Länsstyrelsen har i yttrande 2011-05-15 meddelat att man delar kommunens uppfattning att planen och dess genomförande *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande MKB *inte* behöver göras.

Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser.

Vid miljöbedömningar finns för landet 16 miljö kvalitetsmål samt motsvarande mål på regional och lokal nivå. Kommunen bedömer att de nationella miljö kvalitetsmål som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är:

- I. Begränsad klimatpåverkan
- II. God bebyggd miljö
- III. Ett rikt växt- och djurliv

I. Begränsad klimatpåverkan

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns *Klimat- och energiplan inkluderade energieffektiviseringsstrategi 2011-2014* är att energianvändningen per invånare skall minska med 20 % fram till 2020 jämfört med 1990.

För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att i möjligaste mån skapa förutsättningar för energieffektiva lösningar och lösningar baserade på förnyelsebar energi i den fysiska planeringen.

Den centrala placeringen i samhället och i närheten av busslinjer ger förutsättningar för kollektivresor varvid bilanvändningen kan minska med en begränsad miljöpåverkan. Planområdet är också näbart med goda cykelförbindelser.

II. God bebyggd miljö

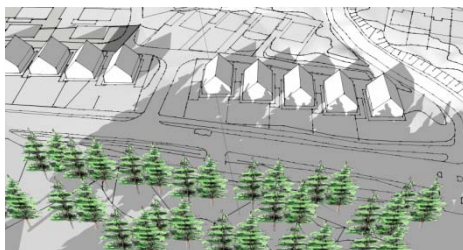
Miljö kvalitetsmålet 'God bebyggd miljö' innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och

global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

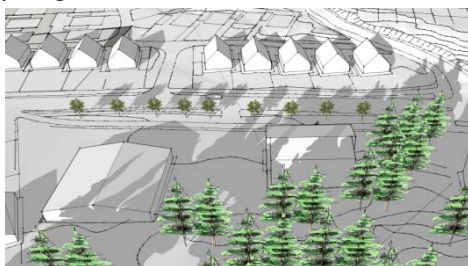
- En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger insprängt mellan befintliga bostadsområden i centrala Finninge. Goda förutsättningar finns i området för att välja alternativa trafikslag genom tillgång till bra utbyggda gång- och cykelvägar samt närhet till tillgänglighetsanpassat kollektivtrafik. Området nyttjar redan gjord infrastruktur i form av vägar, va, el, tele. etc. Områdets läge intill tätortsnäraskog av rik karaktär, närhet till Drottning Kristinas trädgårdar och gröna stråk samt god koppling till de centrala delarna av Strängnäs lämpar sig bra för ett gruppboende. Enligt Strategisk plan 2011-2014 antagen 2011-10-31 kommer olika former av anpassat boende att utvecklas i alla kommundelar. Finninge saknar idag former av anpassat boende därför är planförslaget ett bra steg mot uppfyllning av detta mål. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta bidrar till minskad negativ klimatpåverkan och är grundläggande för en hållbar utveckling av städer och tätorter.
- Områdets karaktär kommer delvis att förändras när det övergår från natur till bebyggelse. Det kommer dock att upplevas som en naturlig fortsättning av bebyggelseområdet då det ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och behåller i stort sätt rådande höjder. Det som kommer att dominera utsikten efter byggnationen kommer fortfarande att vara de höga träden i skogsbacken. Trots att utsikten förändras kommer de boende i närliggande fastigheter även fortsättningsvis att ha bra siktförhållanden.
- Fler människor kommer att vistas och passera området som idag är obebyggt och upplevs som mörkt och otryggt. Detta medför en ökning av trygghetskänslan för gång- och cykeltrafikanter.
- Avseende solljus omnämner miljö kvalitetsmålet 'God bebyggd miljö' att boendemiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, bör uppfylla samhällets krav på tillgång till solljus. Enligt Boverkets Byggregel (BBR



Skogsbacken har genomgått en gallring under sommaren 2013 vilket förbättrar ljusinsläppet i detaljplaneområdet



Ljusförhållanden den 21 mars, klockan 17:00 förre (ovan) och efter (nedan) uppförd bebyggelse på fastigheten.



6:323) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Vad avser dagsljus ska (enligt BBR 6:22) rum eller avskiljbara delar av rum i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

Solstudien visar att ny bebyggelse kommer att skuggas delvis av skogsbacken söder om detaljplaneområdet. Alla fasader kommer dock att ha tillgång till direkt dagsljus året runt medan de kommer att träffas av direkt solljus någon gång på dagen under det ljusare halvåret.

Inga formella krav ställs på solljusförhållanden av uteplatser. Fem timmars solbelysning mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämningarna har ansetts vara ett lämpligt riktvärde. Solstudien visar att detta kan vara svårt att uppnå om uteplatserna ligger i direkt anslutning till ny byggnation som enligt illustration. Detta på grund av skuggan som kastas från skogsbacken.

Gruppboendets uteplatser vid nordväst fasad har de bästa förutsättningarna för så väl direkt dagssolljus som önskvärt kvällssol. Det är lite svårare att bedöma solbelysningen på uteplatser mot sydväst och sydost samt på flerbostadshusets balkonger. Dock har skogsbacken genomgått en gallring under sommaren 2013 vilket förbättrar ljusinsläppet i detaljplaneområdet, inkluderat dessa uteplatser. På vintern tappar lövträden sina löv vilket möjliggör mer ljusinsläpp. Sommartid kan en väl solbelyst friyta bli för varm, därför är den lätta avskuggning från skogsbacken önskvärt.

