



Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för:

Del av Näsbyholm
3:39, m fl
"Östra Sandbacks-
berget",
Strängnäs Kommun



Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning
Illustrationskarta
Fastighetsförteckning
Detaljplaneprogram, 2010-04-26
Arkeologisk utredning Näsbyholm, SAU rapport 2011:10
Översiktlig biotopinventering Ekaån, 2012-07-02
Stabilitetsanalys och rasriskbedömning, 2014-11-24
Dagvattenutredning Östra Sandbacksberget, 2014-12-01

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
FÖRENKLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning och areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Strategiska planer	5
Bostadsförsörjningsprogram	5
Gällande planer	5
Program för planområdet	5
Miljöbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Skyddade områden	7
Natur	9
Bebyggelseområden	11
Friytor	12
Vattenområden	15
Gator och trafik	15
Störningar	16
Teknisk försörjning	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	19
Konsekvenser för barn	20
Jämförbarhetskonsekvenser	21
Hälsokonsekvenser	22
MEDVERKANDE	21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen utbyggnad i Härad är att möta en efterfrågan på olika typer av bostäder i en tätortsnära och samtidigt lantlig miljö och att förstärka underlaget för service.

Syftet är förenligt med den Fördjupade Översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad. Häri anges att, "den långsiktiga utbyggnadsriktningen möjliggör i ett kortare perspektiv att man i Härad kan börja planera för nya bostadsområden i riktning mot Strängnäs". På lång sikt bedöms Härads och Strängnäs tätorter närma sig varandra. Vidare sägs att, "en utveckling av samhället i en tät struktur är positivt ur hållbarhetssynpunkt och ger ett förbättrat underlag för service och allmänna kommunikationer samtidigt som den underlättar för kommande miljösystem vad gäller bland annat uppvärmning och sophantering". Föreslagen utbyggnad är ett led i denna utveckling.

Detaljplanen medger en utbyggnad av drygt 250 bostäder med olika upplåtelseformer. Avsikten är att kunna erbjuda en variation av boendeformer, för villor, parhus och radhus samt småskalig flerbostadsbebyggelse, anpassade till landskapsbilden och skalan i Härad.

Terrängen är i planens västra del kuperad och byggnader måste placeras och utformas efter den. Samtidigt ger dock terrängen möjlighet till vackra utblickar över omgivande landskap och Mälaren.

Området kommer att erbjuda en naturnära boendemiljö samtidigt med en närhet till större tätorter som Strängnäs och Eskilstuna.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Beslut om samråd:	2014-04-07
Samrådsperiod:	maj 2014-
Beslut om utställning:	januari 2015
Utställningstid:	mars 2015
Antagande:	november 2015-
Laga kraft:	januari 2016

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖ- BALKEN

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse har gjorts i fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad, antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26.

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad redovisas mål för utvecklingen av Härad.

Enligt planen bedöms läget mellan Strängnäs och

Härad är bedömt som lämpligt för lantligt boende i mer ordnade former vilket är mer anpassat till ett hållbarhetsperspektiv än uppkomsten av nya, spridda villaområden på landsbygden. Härads betydelse som centrum för den kringliggande landsbygden stärks och underlaget för service och teknisk lösning förbättras genom en ordnad landsbygdsbebyggelse i området.

Insikten om klimatpåverkan och strävan efter ett långsiktigt hållbart samhälle samt behovet av en större variation av upplåtelseformer och bostadstyper har medfört att området föreslås få en något högre exploatering än vad som redovisades i det tidigare framtagna planprogrammet för området.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger norr och öster om Härads samhälle. Det omfattar Östra Sandbacksberget och de öppna markerna öster därom mot Ekaån, norr om länsväg 900. Totalt omfattar planområdet cirka 37 hektar, varav 36 hektar mark och ca en hektar vattenområde.

Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen av Greger och Susanne Paus, Näsbyholms säteri (Näsbyholm 3:39). Övriga två fastigheter är i kommunal ägo för tekniska anläggningar (vattenverk, avloppspumpstation). Park- och grönområden i Härad är kommunal mark. Inom Kumla fritidsområde är det en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma ytorna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad redovisas mål för utvecklingen av Härad. Läget mellan Strängnäs och Härad är bedömt som lämpligt för lantligt boende i mer ordnade former vilket är mer anpassat till ett hållbarhetsperspektiv än uppkomsten av nya, spridda villaområden på landsbygden. Härads betydelse som centrum för den kringliggande landsbygden stärks och underlaget för service och teknisk lösning förbättras genom en ordnad landsbygdsbebyggelse i området. Aktuellt planområde anges för utbyggnad av bostäder. Direkt öster om Ekaån redovisar översiktsplanen bostäder på lång sikt i en utveckling som binder samman Härad med Strängnäs stad.

Grönplan

Som underlag för kommunens översiktsplanering har en grönplan tagits fram. Grönplanen skall skydda områden med höga värden och ge kommunen hjälp att säkerställa en positiv boendemiljö med möjlighet till rekreation, kulturella upplevelser och naturupplevelser. Grönplanen antogs av kommunfullmäktige samtidigt med FÖP för Strängnäs stad – Härad. Grönplanen redovisar att i Härad finns fina skogs-

områden och tillgång till Mälaren, vilket gör Härad till ett attraktivt landsbygdsområde.

Skogspartiet väster om planområdet anges i Grönplanen som ett befintligt grönområde att utveckla. Vidare anges att en successiv utbyggnad av en gång- och cykelväg till Strängnäs länkar samman Härad med tätorten.

Strategiska planer

Den strategiska planen för 2011-2014 anger bl a att kommunen skall förebygga miljöproblem genom en medveten planering av den fysiska miljön och genom att använda gemensamma resurser och naturtillgångar på ett effektivt sätt. Ett miljömässigt hållbart byggande av äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter krävs i alla kommundelar, såväl i tätorter som på landsbygden. Fler hyreslägenheter kommer att behövas, inte minst för att unga lättare skall få bra bostäder. Planen anger även att det i nya detaljplaner ska ges större utrymme för att grönområden och strandpromenader skall utvecklas. Kommunen skall intensifiera arbetet med att åstadkomma avveckling av Häradsfältets militära verksamhet. Användande av vindkraft och solenergi skall uppmuntras och underlättas. Sjöar och vattendrag renas, t ex genom dagvattendammar, våtmarker och kantzoner i jordbruket.

Bostadsförsörjningsprogram

Ett nytt bostadsförsörjningsprogram är antaget under hösten 2014.

Gällande planer

Området är till övervägande del inte tidigare detaljplanlagt. Det gränsar dock i sydväst mot planlagda områden i Härads samhälle. Ett mindre parti för anläggande av en gång- och cykelväg berör dock en gällande detaljplan. Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad antagen av kommunfullmäktige 2009, Grönplan del B1 för Strängnäs stad - Härad antagen av kommunfullmäktige 2009 och Program för Östra Sandbacksberget m fl antaget av kommunfullmäktige 2010-04-26 enligt § 57.

Program för planområdet

Ett planprogram för området upprättades och ställdes ut under 2009. De synpunkter som kom in till plan- och byggnämnden under programsamrådet har, tillsammans med kontorets ställningstaganden, sammanställts i en samrådsredogörelse. Den har sedan legat till grund för ett antagande av programmet i kommunfullmäktige 2010-04-26 KF § 57.

Programmet omfattade ett något större område än nu aktuellt planområde. Aktuell detaljplan omfattar nu enbart bostadsbebyggelse norr om länsväg 900.

Miljöbedömning

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. Under programskedet har, i samråd med länsstyrelsen, bedömts att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11-12 §§, inte behöver upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör en önskvärd komplettering av bostadsområden i Härad som står i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplan som är antagen.
- Naturvårdsintressena, som omfattar Mälaren och dess stränder, berörs endast marginellt och förslaget innebär inte någon negativ påverkan.
- Natura 2000-området Lindön berörs ej av förslaget.
- Strandskydd gäller intill 100 meter från målarstranden och, numera, även formellt 100 meter kring Ekaån. När planarbetet påbörjades och under programremissen gällde skyddet 30 meter kring Ekaån. Ingen bebyggelse redovisas inom strandskyddsområdena för Mälaren. Utmed Ekaån redovisas viss bebyggelse inom strandskyddsområdet.
- Den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden och kulturlandskapet. Lokalisering och utformning skall dock ske med stor hänsyn. Fornminnen inom området har lämnats opåverkade.
- Geotekniska undersökningar i låglänta partier skall ske i samband med bygglovsprövning för att klarlägga erforderliga grundläggningsmetoder.
- Del av föreslagen bostadsbebyggelse ligger i en flack norrslutning. Genom lämplig husplacering och utformning bör ett bra lokalklimat i anslutning till bostäderna kunna åstadkommas.
- Bullerstörningar för bostäder, från såväl skjutfältet som från E 20, överstiger inte riktvärden för buller.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge ringa miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Skyddade områden

Riksintressen

Naturvärden

Planområdet gränsar i norr mot riksintresset Sörfjärden som är en målarvik i gammal jordbruksbygd, omgiven av vidsträckta vassar, lövskogsdungar och en stor rullstensås som övertvårar fjärden i norr. Viken är grund och näringsrik. Vassområden ger i stora delar karaktär åt stränderna. Området har stor betydelse för landskapsbilden och dessutom ett kulturhistoriskt intresse. Sörfjärden är en av länets viktigaste fågellokaler med en av landets största populationer av rördrom och brun kärrhök. Viken är även fastställd av regeringen som RAMSAR - område, dvs. internationellt värdefull våtmark.

Mälaren med öar och strandområden

Planområdet ingår i riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt Miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets behov särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsförslag och andra ingrepp i miljön.