Solstudien visar att fastigheterna på kvarteret Hermelinen inte kommer att påverkas i en större utsträckning än idag när de höga träden ersätts med bebyggelse. Träden som idag växer i detaljplaneområdet är högre och kastar längre skugga än planerad bebyggelse. De är även utsprida över hela området. Planerad bebyggelse kommer att uppta mindre än en tredje del av planområdet, dock kommer dess skugga att vara mer kompakt jämförd



Sevab VAs förslag på samlad fördröjning av dagvatten

med den från vegetation. Denna effekt kommer att upplevas huvudsakligen under årets mörkaste dagar.

Trots att utsikten förändras kommer de boende i närliggande fastigheter även fortsättningsvis att ha bra ljusförhållanden.

- Planförslaget medför en ökning av andelen hårdgjorda ytor inom området. Utan åtgärder finns det en risk för att förorenat dagvatten från dessa ytor rinner ut i Mälaren. Dagvatten från bostadsområden är dock vanligtvis inte speciellt förorenat. Dagvattenutredningen visar att möjligheten finns att omhänderta och/eller fördröja dagvatten inom kvartersmark enligt kommunens policy för dagvattenhantering.
- Om behovet av centrumbyggande uppstår i Finninge i framtiden kommer inte fastigheten Vesslan 4 att stå till förfogande. Stadsdelcentrumkaraktär håller på att utvecklas vid Finningerrondellen, cirka 1 km långt från detaljplanegränsen.

III. Ett rikt växt- och djurliv

- Mellan kvarteren Vesslan och Renen finns idag en 40 m bred parkremsa tillhörande fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 som utgör ingången från Brunnsvägen till naturområdet strax söder om kvarteret Vesslan. Nästan hälften av den här parkremsan kommer att tas i anspråk för bostäder. Ianspråktagen parkmark bedöms inte vara av sådan särskild betydelse för djur/växter inom området eftersom det utgör är en mindre del av ett större grönområde. Entrén till den tätortsnära skogen samt kopplingen till intilliggande naturområde säkerställs i detaljplanen.

0-alternativ

Ett nollalternativ innebär att fastigheten Vesslan fortsätter att vara ett område avsett för allmänt ändamål med nytta för Finninge utan att ytterligare vara specificerat. En detaljplaneändring kommer dock att krävas eftersom efter detaljplaneändringen för Vesslan 2 och 3 har Vesslan 4 förblivit utan utfart.

Fastigheten Vesslan 4 som ligger i Finnings centrala delar

kan också tänkas att i framtiden ta över funktioner för centrumbebyggelse i stadsdelen som förlorades i detaljplaneändring för Vesslan 2 och 3.

Området i den här detaljplanen som tillhör fastigheterna Strängnäs 2:1 och Strängnäs 3:1 kommer att förbli naturområde.

Kommunen måste då hitta en annan lämplig plats för särskilda bostäder för sociala ändamål.

Hälsokonsekvensanalys

Planområdet och de närliggande naturområdena har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.

Gröna stråk och skogsstig passerar i närheten.

Det är inte långt till stadsparken Drottning Kristinas trädgårdar, samt till idrottsanläggningarna i söder.

Planläggningen bedöms ej påverka hälsan.

En viss del parkmark ianspråk tas men tätortskogens rekreativsvärde i sig uppskattas inte påverkas.

Ingången från Brunnsvägen till tätortskogen bakom detaljplaneområdet och vilken går igenom detaljplaneområdet, får inte stängas.

Planområdet är utsatt för buller från Brunnsvägen. Beräkningar visar att riktvärdet för maximal ljudnivå från trafik på Brunnsvägen överskrids på uteplats. Detta riktvärde kan klaras om uteplatserna till dessa hus t.ex. skärmas eller förläggs till baksidorna, sett från vägen.

I gruppboendet erbjuds vård av personer i behov av social vårdnad samt en mötesplats.

Ny utfart behövs vilken planeras på så sätt att den inte medför någon trafikrisk.

En viss ökning av trafiken i Brunnsvägen kan påräknas. Trafikökningen som denna detaljplan genererar bedöms som liten.

Kommunikationer mellan olika målpunkter i vardagen anses vara bra.

Konsekvenser för barn

Genomförandet av planen bedöms även i fortsättning möjliggöra att barnen känner sig trygga i området.

Barnombudsmannen har kontaktat eleverna i Finningeskolan genom elevrådet för att höra deras synpunkter. De ställer sig positivt till detaljplanen.

En ny utfart kommer att korsas en gång- och cykelväg som används av bland andra barn på väg till skolan och som passerar genom detaljplaneområdet. Det är viktigt att utfarten byggs på så sätt att den inte medför någon risk för barnen. Det har funnits klagomål att segmentet av gång- och cykelbanan som går förbi detaljplanegränsen är mörkt och känns otryggt idag. Det kan upplevas tryggare för barnen att den befolkas.

En mindre del av naturområdet där barn tidigare kan ha vistats kommer att bortfalla, det rör sig framförallt om ett område som i gällande detaljplan redan är taget i anspråk för bebyggelse. Kvartstående parkmark uppfyller rekreationsbehovet.

Det är fördelaktigt för barn inflyttade i de nya lägenheterna att skolan ligger nära.

Jämställdhetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör nya särskilda bostäder för sociala ändamål i en stadsdel där de saknas.

Personer i behov av social vårdnad delar en trygg plats med goda möjligheter till utomhusrekreation med andra människor i området. Gröna korridorer, som erbjuder tillgänglighet till natur- och rekreationsområden passerar väster om kvarteret Vesslan.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningens genomförandedel är utarbetad i samarbete med exploateringsingenjör Daniel Edvardsson.

Gunilla Östling
Planchef

Alvin Ekmekciu
Planhandläggare, Arkitekt MSA