Försvaret

Planområdet gränsar i söder mot riksintresseområde för försvaret vilket innebär bullerstörningar från övningsverksamheten på skjutfältet. Andra bullerstörningar, såsom bakgrundsbuller från trafikleder och andra verksamheter, ligger dock på en sådan nivå att de är dimensionerande inom ett tätortsområde. Försvarsmakten har mot bakgrund därav, i samband med utarbetande av fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad, bedömt att den oregelbundna militära skjutverksamheten inte utgör något hinder för en utveckling av en mer samlad bebyggelse mellan Härads samhälle och Strängnäs.

Yrkesfisket

Vattenområdet vid Näsbyholmsviken ingår i riksintresse för yrkesfiske.

Natura 2000

Lindön är ett Natura 2000-område. Ön är belägen centralt i Sörfjärden, drygt fyra kilometer från planområdet. Ön har höga biologiska bevarandevärden och flera av naturvärdena är knutna till den historiska markanvändningen i kombination med de naturgivna förutsättningarna. Syftet med Natura 2000-området är främst att upprätthålla en gynnsam bevarandestatus för de i området utpekade naturtyperna och arterna samt att bevara ädellövkogen med den rika epifytfloran och de skyddsvärda gamla träden.

Regionala och lokala intressen

Sörfjärden är, förutom ett riksintresse (se ovan), även klassificerat som ett regionalt intresse för sina naturvärden. I det flacka landskapet kring fjärden framträder ett antal ändmoräner samt en mindre rullstensås. Markerna är till stor del uppodlade.

Landskapet är rikt på ädellövskog och ädellövskogsmarker med ek som dominerande trädslag. Bete förekommer på många håll i hagmarker och på strandängar. Sörfjärden är känd för sin rika fågelfauna. Art- och individrikedom i vassar och på strandängar är ovanligt stor såväl under häckningstid som under flyttningen. Större delen av området norr om länsväg 900 ingår i Sörmlands läns Naturvårdsprogram. I Naturvårdsprogrammet ges Sörfjärden högsta värde för bl a landskapsbild samt biologiska och ornitologiska värden.

Enligt Grönplan för Strängnäs kommun antagen 2009 av kommunfullmäktige och som är underlag till fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad är Lindön och Sörfjärden fastställt av regeringen som RAMSAR - område. Projektet "Inre Mälarens skärgård – restaurering och skötsel" är ett LIFE + Natur - projekt som drivs av Länsstyrelsen.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är dels att trygga förutsättningen för allmänhetens friluftsliv, d v s möjlighet att utnyttja allemansrätten inom strandskyddsområdet, dels att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

När planarbetet påbörjades gällde strandskydd inom 100 meter, på land och i vatten, från Mälarens strandlinje och inom 30 meter kring Ekaån. Strandskyddet kring vattendrag (Ekaån) har, efter att planprogrammet antagits, utökats till 100 meter. Ansökan om att påbörja en detaljplan inkom 2008-04-07. 2009-09-29 upprättades ett detaljplaneavtal och detaljplanen påbörjades. Ett planprogram har upprättats och antagits av kommunfullmäktige 2010-04-26 enligt § 57.

Planen påbörjades med program och detaljplan innan plan- och bygglagen ändrades 2011-05-02. Strandskyddet är idag 100 m vid Hässelbyholmsviken och 100 m vid Ekaån. Är detaljplanen påbörjad efter 2009-07-01 kan kommunen upphäva strandskyddet inom delar av en plan. I denna detaljplan ska kommunen däremot ansöka om upphävande av strandskyddet hos länsstyrelsen före antagande. Ansökan om upphävande av strandskydd har lämnats och Länsstyrelsen beslöt 2015-10-13 om upphävande i vissa delar, som redovisas på plankartan.

Ekaån

En översiktlig biotopinventering av Ekaån har gjorts av WSP Environmental under försommaren 2012. I rapport 2012-07-02 redovisas resultat av utredningen.

Ekaån bedöms ha måttliga naturvärden, hög påverkan och låg känslighet enligt NPK +- metodiken. Närmare utloppet i Mälaren ökar känsligheten till måttlig. Vattenflödet är relativt stilla. Grenar och slam samt några bilvrak utgör vattenhinder. Längs kantzonen växer övervägande hägg med inslag av hassel och starrgräs. Strandzonen vid utloppet utgörs av ett mindre skogsområde med ädellövskog och där utanför ett vassområde.

Skyddsbestämmelser vid Ekaån

Ekaån är tydligt påverkad av omkringliggande jordbruk. Längs vattendraget finns ett flertal utlopp från täckdikningar från de jordbruksmarker som ligger i anslutning till ån.

Vid aktuell inventering liksom vid en inventering 2009 (Uppgift från Sportfiskeförbundet i Mälaren) hittades ingen fisk i ån. Inga värdearter eller naturvärden observerades i kantzonen eller i vattnet.

Åtgärder ska utföras så att statusen för Ekaån förbättras genom att rensa upp ån från bilvrak och skräp och att skapa mera variation samt att större sten och grus läggs tillbaka. Träden och vegetationen invid ån är skyddade genom bestämmelse på plankartan. Ekaån ska skyddas och bevaras. Träd och växtlighet i åns närhet ska bevaras. Åns befintliga flora och fauna liksom dess meandrande sträckning ska bevaras som den är idag utan mänsklig påverkan.

Som en statusförbättring av Ekaån i förhållande till Sör-Fjärden, föreslås att delar av flödet leds till den fördröjningsdamm för dagvatten som planeras. Dammen bör planeras som sedimenteringsdamm och utformas med växtplantering som även fungerar som kväve- och fosforfällor.

Fornlämningar

Sörmlandstrakten är rik på fornlämningar. Inom planområdet finns sedan tidigare ett antal registrerade fornminnen. I sydvästra hörnet av programområdet finns en stensättning (Härad 104:1). Strax norr om länsväg 900 finns ett gravfält (Härad 70:1). Därutöver fanns några osäkra fornlämningar angivna. I väster, på Sandbacksberget, finns en fornborg (Härad 52:1) som delvis berör planområdet.

På begäran av exploatören har Societas Archaeologica Upsaliensis, på uppdrag av länsstyrelsen, utfört en arkeologisk utredning under sensommaren 2011, SAU rapport 2011:10. Utöver de tidigare kända fornlämningarna har ytterligare två lagskyddade fornlämningar påträffats, dels en ålderdomlig brytningsyta för diabas (Härad 305), dels en hållristning (Härad 297) i anslutning till gravfältet (Härad 70:1).

Bebyggelseområden och gatumark som tangerar fornlämningsområden har placerats med hänsyn till de befintliga lämningarna.

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap 1§ KML. Enligt 2 kap 12§ är det förbjudet att utan tillstånd från Länsstyrelsen göra ingrepp i fornlämningen eller runt fornlämningsområdet.

Natur

Området består av ett skogbevuxet höjdparti i väster och öppen jordbruksmark i öster och söder med inslag av trädbevuxna kullar. Landskapet är småkuperat och typiskt för den sörmländska landsbygden. De låglänta partierna, som tidigare legat under vatten, utgörs av åkermark. De mer höglänta partierna består av skogsmark. Skogsmarken utnyttjas för skogsbruk och skogen har i några omgångar nyligen av-

verkats. Jordbruksmarken används för vall och bete.

Mark och vegetation

Vegetationen i det höglänta området består huvudsakligen av barrskog med inslag av lövträd. Längs Ekaån finns löv- och buskvegetation, som är en värdefull miljö för småfåglar och småvilt.

Mälarstranden inom planområdet är mycket långgrund med ett omfattande vassruggsparti. På land finns en tät sly- och lövträdsvegetation. Lågläntheten gör att marken periodvis berörs av översvämningar.

Biotopskydd

Ett öppet dike som leder vatten från de högt belägna markområdena, korsar ängs- och betesmarken och mynnar ut i Ekaån. Diket är biotopskyddat. Dispens från biotopskyddet har sökts och Länsstyrelsen har medgett dispens för kulvertering av diket på en sträcka av ca 20 meter.

I Naturvårdsprogrammet för Sörmland, beslutat av Naturvårdsverket 2000-02-07, poängteras områdets stora betydelse för landskapsbilden.

Geotekniska förhållanden

Den dominerande jordarten i de låglänta partierna är lera. I de höglänta partierna är jordarten huvudsakligen svallad, delvis blockrik morän. På några ställen går berget i dagen.

En Stabilitetsanalys och rasriskbedömning har gjorts av VAP, daterad 2014-11-07, rev 2014-11-24. Enligt utredningen är stabiliteten inom området tillfredsställande. Inom åkermarken/ängsmarken i öster ska byggnader grundläggas på pålar. I sluttningen i väster ska byggnader grundläggas med plattor på mark. I samband med utbyggnaden i områdets nordvästra del bör en slutgiltig riskbedömning genomföras vid detaljprojekteringen.

På kvartersmark åligger det byggherren att utföra erforderliga grundundersökningar som denne anser lämpligt med hänsyn till planerad bebyggelse. Ytterligare geotekniska undersökningar kan därför komma att krävas senast i samband med bygglovsprövning.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området. Marken har inte tidigare varit bebyggd.

Risk för skred/ höga vattenstånd

I den västra delen av planområdet består marken av berg och morän samt i den östra delen av plan ängs- och åkermark. Inget av områdena bedöms beröras av risk för skred.(Se även ovan)

De låglänta partierna inom programområdet sluttar mot Mälaren. Enligt bedömningen om risker för framtida högre vattenstånd avses bebyggelse inte lokaliseras på lägre nivå än ca 3,0 meter över nuvarande medelvattennivå.

Radon

Bostäder skall uppföras så att eventuell radonförekomst lätt kan åtgärdas. Enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30 visar en översiktlig bedömning att större delen av området är lågriskområde för radon medan vissa delar utgör högriskområde.

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Strax norr om länsväg 900 finns dels några mindre tekniska servicebyggnader, innehållande vattenverk och avloppspumpstation, dit den kommunala vattenledningen från Strängnäs går, dels ett par äldre timmerbyggnader flyttade från Strängnäs innerstad i mitten av 1900-talet.

Nya bostäder

Den nu aktuella detaljplanen illustreras med drygt 250 bostäder i varierade upplåtelseformer – alltifrån flerbostadshus till villor. Planen medger formellt fler bostäder men i praktiken kommer sannolikt något färre bostäder att byggas. Erfarenheten visar att bostadsefterfrågan och behoven kommer att variera under en plans långa genomförandetid. Ambitionen är därför att aktuell plan ska kunna medge olika typer av bostäder inom varje kvarter. Det ger planen en robusthet mot förändrade marknadsförutsättningar med en flexibilitet som inte kräver planändringar vid dess successiva genomförande.

Inom två kvarter i planens sydvästra del, i sluttningen mot Mälaren, föreslås flerbostadshus i två våningar. Bebyggelsen illustreras med "stadsvillor" om vardera fyra lägenheter. Den kuperade terrängen medför att byggnaderna bör utformas som sluttningshus, antingen med suterrängvåning eller förhöjd sockel. De placeras också gles för att medge god terränganpassning. Samtidigt får bostäderna en vacker utsikt över Mälaren. Skyddade uteplatser och balkongen orienteras mot sydväst. Totalt illustreras ca 70 lägenheter.

Inom mellankvarteret i sluttningen föreslås radhusbebyggelse. Totalt illustreras ca 40 radhus.

I den skogklädda sluttningens fyra nordligaste kvarter, tillsammans med fyra kvarter på ängsmarken mot Ekaån illustreras totalt ca 40 villor.

I mittenkvarteren på ängsmarken illustreras två kvarter med dels 14 parhus, dels ca 25 radhus.

Återstående två kvarter i sydost illustreras dels med flerbostadshus med sex lägenheter, totalt ca 35 bostäder, dels med senior- eller äldreboende, totalt ca 25 bostäder.

Offentlig service

Häradsskolan är den skola som ligger närmast och som är en låg- och mellanstadieskola F-6, strax söder om länsväg 900. I anslutning till den finns även en förskola. Inom plan-

	området redovisas mark för en förskola om sex avdelningar.
Kommersiell service	Ingen dagligvarubutik finns i Härad. Den närmaste servicen finns i Strängnäs.
Tillgänglighet	Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses och intentionerna i Tillgänglighetsplanen gällande 2012-2014 ska beaktas. Gatunätet är utformat för att ge en god tillgänglighet till alla kvarter och med godtagbara lutningar. Inom kvarteren ska entréer till bostäderna utformas med god tillgänglighet från entrégator och parkeringar. Gång- och cykelvägnätet, som redovisas på plan-kartan, ska medge en utformning med godtagbara lutningar – förutom en god anpassning till terräng och vegetation.
Byggnadskultur och gestaltning	Placering, utformning och färgsättning bör ske utifrån områdets förutsättningar med avsikten att tillkommande bebyggelse skall anpassas till såväl miljön inom Härads samhälle som till omgivande kulturlandskap.
Friytor	
Lek och rekreation	Planområdet har god tillgång till stora naturområden även om inga speciella friluftsmål finns i närheten. De kvaliteter som finns utgörs främst av skogs- och strandpartier intill Mälaren, med bad och bryggor. Vid Näsbyholms säteri, ca 700 meter öster om området, finns en ridanläggning. På ängsmarken i norr illustreras en bollplan. Här finns också utrymme för andra typer av aktiviteter för de boende såsom lektyr, plats för midsommarfirande, mm. Via en gångstig nås fornborgen på berget strax väster om planområdet. Gångstigen ansluter till den föreslagna lokalgatan i sydvästra delen av planområdet.
Naturmiljö	Bebyggelsen föreslås i huvudsak på öppen mark och inom skogsmark som idag utgörs av hyggen. Vegetationen, och framför allt då lövvegetationen utmed Ekaån och i strandzonen mot Mälaren, sparas till övervägande del. För att öka tillgängligheten föreslås en tillfart och en mindre parkeringsplats anordnas i anslutning till stranden. Sydväst om denna, på en höjdplatå mot Mälaren på Sandbacksberget, föreslås en utflykts- och utsiktsplats anordnas.
Strandskydd	Inom planen gäller ett generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten. Inom det område som anges på plan-kartan förutsätter planen att strandskyddet upphävs. Planarbetet har påbörjats före det att den nya strandskydds-

lagen trädde i kraft. Det är därför länsstyrelsen som, med stöd av övergångsbestämmelser, fattar beslut i strandskyddsfrågan.

Ekaån är en mycket liten å, för en lekman närmast att betrakta som ett åkerdike eller en bäck. Norr om länsväg 900 har ån ett stilla flöde, bitvis nästan stillastående. Slam, grenar och några bilvrak utgör vattenhinder. Ån är tydligt påverkad av omkringliggande jordbruk med utlopp från täckdikningar.

Ekaån bedöms enligt biotopinventering gjord 2012 av WSP Environmental ha måttliga naturvärden, hög påverkan och låg känslighet enligt NPK+. Ca 80 meter närmast utloppet i Sörfjärden ökar känsligheten från låg till måttlig. Här övergår också karaktären av ängsmark till strandäng. Kantzonvegetationen av hägg med inslag av hassel och starrgräs övergår till sly och tätare buskage.

Ingen fisk, fiskyngel eller andra bottendjur observerades vid inventeringen och, vad gäller växtlighet, inte heller några värdearter eller naturvärden i kantzonen eller i vattnet.

Allemansrätt och friluftsliv

Området utmed ån har idag i praktiken begränsad allemansrättslig tillgänglighet eftersom ån på bägge sidor omges av brukad åkermark/betesmark.

Landsbygdsutveckling och tätortsutbyggnad

Planområdet är utpekad som bostadsområde i kommunens översiktsplan och betecknat som lämpligt vad gäller förstärkning av serviceunderlaget i Härad. Kommunens översiktsplan redovisar aktuellt planförslag och anger även, dels bebyggelse intill ån söder om länsväg 900, dels på längre sikt bebyggelse också direkt öster om ån. På lång sikt kan tätortsutvecklingen i Strängnäs ha närmat sig Härad, då aktuellt planområde kommer att ha en närmare kontakt med Strängnäs tätort.

Aktuellt område kan därför anses behöva tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det är tätortsnära och lämpligt för utvecklingen av landsbygden men är av sådan begränsad omfattning att syftet med strandskyddet tillgodoses.

Hushållning med naturresurser

Med hänsyn till hushållningen med naturresurser bör strandskyddets omfattning kring ån också ses i resurshushållnings perspektiv. Att i dagsläget reservera ett större område för strandskyddet än vad som i ett framtida tätortsområde är önskvärt och rimligt är inte lämpligt. Om man senare, i anslutning till aktuella planlagda och bebyggda områden, önskar komplettera och förtäta ett strandskyddsområde, särskilt inom planlagd naturmark, är detta av erfarenhet mycket svårt – eller inte ens möjligt – vare sig funk-

tionellt eller opinionsmässigt.

Planförslaget

Planförslaget redovisar en bebyggelse på dels Östra Sandbacksberget, dels på åker- och ängsmarken öster därom. Bebyggelsens avstånd till mälarstranden är minst ca 140 meter. Samma gäller mot Ekaån upp till ca 170 meter från åns utlopp i Mälaren. Pumpstation och parkeringsplats ligger 100 m från mälarstranden. I Ekaåns södra del inom planområdet, mellan Överåsvägen och den framtida gatuförbindelsen till bostadsområden öster om ån, redovisas bostadsbebyggelse 15-20 meter från ån. Den planerade vägförbindelsen mot framtida bostadsområden i öster, enligt redovisningen i den fördjupade översiktsplanen, samt närheten till länsväg 900 och kraftledningen gör detta avsnitt av ån betydligt mindre attraktivt för rörligt friluftsliv. Vidare norröver, mot Mälaren, ökar sedan avståndet mellan ån och bebyggelsen successivt till ca 100 meter. Inom detta parti redovisas även en anlagd gång- och cykelväg. Naturmarksområdet/strand-zonen blir därmed allt bredare ju närmare mälarstranden man kommer.

Åtgärder för att förstärka strandskyddets syften

Skyddsbestämmelser har införts på plankartan. Ekaån ska bevaras och skyddas. Träd och växtlighet i åns närhet ska bevaras orörd. I samband med plangenomförandet kommer ån att röjas upp från skräp och skrot. Förändringen av åkermark till naturmark och kvartersmark innebär även ett minskat läckage av gödningsämnen via Ekaån till Mälaren.

Anläggande av GC-väg utmed ån i nordöstra delen av planområdet innebär större tillgänglighet till strandnära områden. Längst i norr redovisas en parkeringsplats, främst för det rörliga friluftslivets intressen.

Planläggningen, som föreslår naturmark och GC-väg närmast ån, innebär att ån blir allemansrättslig tillgänglig på ett tydligare sätt än tidigare. CG-vägen anläggs öster om bäcken på ett avsnitt mellan den framtida gatuförbindelsen och ca 250 meter norrut. Längre norrut nås mälarstranden över ängsmarken via spontana stigar. Planförslaget innebär att den fria passagen för allmänheten utmed ån och ner till mälarstranden säkerställs och att goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras. Utformningen av planförslaget innebär därmed att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.

Upphävande av strandskydd

Kommunen anger som skäl att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Utbyggnadsmöjligheterna för bostadsbebyggelse i andra delar av Härad begränsas av fornlämningsområde i öster och buller från motorvägen och skjutfältet i söder. På lång sikt är lokaliseringen av bostäder på platsen fördelaktig genom att området kan kopplas ihop med de framtida områden i öster som är lämpliga för bostäder enligt översiktsplanen.

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för vissa delar av planen, vilket redovisas på plankartan.

Vattenområden

Utmed Mälarstranden, såväl väster som öster om planområdet finns redan idag några mindre badplatser. Inom planområdet är det dock varken lämpligt eller möjligt att anordna badplats eftersom strandområdet består av mycket långgrunda vassområden. Någon mindre utsiktsbrygga, eventuellt i kombination med fågeltorn, i anslutning till naturstigar längs stranden bör dock vara möjlig inom ramen för strandskyddet.

Gator och trafik

Allmänt gatunät

Trafikplanen för Strängnäs tätorter, däribland Härad, har som inriktning och mål att; "Förbättra säkerheten och framkomligheten för oskyddade och skyddade trafikanter genom att föreslå och vidta åtgärder i utbyggnad av det befintliga gatu- och vägnätet". Ett förslag till 30-zoner omfattar de idag bebyggda delarna av Härad.

Planområdet innehåller idag endast några kortare bruknings- och servicevägar som nås via dels länsväg 900, dels via gatunätet inom Härads samhälle. Länsväg 900 har för närvarande en skyltad hastighetsbegränsning till 90 km/h utanför samhället och 50 km/h inom samhället.

En mindre del av planområdet i väster föreslås nås via en förlängning av Nybyggarvägen medan huvuddelen av planområdet nås via en ny tillfart från länsväg 900.

Genom västra delen av planområdet redovisas en framtida, möjlig gatuanslutning till Sjöborgsområdet. I östra delen redovisas en gatuanslutning österut över Ekaån till framtida bostadsområden, redovisade i gällande fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad – Härad.

I samband med att en ny anslutning till länsväg 900 anläggs bör hastighetsbegränsningen till 50 km/h flyttas hit. Samtidigt kommer korsningen att utformas med rondell som markerar en "port" till Härads samhälle.

Förändringar på länsväg 900 sker i samråd med Trafikverket. Gatusträckningarna inom planområdet avses utformas följsamt mot terrängen och även på ett sätt som medverkar till att hålla ner hastigheten och därmed skapa en säker trafikmiljö.

Två gatutyper redovisas inom området, Typ a respektive Typ b. Typ a, som är den dominerande typen, har 12 meters gatuområde, uppdelad på körbana samt gång- och cykelbana medan Typ b har 10 meters bredd och enbart körbana.

Gång- och cykelvägar

Utmed huvuddelen av gatorna går gång- och cykelvägar. På några gator med liten trafik samsas alla trafikantslag på körbanan.

Inom naturmarken redovisas flera anlagda gång- och cykelvägar. Från befintliga Åsvägens östra vändplan dras en ny GC-väg som dels binder ihop samhället med den nya bebyggelsen, dels skapar en bra förbindelse ner mot mälärstranden. För att åstadkomma en godtagbar lutning dras vägen genom naturmark i befintlig detaljplan. Vägen ska anpassas till terräng och vegetation och ges en godtagbar lutning. Även utmed Ekaån redovisas en anlagd GC-väg med koppling till övriga GC-vägar.

Inom de sydvästra kvarteren skall gemensamhetsanläggningar inrättas som bl a medger gångpassage mellan Nybyggarvägens förlängning och det föreslagna gatunätet i norr.

För barns skolväg redovisas en GC-väg på grönområdet mellan skoltomt och flerbostadshus i södra delen med anslutning till Vattuvägen och vidare till Hantverkarvägen. Via Hantverkarvägen nås den befintliga gångtunneln under Överåsvägen och vidare till skolan söder om Överåsvägen.

Enligt Trafikplanen för Strängnäs tätorter finns ett behov av en säker cykelväg mellan Strängnäs och Härad. Cykelväg kan anläggas inom planens naturmark som finns utmed länsväg 900.

Kollektivtrafik

Härad försörjs idag av busstrafik, linje 720 och 820 mellan Strängnäs och Eskilstuna. Förutom befintlig busslinje kan förbindelsen med Strängnäs på sikt komma att förstärkas i och med bebyggelseutvecklingen mellan Härad och Strängnäs.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses enligt kommunens gällande parkeringsnorm. All parkering för boende och besökare förutsätts ske på kvartersmark. Angöring för lastning ska finnas vid bostadsentré, högst tio meter från entrén. Gångväg från parkering och angöringsplats ska ges en godtagbar lutning för människor med olika funktionshinder.

En mindre parkering redovisas i norra delen av planområdet, avsedd för besökare till intilliggande strand- och skogsområde.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon är tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter.

Renhållningsföreskrifter för Strängnäs kommun, antagna av kommunfullmäktige 2014-06-16 samt bilaga "Strängnäs Renhållnings råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar", antagen av kommunfullmäktige 2014-05-26 kommer att följas vid utbyggnaden av området.

Störningar

Buller

Vid nybyggnad av bostäder bör gällande riktvärden för buller inte överskridas, d v s 55dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Planområdet utsätts för buller från vägtrafik på E20 och på Överåsvägen samt från tågtrafiken på Svealandsbanan. En bullerutredning har genomförts av ÅF-Infrastruktur/Ingemansson. I rapport 2011-04-06 redovisas att ljudnivån inom planområdet inte överstiger 55dB(A) ekvivalentnivå respektive 70dB(A) maximalnivå, d v s understiger satta riktvärden.

Planområdet berörs även av buller från skjutfältet i söder. Enligt Försvarsmakten utgör den oregelbundna militära skjutverksamheten inte något hinder för bebyggelseutvecklingen inom planområdet.

Luftföroreningar

Utifrån mätningar/bedömningar beräknas luftkvaliteten för programområdet ligga långt under de värden som enligt miljökvalitetsnormerna inte får överskridas. Föreslaget markutnyttjande bedöms inte heller påverka luftkvaliteten i området.

Öster om Ekaån används åker- och ängsmarken tidvis som betesmark för hästar från ridanläggningen längre österut. Naturmark har lagts ut i planen som innebär ett skyddsavstånd från bostadsbebyggelse till betesmark om minst 30 meter.

Radon

Byggnader skall utföras så att ev radonförekomst lätt kan åtgärdas. Behovet avgörs vid bygglovsprövningen.

Störande verksamheter

En 130-kV kraftledning går genom södra delen av planområdet, parallellt med länsväg 900. Vattenfall har, i remissvar över planprogrammet, begärt att en 60 meterszon läggs ut kring kraftledningen som E-område (teknisk anläggning) och att bebyggelsen anpassas därtill.

Kvartersmarken för bostadsbebyggelse närmast länsväg 900 har anpassats till av Vattenfall begärt skyddsavstånd. Ett ledningsområde om 60 meter har lagts ut kring ledningen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp och ska således anslutas till det kommunala VA-nätet.

Vattenförsörjning sker idag från Strängnäs och dit leds även avloppet. Enligt Räddningstjänsten är vattenförsörjningen till Härad idag svag och problem uppstår vid uttag ur befintliga brandposter. Både för den utökade bebyggelsen och för Räddningstjänstens behov är en förstärkning i vattenledningsnätet en förutsättning. En förstärkning av va-näten ingår i kommunens aktuella planering.

	Vid detaljplanens genomförande kommer vatten- och avloppsledningar att flyttas i samråd med kommunens energibolag SEVAB.
Dagvatten	Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet. Enligt kommunens dagvattenstrategi skall, i denna typ av område, dagvatten inom kvartersmark hanteras enligt LOD genom infiltration eller perkolation. Inom allmän platsmark skall dagvatten hanteras med om möjligt öppna dagvattenanläggningar eller, vad gäller dagvatten från hårdgjorda ytor, kombinerat med fördröjning och infiltration. En dagvattenutredning, daterad 2014-12-01, har genomförts av Sundby Entreprenad AB. Här redovisas dagvattensystemets uppbyggnad inklusive avskärande diken samt dimensionering med hänsyn till förväntad nederbörd. Dagvattnet genom området leds dels naturligt, dels via täckdikning till Ekaån och därefter ut i Mälaren. Takvatten tas om hand inom respektive tomt. Dagvatten från gator och hårdgjorda ytor infiltreras i dräneringsdiken och leds via en damm för fördröjning och sedimentering till Ekaån och därefter till Mälaren. Utformning av systemet skall anpassas till Mälarens och Ekaåns känslighet för påverkan.
Värme/Energi	Vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras. Utbyggnad av fjärrvärmenät är för närvarande ej aktuellt för Härad. Närvärme med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåts och bör vara den primära ambitionen inom området. Utrustning för solenergi får anordnas på fasad och tak. På taket ska utrustningen ligga i takfallet för att reflexer skall undvikas. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalitet och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.
El	Elförsörjningen inom området distribueras av SEVAB. Områden för transformatorstationer har lagts ut på plankartan. En befintlig transformator finns i gränsen mot planområdet, strax norr om fastigheten Härad Kyrkby 6:35. För 130 kV-luftledningen i sydöstra delen av planområdet har erforderligt ledningsområde lagts ut på plankartan.
Tele	Berörda ledningar flyttas till allmän platsmark - Gata eller Natur – i samband med utbyggnad. Stadsnät för bredband finns framdraget och kan även försörja föreslagen utbyggnad.
Avfall	Närmaste återvinningscentral finns i Strängnäs och

närmaste återvinningsstation finns idag, oktober 2015, vid Vretvägen i Härad. Tre områden för gemensamma miljöhus för käll-sortering/komposteringsanläggningar har lagts ut i plan-området. Inom kvarter för flerbostadshus och radhus placeras miljöhus inom kvartersmark. I samband med bygglov/byggnmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Utbyggnaden av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till en mindre tätort - Härad, är lättillgängligt från kommunikationssynpunkt och går att ansluta till befintligt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planen har formats utifrån ambitionen att inte beröra eller påverka olika intressen negativt. Avsikten har också varit att tillföra det befintliga samhället ytterligare kvaliteter.

Riksintressen

Planområdet ligger väl tillbakadraget från Sörfjärden och berör varken fjärden eller några känsliga partier med höga naturvärden därintill annat än mycket marginellt. De åtgärder som föreslås i strandzonen, såsom naturstigar och utsiktspunkter, är främst ägnade åt att öka tillgängligheten till Mälaren för närboende och det rörliga friluftslivet, vilket är en av avsikterna med riksintresset.

Bullerstörningar från skjutfältet har bedömts som acceptabla vilket innebär att några konsekvenser av den föreslagna bebyggelsen inte bedöms uppstå för försvarsintresset.

Natura 2000

Natura 2000-området Lindön ligger drygt fyra kilometer från planområdet. En utbyggnad av planområdet enligt förslaget innebär inte negativa konsekvenser vad gäller någon av de hotbilder för Natura 2000-området som angetts, såsom; ökad eutrofiering (övergödning), störning av fågellivet eller utsläpp av miljöfarliga ämnen från vägar/järnvägar och föroreningar från punktkälla.

Strandskydd

Ansökan om detaljplanläggning inkom 2008-04-07. Ett detaljplaneavtal upprättades 2009-09-29 och planarbetet påbörjades. Ett planprogram har upprättats och antagits av kommunfullmäktige 2010-04-26 § 57. Generellt strandskydd 100 meter gäller på land och i vatten vid Näsbyholmsviken inom planområdet samt vid Ekaån. Inom berörd kvartersmark, gatumark, gc-väg, dagvattendamm och bollplan föreslås strandskyddet upphävas vilket kommunen kommer att ansöka om innan antagandet av detaljplanen.

Regionala och lokala intressen

	Planen bedöms inte påverka vare sig regionala eller lokala intressen negativt, vad gäller främst naturvården. Avsikten med förslaget är också att tillföra det befintliga samhället kvaliteter i enlighet med de mål som formuleras i den fördjupade översiktsplanen.
Landskapsbild	Sett i ett längre tidsperspektiv kommer Härad att växa ihop med Strängnäs. Självfallet kommer då landskapsbilden kring Härad att förändras – från ett jordbrukslandskap till en tätort. Koncentrationen av utbyggnaden till befintliga tätorter innebär dock att kulturlandskapet utanför tät-orterna kan bevaras i större utsträckning. Ambitionen för aktuell utbyggnad är en tätortsutbyggnad som anpassas till det traditionella byggandet på landet. Härad kommer därmed att annonsera sig tydligare från strängnåshållet, både mot länsväg 900 och mot E 20.
Dagvatten	Konsekvenserna för de biologiska förhållandena i Ekaån har utretts. Dagvattensystemet har utformats och anpassats med hänsyn härtill. Dagvatten såväl inom tomtmark som från allmän platsmark (hårdgjorda ytor, mm) avses tas om hand på ett sätt som inte påverkar recipienterna, d v s Ekaån och Mälaren, negativt. Dagvattensystemet för planområdet kommer att utformas med hänsyn till Ekaåns biologiska förhållanden. Anläggandet av en dagvattendamm kan komma att förbättra vattenkvaliteten inför utloppet i Sörfjärden och Mälaren.
Grundvatten	Med hänsyn till områdets föreslagna markanvändning, bostäder, bedöms inte grundvattnet påverkas negativt.
Trafik och buller	Med resultat från genomförd bullerutredning bedöms bostäderna kunna erbjuda en god boendemiljö. Bl a föreslås hastighetsbegränsningen utökas på länsväg 900 mot Strängnäs.
Energi	En tät och modern bebyggelse innebär dels energisnål utformning av bebyggelsen, dels möjlighet till service och kollektivtrafik och därmed resurshushållning vad gäller transporter.
Kommunal ekonomi	Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige upprättas, mellan kommunen och exploatören, planerings- och exploateringsavtal i vilka kommunens kostnader och intäkter redovisas.
Konsekvenser för barn	För barns utveckling är det viktigt att möta människor med olika ålder och livssituation. Det tätaste samhället ger möjlighet att träffa både lekkamrater och vuxna. Den samman-

hållna bebyggelsen med många boende ger förutsättningar att organisera barnomsorg på olika sätt.

Villabebyggelse samt låg grupphus- och flerbostadsbebyggelse innebär god markkontakt vilket är positivt för små barns möjlighet till lek och utevistelse. Närhet till olika typer av naturområden innebär för de större barnen stora möjligheter till olika slags aktiviteter.

Planområdet ligger nära strövområden och skogsmarker lämpade för spontan lek och utevistelse. Likaså närheten till stränder och vatten. Ängsmarken i norr kan användas för olika aktiviteter som lek, midsommarfirande, mm. Här planeras också en bollplan. Öster om Ekaån finns en ridanläggning.

F-6-skola och förskola finns i närheten på gångavstånd. Inom planområdet redovisas mark för en förskola om sex avdelningar.

Gatunätet inom området är utformat med hänsyn till god trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelvägen till skolan korsar Överåsvägen planskilt via en tunnel.

JämställdhetskONSEKVENSER

Planens varierande bebyggelse med både flerbostadshus, grupphus av olika slag samt villor gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Skola och förskola finns i närheten och plats för en förskola inom planområdet redovisas.

Härad har idag en bussförsörjning. Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut ytterligare, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor. Närheten till Strängnäs och Eskilstuna innebär tillgång till stora och varierade arbetsmarknader.

HälsokONSEKVENSER

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

En ökning av trafiken såväl på länsväg 900 som genom viss del av det befintliga samhället kommer att ske. Trafikökningen bedöms dock inte innebära någon betydande påverkan på miljön och belastning på befintliga gator och vägar.

MEDVERKANDE

Vid framtagande av detaljplanen har Gunilla Östling, Ingall Strengbohm och Anna Nilsson Strängnäs kommun, och arkitekt Magnus Westlund, Westlund Arkitektkontor AB medverkat.





Genomförandebeskrivning

Tillhörande detaljplan för:

Näsbyholm 3:39, del av,
"Östra Sandbacksberget", Strängnäs Kommun

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Planprocessen sker med normalt planförfarande enligt PBL (1987:10).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2014-04-07
Samrådsperiod:	maj 2014-
Beslut om utställning:	januari 2015
Utställningstid:	mars 2015
Antagande:	december 2015-
Laga kraft:	januari 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

För allmänna platser inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser enligt detaljplanens innehåll. SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för framdragning av vatten och avlopp till tomtgränser medan exploatören ombesörjer ledningar inom kvartersmark.

Flytt av befintliga ledningar inom området som krävs för exploaterings genomförande bekostas av exploatören.

AVTAL**Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal**

Ett ramavtal mellan Strängnäs kommun och exploatören har tidigare upprättats. Detta för att övergripande reglera parternas åtaganden vid planläggning och genomförande av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Häri regleras bl.a. när de kommunala anläggningarna ska byggas ut och hur arbetena ska samordnas med exploatörens utbyggnad av anläggningar på kvartersmark. Avtalet kommer också att reglera vilken part som initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder osv.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Berörda fastigheter**

Näsbyholm 3:39, Härads Kyrkby 6:39 och 6:40.

Markägoförhållanden

Marken ägs till största del av Greger och Susanne Paus, Näsbyholms säteri (del av Näsbyholm 3:39). Efter det att detaljplanen och ansökan om fastighetsbildning vunnit laga kraft överförs marken till Sörfjärdens Fastighets AB. Övriga två fastigheter är i kommunal ägo.

**Fastighetsbildning,
fastighetsreglering,
gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen förutsätter att fastighetsbildning sker inom området. All mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats ska överföras till en av kommunen ägd fastighet.

I enlighet med exploateringsavtalet överförs de delar av Härads Kyrkby 3:39 och 6:40 som utgör kvartersmark, till den av Sörfjärdens Fastighets AB bildade fastigheten för kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggningar bildas genom anläggnings-

förrättning där det bedöms erfordras för fastigheternas gemensamma behov. Vid lantmäteriförrättningen fastställs förvaltningsform, vilka fastigheter som kommer att ha del i anläggningarna och hur stora andelstalen blir för respektive fastighet.

Genom planområdet går ledningsrätt och ledningar för vatten och avlopp. Dessa flyttas i de delar där detaljplanen anger kvartersmark för bostäder. Ledningar kan istället förläggas där planen anger allmän plats.

Därutöver går även en ledningsrätt för starkström genom planområdet och bebyggelse bör följaktligen uppföras på behörigt skyddsavstånd.

Fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal som tecknats med kommunen. Detta innebär att planavgift inte uttas i samband med bygglovsprövning. Därutöver får exploatören den ekonomiska vinst som uppstår genom de byggrätter som planen medger.

I arbetet med exploateringsavtalet utreds kostnaderna för detaljplanens genomförande. Kostnader uppkommer bl.a. vid erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, utbyggnad av allmänna anläggningar, anläggnings- och anslutningsavgifter för VA etc.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Det åligger exploatören att utföra erforderliga undersökningar som anses lämpliga med hänsyn till den kommande bebyggelsens art och utformning.

VA

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp och ska således anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen inom området samordnas med SEVAB Strängnäs Energi AB.

El, tele mm

Varje fastighetsägare ansvarar för att fastigheten ansluts till el, tele, bredband mm.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med exploateringsingenjör Stina Norrbom.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

Näsbyholm 3:39, del av "Östra Sandbacksberget", Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2014-04-15 enligt § 56 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2014-05-09 – 2014-06-09

Under samrådet har 26 skrivelser inkommit varav 14 med synpunkter vilka har blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsen påpekar att det krävs ett större avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fornlämningsområdet i väster, där fornborgen "Jättekyrkan" finns.

Planförslaget har ändrats och bebyggelseområdena har minskats i västra delen för att minska risken att fornlämningarna påverkas negativt. Därutöver har smärre justeringar gjorts i planhandlingarna, bland annat har gatuområdet minskats för lokalgata typ b och en kartbild över markområden där strandskyddet beräknas upphävas har lagts in på plankartan.

Plan- och byggnämnden beslutade 2015-02-25 enligt § 38 att sända ut detaljplan för utställning enligt normalt planförfarande. Utställningstiden var mellan 2015-03-27 och 2015-04-24.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs, på medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2015-03-27. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Under utställningen inkom fem skrivelser varav två med synpunkter som är tillgodosedda.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2015-05-12	Erinran	Ja
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Härads kyrkby 6:28	2015-04-07	Ingen erinran	
Härads kyrkby 6:26	2015-04-18	Ingen erinran	
Härads kyrkby 6:29	2015-04-20	Erinran	Ja
Näsbyholm 3:6	2015-04-16	Ingen erinran	

SYNUNKTER

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Kulturmiljö

Detaljplanens tomtmark tangerar de lagskyddade fornlämningsområdena till fornborgen Härad 52:1 och stensättningen Härad 104:1 i planens västra del. I sydöst har infartsvägen till området ändrats i förhållande till samrådshandlingen och "fått en böj" som kommer att ligga inom det lagskyddade fornlämningsområdet till gravfältet Härad 70: 1 med hällristningen Härad 297. I norr har det tillkommit en parkeringsplats och en pumpstation inom det lagskyddade fornlämningsområdet till fornlämning Härad 304, vilka inte fanns med på samrådshandlingen. Länsstyrelsen kan acceptera det intrång i fornlämningsområdet som parkeringsplatsen och pumpstationen i norr innebär. För infartsvägen krävs att vägen ändras enligt samrådshandlingen, alternativt begär Länsstyrelsen att en arkeologisk förundersökning görs för det markområde som vägen kommer att ta i anspråk. Syftet är att klargöra att ingen fornlämning berörs och om så är fallet dokumentera och ta bort denna.

Biotopskydd

Dispens från det generella biotopskyddet bör sökas innan detaljplanen antas (se nedan). Länsstyrelsen kan i det enskilda fallet ge dispens om det finns särskilda skäl. Enligt Länsstyrelsens kartmaterial verkar det finnas fyra åkerholmar, ett öppet dike och ett odlingsröse inom planområdet. Vilka skyddade biotoper det finns bör undersökas på plats innan ansökan om dispens lämnas in.

Strandskydd

Eftersom planarbetet inleddes före den 1 juli 2009 ska en ansökan om att upphäva strandskyddet prövas av Länsstyrelsen. Ansökan om strandskyddsdispens samt dispens från det generella biotopskyddet bör prövas innan planförslaget går vidare till antagande, eftersom de som beslutar om antagande behöver veta om planen är möjlig att genomföra.

Av ansökan om strandskyddsdispens ska framgå vilket område som avses och vilket eller vilka skäl som åberopas. Planarbetet påbörjades när Ekaån endast hade 30 meter

KOMMENTARER

Kulturmiljö

Utställningshandlingen och samrådshandlingen är lika i området vid infarten i sydöst. Vägen har inte förändrats med en "böj". Parkering och pumpstation fanns med i samråds-handlingen på samma plats.

Vid samrådet fick kommunen ingen information om att infartsvägen till en del ligger inom fornlämningsområdet. Vägens lite böjda form är gjord med tanke på att ge vägen en vackrare form och undvika en rak sträckning. Plankartan har dock ändrats genom att infartsrondellen flyttats ca 18 m mot väster. Mitt för gravfältet, Härad 70:1 är vägen flyttad ca 10 m mot väster.

I den västra delen av planområdet har områdesgränserna för bostäder flyttats några meter längre mot öster, längre från fornborg och stensättning så att fornlämningsområdet inte tangeras.

Biotopskydd

Två öar i åkermarken kan identifieras som två gamla dricksvattenbrunnar. De finns på åkermarken i kanten mot skogsområdet. Brunnarna används inte idag. Vatten tas från Strängnäs och pumpas till vattentornet i Härad. Några andra åkerholmar finns inte inom området.

Det befintliga diket som korsar det öppna området i nordöst kommer att finnas kvar. Diket ligger inom naturmark på plankartan. Förtydligande text om detta

strandskydd. Den fria passagen mellan ån och bostadskvarteren bör inte understiga ett par tiotal meter (Prop. 2008/09: 119) och planförslaget behöver justeras med hänsyn till detta.

Det saknas särskilda skäl för att bollplanen ska anläggas inom strandskyddsområde och placeringen bör därför justeras. Vidare saknas det särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för gång- och cykelbanan, dammen och för vägen som eventuellt behövs för att ta sig över ån till ett framtida bostadsområde. Avverkning av träd längs Ekaån kräver strandskyddsdispens. Länsstyrelsen bedömer att åtgärden skulle väsentligt förändra livsvillkoren för växt- och djurlivet och att det saknas särskilda skäl för åtgärden. Den meandrande Ekaån har höga naturvärden. Ån mynnar i Mälaren och Sörfjärden och är viktig både som möjlig leklokal för fisk och som transportör av näringsämnen. I Sörfjärden finns t.ex. asp och flodnejonöga som går upp i vattendrag för att leka. I Länsstyrelsens plan för fiske och fiskevård i länet har Ekaån identifierats som ett vattendrag som har ett värde för fisket. Ån innehåller en del strömmande partier, vilket kan utgöra viktiga lek- och uppväxtmiljöer för en del fiskar som t.ex. öring.

förs in i planbeskrivningen.

Det av Länsstyrelsen förmodade odlingsröset är ett sankt område som mynnar ut i diket mot Ekaån.

Strandskydd

Mark för bostadsändamål ändras i öster där ca 25 m naturmarksremsa lämnas fram till ån. Bollplanen flyttas mot sydväst så att den hamnar utanför strandskyddsområdet.

Dagvattendammen bör ligga i det föreslagna läget i närheten av Ekaån för att eventuellt kunna sedimentera åns vatten i dammen innan det når Sörfjärden. Att leda åns vatten via dammen kräver dock beslut om vattenverksamhet som kommer i ett senare skede. Gångvägen utmed ån bestäms till sitt läge på plankartan. Den ligger inom strandskyddsområde som föreslås upphävas. Inför avverkning av träd vid ån kommer ansökan om strandskyddsdispens att sökas separat innan arbetet påbörjas.

Ansökan om upphävande av strandskyddet har skickats till Länsstyrelsen i samband med utskick av granskningshandlingen.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är (enligt MB 7 kap §18 c, punkt 5) att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Länsstyrelsen beslöt 2015-10-13 att upphäva strandskyddet för delar kvartersmark och gatumark, vilket redovisas på plankartan.

En skyddsbestämmelse har lagts in på plankartan, som anger att Ekaån ska skyddas och bevaras. Träd och växtlighet i åns närhet ska bevaras.

**Kända sakägare, känd organisation av
hyresgäster och andra med väsentligt intresse
av förslaget****Härads kyrkby 6:29**

Jag har fått svar att befintlig naturmark ska fyllas upp där en gång- och cykelväg ska dras, med hänvisning till planillustrationen.

Enligt fastighetsägaren till Härads kyrkby 6:29 visar planillustrationen att gatan och vändplanen utanför fastigheten planeras att bli naturmark, därmed kommer tillfarten till garaget och entrén till byggnaden att tas bort. Detaljplanelinjerna finns markerade på tomten. Vad är det som gäller?

Åsvägens vändplan ska finnas kvar i sin nuvarande storlek. Plankartan rättas genom att en remsa gatumark läggs in, ca 3,5 – 3,0 m, som rymmer vändplanen. Den kommande gång- och cykelvägen i naturmarksområdet ska ansluta till Åsvägen.

Linjen på plankartan som markerar detaljplanens gräns är ritad tre meter utanför själva planområdet, vilket dock inte framgår av plankartan. Detta rättas i antagandehandlingen. Ingen del av marken inom fastigheten Härads kyrkby 6:29 berörs av planen. Tillfart och vändplan kommer att finnas kvar som den är i dag.

Synpunkter ej tillgodosedda från samrådet

Synpunkterna från samrådet är tillgodosedda

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

Näsbyholm 3:39, del av "Östra Sandsbaksberget", Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2014-04-15 enligt § 56 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2014-05-09 – 2014-06-09

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2014-05-09. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2014-06-10	Ja	Ja
Lantmäteriet	2014-05-19	Ja	Ja
Skogsstyrelsen	2014-05-15	Nej	
Trafikverket	2014-06-09	Ja	Ja
Försvarmakten	2014-06-03	Nej	
Fortifikationsverket	2014-06-05	Nej	
Statens geologiska institut	2014-05-13	Ja	Ja
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Eka 1	2014-05-16	Nej	
Härads kyrkby 6:26	2014-06-05	Nej	
Härads kyrkby 6:28	2014-06-04	Ja	Ja
Härads kyrkby 6:29	2014-05-30	Ja	Ja
Härads kyrkby 6:33	2014-06-09	Ja	Ja
Härads-Kumla 1:1	2014-05-13	Ja	Ja
Näsbyholm 3:39	2014-05-19	Nej	
Kommunala nämnder och styrelser			
Teknik- och fritidsnämnden	2014-06-18	Ja	Ja
Nämnden för hållbart samhälle	2014-07-16	Ja	Ja
Kulturnämnden	2014-06-09	Nej	
Socialnämnden	2014-06-10	Nej	

Barn- och utbildningsnämnden	2014-06-13	Ja	Ja
Områdesstyrelsen Vårfruberga	2014-06-09	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Hyresgästföreningen	2014-06-09	Nej	
Telia Sonera Skanova Access AB	2014-06-04	Ja	Ja
Svenska kraftnät AB	2014-06-05	Nej	
SEVAB nät AB			
Vattenfall Eldistribution AB	2014-06-13	Nej	
Naturskyddsföreningen			
Hembygdsföreningen Härad	2014-06-09	Ja	Ja
Strängnäs Stift	2014-05-20	Nej	

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Trafik

Trafikverket har lämnat yttrande den 9 juni och anser att en cirkulationsplats på länsväg 900 vid väganslutningen är en förutsättning för det planerade bostadsområdet och ska byggas senast i samband med att byggandet av bostäder påbörjas. Trafikverket framför också att utrymme för utbyggnad av gång- och cykelväg längs länsväg 900 kan behövas i detaljplanen. Länsstyrelsen ställer sig bakom dessa synpunkter.

Markområdet för cirkulationsplats utökas till 15 m innerradie och ges beteckningen GENOMFART, där Trafikverket är huvudman. Avtal om kostnaderna kommer att tecknas med Trafikverket.

Strandskydd

Generellt strandskydd 100 meter gäller på land och i vatten vid Näsbyholmsviken inom planområdet samt vid Ekaån. Enligt planbeskrivningen förutsätter planen att strandskyddet upphävs inom det område som anges på plankartan. Länsstyrelsen kan inte se att något område för upphävande av strandskydd har angivits på plankartan. Ett upphävande av strandskyddet ska motiveras och särskilda skäl anges. Motiveringen förutsätter förutom kunskap om områdets betydelse för friluftslivet även strandskyddsområdets betydelse för djur- och växtliv. Enligt förslaget ska en biotopinventering för Ekaån ha utförts 2012. Eftersom länsstyrelsen inte har tillgång till denna inventering är det svårt att bedöma förutsättningarna för upphävande av strandskyddet.

I planhandlingarna införs att generellt strandskydd 100 m gäller och en illustration över de områden där strandskyddet avses upphävas läggs in på plankartan.

Kommunen skickar en begäran om upphävande av delar av strandskyddet inom planområdet till länsstyrelsen.

Riksintressen

Under rubriken riksintressen bör även nämnas att vattenområdet vid Näsbyholmsviken ingår i riksintresse för yrkesfisket, miljöbalken 3 :6.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att vattenområdet vid Näsbyholmsviken ingår i riksintresse för yrkesfiske.

Hälsa och säkerhet

Statens Geotekniska Institut (SGI) har den 13 maj yttrat sig över samrådshandlingen. SIG konstaterar att underlag för bedömning av geoteknisk säkerhet saknas till stora delar. I underlaget ingår ingen geoteknisk utredning trots att stora delar av planområdet utgörs av postglacial lera. Även om

En stabilitetsanalys och rasriskbedömning har tagits fram, VAP, 2014-11-07, rev 2014-11-24. Undersökningen visar att i de undersökta provpunkterna varierar lerans mäktighet mellan 6,5 och 16 m. Lerlagret har en

lutningarna i de centrala delarna av lerområdet är små bör markstabiliteten klarläggas för den utbyggnad som planen avser. SGI rekommenderar att de geotekniska frågorna beträffande markstabilitet klarläggs inför utställning av planen. Krävs det förstärkningsåtgärder, erosionsskydd eller restriktioner bör dessa säkerställas i planen. Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s rekommendationer.

Fornlämningar

Länsstyrelsen menar att fornlämningen Härad 70:1, gravfält, har ett fornlämningsområde som upptar hela det impediment som de synliga lämningarna ligger på. Fornlämningsområdet har samma skydd som fornlämningen enligt kulturmiljölagen. Det innebär att all verksamhet som innebär markingrepp eller risk för skador på fornlämningen eller fornlämningsområdet är tillståndspliktig. För ny bebyggelse gäller att ett större avstånd till fornlämningen än det som angivits i plankartan minskar risken för att fornlämningen påverkas. Sydöst om fornborgen Härad 52:1 krävs förundersökningar i avgränsande syfte för att säkerställa att inga fornlämningar berörs av den planerade bebyggelsen. Fornborgen är ett av länsstyrelsens prioriterade objekt som vårdas regelbundet och som har såväl informationstavla som hänvisningsskyltar. Status och utbredning för lämningar i terrasserna öster om borgen ska klargöras innan gränsen för ny bebyggelse kan bestämmas.

Naturmiljö

Länsstyrelsen upplyser om att betesmarker kan hysa höga naturvärden. Skogsbyn och andra bynsmiljöer hyser ofta höga biologiska värden. Åkerholmar, odlingsrösen och öppna diken omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Lantmäteriet

Det bör bli tydligare redovisat var man ska kunna bygga bostäder och var gemensamma anläggningar ska bli anlagda. Det är olämpligt att ange bestämmelsen g olokaliserat inom ett kvarter eftersom det då är oklart vilka områden som får eller inte får bebyggas med bostäder. Om syftet med bestämmelsen är att inrätta vägarna inom kvarteret som en gemensamhetsanläggning bör man i plankartan markera vägarna med egenskaps gränser. I plankartan under huvudmannaskap står det att kommunen

svagt utbildad torrskorpa. Grundvattnets trycknivå i en uppmätt punkt låg 0,1 m under markytan vid det aktuella tillfället.

Bebyggelseområdenas placering på plankartan har justerats. Den byggbara marken läggs utanför områden med fornlämningar. Marken inom fornlämningsområden kommer inte att beröras.

De tre kvarteren i sydvästra plandelen är inte detaljstuderade utan ska noggrannare projekteras i ett senare skede. Gemensamhetsanläggningar för gator och gångvägar inom kommer att behöva skapas. Det exakta läget för dessa är inte fastlagt. Illustrationen till plankartan ger en anvisning om var hus och vägar är tänkta att placeras.

är huvudman för gator inom allmän platsmark och allmänna underjordiska ledningar. I genomförande beskrivningen står det att kommunen är huvudman för all allmän plats i detaljplanen. För att minska förvirring bör man vara konsekvent i både plankartan och genomförandebeskrivningen. Fastighetsgränsen redovisad i registerkartan mellan Näsbyholm 3:39 och Härads-Kumla 1:1 är förmodligen av bristfällig kvalitet. Gränsens faktiska läge kommer behöva fastställas när det angränsande området avstyckas. Detta kan ha en påverkan på byggrätten. I plankartan är två tele-ledningar och två el-ledningar redovisade inom kvartersmark (B). Det saknas information i planhandlingarna vad som ska ske med dessa. Enligt registret ägs 3:39 av Greger och Susanne Paus. I planbeskrivningen står det att Näsbyholms säteri äger fastigheten. I plankartan illustreras dagvattendamm, bollplan och gång- och cykelvägar. Man bör undvika att ta med dessa i plankartan då plankartans syfte är att redovisa bestämmelser inom planområdet, inte illustrationer. Illustrationer redovisas lämpligast enbart i illustrationskartan.

Statens geologiska institut

Underlag för bedömning av geoteknisk säkerhet saknas till stora delar. I underlaget ingår ingen geoteknisk utredning trots att stora delar av planområdet utgörs av postglacial lera (Jordartskarta SGU). Även om lutningarna i de centrala delarna av lerområdet är små bör markstabiliteten klarläggas för den utbyggnad som planen avser. SGI erinrar om att markens lämplighet med hänsyn till skred, ras och översvämning skall vara klarlagd i planen. SGI rekommenderar att de geotekniska frågorna beträffande markstabilitet klarläggs inför utställning av planen. Krävs förstärkningsåtgärder, erosionsskydd eller restriktioner bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inget att erinra, så länge hänsyn tas gentemot nyckelbiotoper, biotopskydd och områden med höga naturvärden. Området ligger i värdeetrakter, vilket gör att detta bör beaktas vid en markomläggning.

Plankartans bestämmelsetext rättas till att kommunen är huvudman för allmän plats, utom för genomfart där Trafikverket är huvudman.

Vid bildandet av exploateringsfastighet för detaljplanens område kan gränsen mellan Näsbyholm 3:39 och Härads-Kumla 1:1 bestämmas om oklarheter råder.

Befintliga ledningar genom området kommer att dras om och placeras i gatumark och naturmark. Exploatören bekostar ledningsflytten.

Näsbyholm 3:39 ägs av Greger och Susanne Paus. Detta förs in i planhandlingarna.

Plankartan ändras. Dagvattendamm, bollplan och gång- och cykelväg anges som egenskapsbeteckningar på kartan.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram, VAP, 2014-11-07, rev 2014-11-24. Undersökningen visar att i de undersökta provpunkterna varierar lerans mäktighet mellan 6,5 och 16 m. Lerlagret har en svagt utbildad torrskorpa. Grundvattnets trycknivå i en uppmätt punkt låg 0,1 m under markytan vid det aktuella tillfället. Grundläggning på pålar föreslås för delar av området.

Området ligger i värdeetrakt, som är ett område med särskilt höga ekologiska bevarandevärden. En översiktlig biotopinventering är gjord runt Ekaån, WSP 2012-07-02. Resultat och

åtgärdsförslag redovisas i planbeskrivningen.

Trafikverket

Ny cirkulationsplats på väg 900

En kombination av hastighetssänkning och cirkulationsplats ser vi som en tänkbar lösning vid infarten till området. Trafikverket anser att cirkulationsplatsen är en förutsättning för utbyggnad av planområdet, och att cirkulationen därför ska byggas senast i samband med att byggnation av bostäderna påbörjas. Eftersom väg 900 utgör omledningsväg för trafiken på E20, måste cirkulationsplatsen utformas så att tung trafik kan passera utan svårigheter. Cirkulationen ska därför byggas med en innerradie på minst 15 meter. Ny mark kommer att behövas i anspråk för att anlägga cirkulationsplatsen. Detta innebär att en process enligt väglagen ska följas, där utredning och vägplan måste tas fram. Kostnader kopplade till cirkulationen ska bäras av exploateringen, vilket utöver själva byggandet bl.a. omfattar framtäggande av nödvändiga handlingar och kostnad för bevakningsuppdrag. Innan detaljplanen antas ska avtal upprättas mellan Trafikverket och kommunen, där fördelning av ansvar och kostnader knutna till cirkulationsplatsen regleras. Kontakt tas med planerare Roger Pettersson, tfn. 010-123 81 94, angående avtalet.

Vi noterar att planförslaget medger att framtida bostadsområden, öster om det nu aktuella, kan kanaliseras ut på väg 900 via föreslagen cirkulation. Trafikverket ser positivt på att man redan nu tar detta i beaktande.

Gång- och cykelväg Strängnäs-Härad

I den Regionala cykelstrategin för Sörmland är sträckan Strängnäs-Härad utpekad som ett starkt cykelstråk och objektet finns med i länsplanen för genomförande under de närmaste tre åren. På vilken sida av väg 900 som den nya gång- och cykelvägen kommer att placeras är inte bestämt ännu. Vi förutsätter att hänsyn tas till gc-utredningen i detaljplanearbetet. Beroende på vad utredningen kommer fram till kan utrymme behöva avsättas i detaljplanen för utbyggnad av gc-vägen.

Plankartan korrigeras. En större cirkulationsplats med innerradie på 15 m läggs in.

Kommunen kommer att teckna avtal om vägplan med Trafikverket.

Exploatören bekostar ombyggnaden. Detta regleras i exploateringsavtal som ska tecknas innan planen antas.

Området utmed norra sidan av väg 900 är utlagt som allmän plats Natur. Gång- och cykelväg kan rymmas i markanvändning Natur.

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

Härads kyrkby 6:28

Inga synpunkter mot bebyggelsen.

Härads Östra Sjövättförening har sin stamledning från Mälaren, där Ekaån utmynnar i Mälaren. Där finns även ett pumphus. Vattenledningen går i marken fram till kommunens pumphus vid Vattuvägen.

Sjövättledningen kommer att flyttas i samband med att bostäderna byggs. Ledningen kommer att dras i gatumark och naturmark. Ledningen bör även säkras vid lantmäteriförrättning genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Härads kyrkby 6:29

Påverkar anläggandet av gång- och cykelväg min fastighet? Huvudentrén är mot slänten där gång- och cykelvägen ska börja.

Detaljplanegränsen är markerad 3 m in på min tomt.

Vad händer med sjövättledningen när byggnationen börjar?

Bra att samhället växer.

Ingen mark kommer att behöva tas från fastigheten Härads kyrkby 6:29. Gång- och cykelvägen anläggs i skogsslutningen öster om Er fastighet. Vid anslutningen mot Åsvägen kommer befintlig naturmark att behöva fyllas upp och gång- och cykelvägen dras i en serpentinslinga så att den får en godtagbar lutning. Se planillustrationen.

Härads kyrkby 6:33

Jag är positiv till en utbyggnad av Härad. Jag har sommarvatten som kommer i ledning som går över gårdet på Näsbyholm. Kan inte se att ledningen är ritad på kartan. Viktigt att det efter utbyggnad i området fortfarande finns fungerande sommarvatten. Kyrkogården och idrottsplanen får också sitt sommarvatten via denna ledning.

En generationsväxling sker för närvarande i fastigheterna på Hantverkarvägen, Nybyggargvägen, Sandbacksvägen och Åsvägen. Barnfamiljer flyttar in. Viktigt att lekparken får vara kvar och görs trafiksäker med staket och infart från Åsvägen istället för som närvarande från Nybyggargvägen. På kartan är en transformatorstation inritad i korsningen Nybyggargvägen - Åsvägen intill lekparken. Det är många år sedan den försvann.

Härads-Kumla 1:1

Att Härad har möjlighet till fler bostäder och service tycker jag är positivt. Eftersom Sandbacksberget på fastigheten Härad Kumla 1: 1 är med på den fördjupande översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad har jag en synpunkt:

Huvuddelen av planområdet skall nås av en ny infart från länsväg 900. Den bör göras tillräckligt bred och stor samt avslutas där eventuell fortsatt plan och bebyggelse kan ske i framtiden. Kommunen hade en egen byggplan 1990 som även innehöll en handelsplats väster om Sandbacksberget, den planen föll på tillfartsväg för området. Dessutom är det möjligt att sommarstugsområdet vill göra en ny plan när vatten och avlopp är framme. En klok plan startar med en infart som kan sammanlänka hela idén i området.

Sjövattenledningen kommer att flyttas i samband med att bostäderna byggs.

Ledningen kommer att dras i gatumark och naturmark. Ledningen bör även säkras vid lantmäteriförrättning genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Ingen mark kommer att tas från lekparken. Entrén till parken kan i framtiden flyttas till Åsvägen när bostäderna börjar byggas.

En ny transformator är planerad i skogskanten norr om lekparken.

Cirkulationsplatsen vid infarten i öster görs tillräckligt stor så att även tunga fordon kan passera. Innerradien görs 15 m enligt Trafikverkets påpekande.

Kommunala nämnder och styrelser

Teknik- och fritidsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden beslutar att lämna följande yttrande:

1. ingen erinran mot föreslagen detaljplan Näsbyholm 3:39 del av, "Östra Strandberget" i Härad med avseende på lektyor, parker, gator, gång- och cykeltrafik, parkering och tillgänglighet för räddningstjänst,
2. att meddela plan- och byggnämnden om rättelse på

På sid 15 ändras benämningen till

sidan 15 under rubrik Gator och Trafik. Ändra benämningen "gatemarksbredd" till gatuområde, 3. att precisera markanvändning och typ av ytbeläggning på gatans sidoområde.

Nämnden för hållbart samhälle

Nämnden för hållbart samhälle framföra att:

1. Det bör utredas om bilvrak i kantzonen till Ekaån är en del av en större mängd avfall (t.ex. gammal gårdsdeponi eller liknande),
2. Prioritera åtgärder i Ekaån genom att till exempel öppna upp vandringsvägar för akvatisk fauna, återskapa naturliga bottenförhållanden, tillgodose mängden död ved i och omkring ån samt gynna lövskog vid kantzonerna.

Barn- och utbildningsnämnden

Den anvisade marken för förskoleverksamhet för åldersgrupper 1–5 år (motsvarande 6 avdelningar) i planen visar en god framförhållning både för att möta ett eventuellt ytterligare ökat barnantal men också för att kunna ersätta mindre bra lokaler. Placeringen av tomten är också bra ur kommunikationssynpunkt.

Skolverksamheten, åldersgruppen 6–11 år, bör kunna rymmas i befintliga skollokaler.

Kommunikationerna från planområdet till nuvarande förskola och skola är viktiga. En gång och cykelväg med en trafiksäker överfart på länsväg 900 bör därför ingå.

Områdesstyrelsen Vårfruberga

Vårfrubergastyrelsen har inget att erinra angående detaljplan "Östra Sandbacksberget, " Härad.

Nedanstående 3 faktorer bör dock särskilt beaktas med hänsyn till områdets attraktionskraft:

1. Sankmarksområdet med Ekaån intill detaljplanen.
2. Radonförekomst.
3. Härads skjutfält, utredning pågår om dess framtid.

gatuområde.

Gatornas sidoområden består av gräsytor och hårdgjorda ytor, vilket preciseras på plankartans illustration. Lokalgata typ b har minskats i bredd.

I biotopinventeringen för Ekaån, WSP 2012-07-02, finns ett åtgärdsförslag som innefattar bl a röjning av kantzonen, bortforsling av tre skrotbilar och att skapa variation i vattendraget genom att med översyn av ekolog lägga i mera död ved i vattendraget. Åtgärderna bör gynna den akvatiska faunan. Exploatören ansvarar för att åtgärderna genomförs.

Skolvägen för barnen planeras via grönområdet mellan skoltomt och flerbostadshus i södra delen med anslutning till Vattuvägen och vidare till Hantverkarvägen. Från Hantverkarvägen nås den befintliga gångtunneln under väg 900, Överåsvägen. På andra sidan finns gång- och cykelvägen till skolan.

Området runt Ekaån har inventerats och resultatet redovisas i en rapport från WSP, Översiktlig biotopinventeringen för Ekaån, 2012-07-02.

Radon förekommer i olika hög grad inom planområdet. Byggnader ska uppföras så att radonförekomst lätt kan åtgärdas.

Kommunen försöker få Försvarsmakten att minska användningen av skjutfältet. Bullret från skjutfältet hindrar dock inte

bostadsutbyggnad i området.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Härads Hembygdsförening

Det är positivt att det planeras en utbyggnad av Härad. Det bör dock säkerställas att sommarvattnet till halva samhället och idrottsplanen samt kyrkogården kommer att fungera efter utbyggnaden. Sommarvattenledningen går från sjön genom det tilltänkta byggområdet.

Lekparken i korsningen Nybyggarvägen och Åsvägen (kommunal mark) kommer troligtvis att beröras av den tilltänkta vägen. Troligtvis behövs en del av lekparken tas till väg. Vi anser att det är viktigt att lekparken får vara kvar och görs trafiksäker med staket mot gatan och att man går in i parken från Åsvägen och inte från Nybyggarvägen p.g.a. ökat trafikflöde där.

Sjövattenledningen kommer att flyttas i samband med att bostäderna byggs.

Ledningen placeras i gatumark och naturmark. Ledningen bör även säkras vid lantmäteriförrättning genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Lekparken vid Åsvägen kommer att vara kvar i samma storlek som idag. Ingen mark behöver tas från lekparken.

Telia Sonera Skanova Access AB

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har betydande ledningar inom detaljplanområdet. De befintliga ledningar kommer att påverkas av den tilltänkta exploateringen. Skanova förutsätter att om flytt eller skydd av telekablar krävs i samband med exploatering får den initierade partnern bekosta detta.

Ledningarna kommer att flyttas och placeras i gatumark och annan allmänplatsmark. Exploatören kommer att bekosta ledningsflytten.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra mot detaljplanen.

Vattenfalls luftledning, 130 k V högspänningsledning, finns utmed väg 900. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt