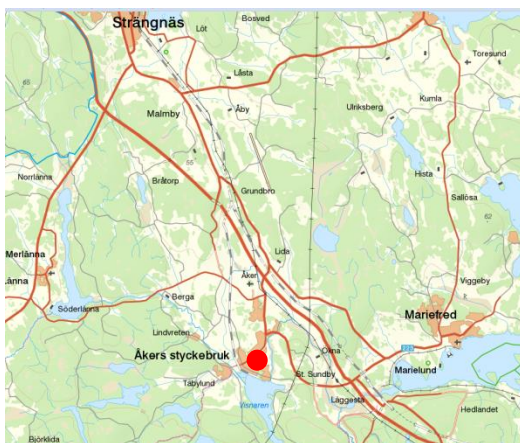


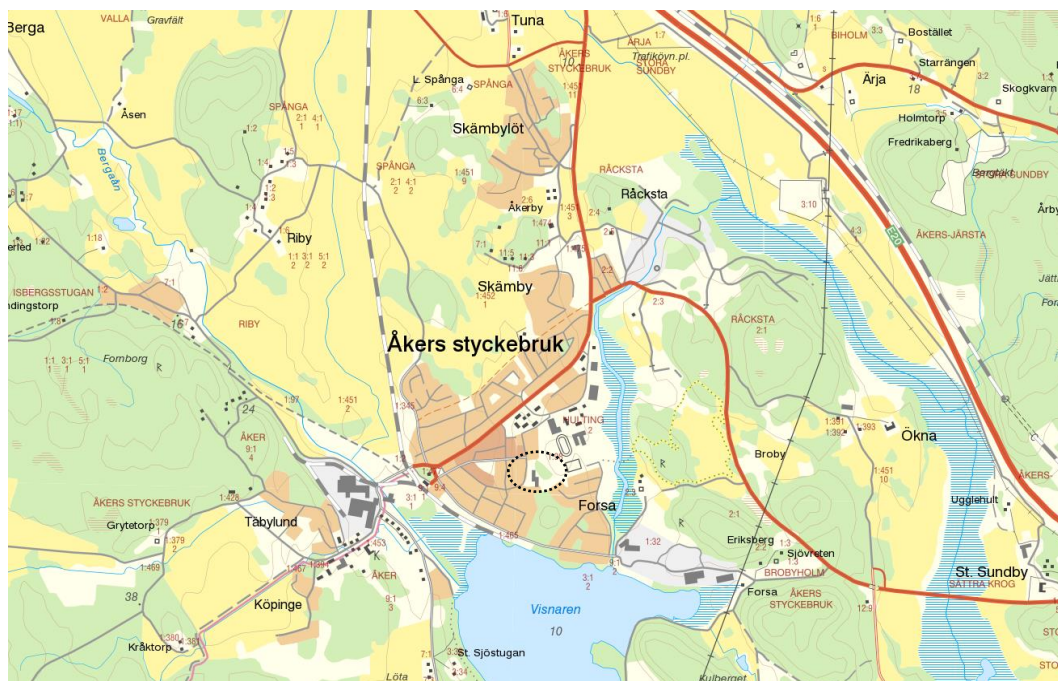


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Stockenström 1
m.fl., del av,
"Trygghetsboende
vid Riagården",
Åkers Styckebruk



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

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

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
Underlag och utredningar	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Markbeskaffenhet	7
Geotekniska förhållanden	8
Fornlämningar	9
Miljöförhållanden	9
Miljökvalitetsnormer	9
Förorenad mark.....	10
Radon	10
Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)	10
Buller	10
Risk och säkerhet.....	11

Översvämning.....	11
Miljöfarliga verksamheter.....	11
Luftföroreningar	11
Bebyggelseområden.....	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Bostäder och verksamheter.....	12
Byggnadskultur och gestaltning - Åkers styckebruk centrum	13
Byggnadskultur och gestaltning – 1950-talet	14
Tillkommande bebyggelses hänsyn till kulturmiljön	14
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	16
Offentlig service.....	16
Kommersiell service	17
Friytor.....	17
Lek och rekreation	17
Park och naturmiljö.....	17
Grönytefaktor.....	18
Miljömål	18
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	19
Sociala frågor	22
GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	24
Ekonomiska frågor	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder i form av flerbostadshus i två våningar med marklägenheter. Trygghetsboendet ska ligga i direkt närhet av det befintliga vård- och omsorgsboendet Riagården i Åkers styckebruk. Detaljplanearbetet är ett led i kommunens strävan att tillgodose bostadsförsörjningen. I kommunen finns det ett behov av seniorboenden.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2017-04-26
Beslut om samråd:	2018-02-28
Samrådsperiod:	2018-03-16 – 2018-04-06
Beslut om granskning:	2018-09-26
Granskningsperiod:	2018-10-09 – 2018-10-30
Antagande:	2018-12-19
Laga kraft:	1:e kv 2018

Underlag och utredningar

Arkeologgruppen AB, 2017:84, *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 – Utredning inom fastigheten Stockenström 1, Åker 242:1, Stockenström 1, Åkers socken, Strängnäs kommun, Södermanland*

NTF, sommaren 2018, *Rapport. Trafikmätningar 2018, Stockenströms väg, Strängnäs*

Tyréns, 2018-06-21, *Dagvattenutredning, Stockenström 1 – rapport*

Tyréns, 2018-08-31, *PM Geoteknik/PM Geo, Trygghetsboende vid Riagården*

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

PLANDATA

Lägesbestämning

Området angränsar i norr till Bruksvallens idrottsplats, i öster/sydöst till enfamiljshus byggda på 1970-talet, i söder till Riaskogen och sjön Visnaren och i väster till bland annat radhusbebyggelse om en våning och vård- och omsorgsboendet Riagården.

Planområdet omfattar fastigheterna Stockenström 1, Stockenström 2 och Åkers styckebruk 1:465.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Stockenström 1 och Stockenström 2 ägs av Strängnäs fastighets AB och fastigheten Åkers styckebruk 1:465 ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Området omfattas av *Riksintresset för kulturmiljövården Åkers Styckebruk* 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset för kulturmiljövård bedöms främst beröra Åkers styckebruk centrum med bostadsbebyggelse från 1950-talet.

Planområdet ligger cirka 150 - 300 meter från Åkers styckebruk centrum och riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Ingen värdefull bebyggelse bedöms finnas inom planområdet. Tillkommande bebyggelse inom planområdet får, för att inte påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård, utformningsbestämmelserna **f₃** och **f₄** samt att volymerna anpassas till traditionella volymer inom bruksmiljön.

Översiktliga planer

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med översiktsplanens intentioner. I *Fördjupad översiktsplan för Åker* är delar av marken utpekad som ett område med befintliga och förväntade rekreativa värden för befolkningen, marken bör vara allemansrättsligt tillgänglig.

Gällande planer

Området omfattas av detaljplan 04-Åke-545, *Förslag till stadsplan för del av Åkers styckebruk 1:218 m.fl.*

(östra villaområdet) i Åkers kommun, Södermanlands län, som vann laga kraft 1970-09-29. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som parkmark.

Området omfattas även av detaljplan 0486-P96/2, *Detaljplan för Sockenström 1 m.fl. i Åker, Strängnäs kommun*, som vann laga kraft 1996-01-08. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som område för bostadsändamål. Föreslaget område är prickmarkerat vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplanprogram.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Den 26 april 2017 fattade Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att en miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadskontoret gjorde en behovsbedömning som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. En miljöbedömning krävs inte då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid bedömning enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa

miljöpåverkan.

Se även konsekvenser för planens genomförande i denna planbeskrivning.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-08-17 § 53 att ge positivt planbesked enligt 5 kap. 2 och 5 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-04-26 § 67, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas. (planuppdrag).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger öster om Riagården i Åkers styckebruk. Området är beläget mellan 13 och 19 m.ö.h. Delar av området är bevuxet med bland annat skogsvegetation bestående av främst lövträd med vissa inslag av barrträd. Inom planområdet växer det inga utpekade eller inventerade skyddsvärda träd.

Strax söder om planområdet ligger Riaskogen som med sina gångvägar och stigar inbjuder till promenader. Riaskogen består till största del av barrträd. Riaskogen är viktig för de boende i Åkers styckebruk. Riaskogen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Markbeskaffenhet

Fastigheterna Stockenström 1 och 2 samt Åkers styckebruk 1:465 är belägen nära Åker styckebruks centrum.

Runt det befintliga vård- och omsorgsboendet Riagården finns gräsmattor. Prydnadsträd, buskvegetation, asfalterade gångvägar samt en asfalterad infart. Några fåtal större block ligger synliga i terrängen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk bedömning *PM Geoteknik/PM Geo Trygghetsboende vid Riagården* genomfördes av Tyréns 2018-08-31 som underlag till detaljplanen. Syftet med den geotekniska bedömningen var att bedöma och redogöra för områdets totalstabilitet och hur planändamålet påverkar stabilitetsförutsättningarna i marken.

Bedömning har gjorts att jorden utifrån den tidigare utförda geotekniska undersökningen för Riagården, består av torrskorpelera ovan morän på berg. Torrskorpelera förekommer i mäktigheter mellan 0,5 – 3,5 meter med ökad mäktighet i mot väster.

Sättningar

Då jorden främst består av friktionsjord, troligen av morän, bedöms inga betydande sättningsrisker förekomma inom aktuellt område.

Stabilitetsförhållanden

Planerad bebyggelse kommer placeras på ett höjdparti som utifrån befintligt underlag sannolikt består av morän. I byggnadens södra läge kan eventuellt små lager torrskorpelera förekomma som med fördel skiftas ut innan grundläggningsarbetet så att schaktbotten består av naturligt lagrad morän.

Så länge byggnaderna placeras enligt detaljplanen ses totalstabiliteten som tillfredsställande då slänter består av morän och ingen belastning på befintliga lerpartier i omgivningen förväntas. Det är av stor vikt att planerad bebyggelse inte flyttas åt endera håll för att säkerställa att byggnaderna placeras på fast lagrad morän. Det är även av stor vikt att joden verifieras bestå av morän i samband med schaktarbetena för grundläggning och att geotekniker kontaktas vid påträffande av andra jordar.

Rekommenderad grundläggning

Grundläggningen kan utföras med platta på mark på fast lagrad morän eller plansprängt berg efter det att eventuella mindre överlagrande jordar skiftats ut. Tillåtet maximalt grundtryck för plattor på morän kan utan vidare utredningar sättas till 200 kPa. Grundläggningen utförs frostskyddat och med normal

Fornlämningar

dränering. Schaktbotten ska tillses vara fri från organiskt material samt hållas is- och tjälfri.

Marken ska eftersträvas hållas i dagens nivåer.

När byggnadernas nivåer, läge och laster är fastställda rekommenderas att ytterligare en geoteknisk granskning utförs.

En arkeologisk utredning *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 – Utredning inom fastigheten Stockenström 1, Åker 242:1, Stockenström 1, Åkers socken, Strängnäs kommun, Södermanland* har genomförts av Arkeologgruppen AB som underlag för detaljplanearbetet. Syftet med utredningen var att fastställa om det fanns fler ej ovan mark synliga fornlämningar än det tidigare kända gravfältet Åker 242:1.

Utredningen klargjorde att inga ytterligare lagskyddade fornlämningar förekommer inom planområdet än gravfältet. Gravfältet består av cirka sju synliga stensättningar från järnåldern, varav några har skador i kanterna. Gravfältet är inte arkeologiskt avgränsat till sin omfattning vilket betyder att det kan finnas fler gravar i anslutning till dem som är synliga.

Gravfältet och en skyddszon om 10 meter runt detta skyddas enligt Kulturmiljölagen (KML). Detta område får inte grävas ut, täckas över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändras eller skadas. Inför alla typer av markgrepp inom gravfältet och skyddszonen måste Länsstyrelsen kontaktas för att göra en prövning av tillståndet enligt Kulturmiljölagen. Marklov krävs för markgrepp och schaktning inom fornlämningen (**a**₁).

Planområdet bedöms inte påverka fornlämningarna. Området ingår i *riksintresset för kulturmiljövård*.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Markanvändningen bedöms inte bidra till att någon miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas. Luftmiljön i planområdet bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom fastigheten Stockenström 1. Det finns inga uppgifter om att det på platsen har bedrivits någon verksamhet som kan ha gett upphov till några föroreningar.

Radon

Marken under fastigheten Stockenström 1 är klassad som normalriskområde för radon enligt den radonmätning som gjordes i samband med den geotekniska utredningen 1995. Marken under den berörda delen av fastigheten Åkers styckebruk 1:465 är klassad som lågriskområde för radon enligt kartmaterialet från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Ny bebyggelse bör uppföras radonsäkert. Radonhalten i bostäder får inte överskrida 200 Bq/m³.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Buller

Bullerpåverkan från Stockenströms väg väster om planområdet bedöms som ringa. Enligt den trafikmätning *Rapport, Trafikmätningar 2018 Stockenströms väg* (2018) som genomfördes av NTF som underlag till detaljplanen har Stockenströms väg en årsdygnstrafik på cirka 206 fordon. Stockenströms väg har en hastighetsbegränsning på 30 km/timmen. Trygghetsboendet ligger cirka 70 meter från Stockenströms väg och avskärmas från vägen av vård- och omsorgsboendet Riagården.

För att översiktligt bedöma behovet av en bullerutredning vid buller från vägtrafik har Boverkets och SKL:s lathund "Hur mycket bullrar vägen?" använts. Enligt lathunden bedöms den ekvivalenta ljudnivån utifrån de ovanstående variablerna vara lägre än 50 dB(A). Någon bullerutredning bedöms därför inte behövas.

Den tillkommande bebyggelsen kan dock medföra mer trafik till området då det inom området byggs 24 nya lägenheter och 18 (10 inom kanstensparkeringen och 8 inom området avsatt för parkering) parkeringsplatser. Årsdygnstrafiken bedöms dock fortfarande vara under

300 fordon varför den ekvivalenta ljudnivån fortsatt bedöms vara lägre än 50 dB(A).

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser och trafik inom byggplatsen, ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. För buller från trafik till och från byggplatsen gäller Naturvårdsverkets allmänna råd om trafikbuller.

Risk och säkerhet

Översvämning

Översvämningsrisken i området bedöms vara låg eftersom planområdet ligger högre än omgivande mark.

Miljöfarliga verksamheter

Valsindustri Åkers Sweden AB ligger cirka 1 km väster om och Sanåsa Timber, Åkers sågverk ligger cirka 600 meter öster om planområdet. Med beaktande av avstånd, avskärmande bebyggelse mellan verksamheterna och planområdet bedöms dock risken för påverkan som obefintlig.

Luftföroreningar

Ingen verksamhet i eller i närheten av området är av sådant slag att det bedöms föreligga någon risk för luftföroreningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Vård- och omsorgsboendet Riagården är byggt på 1990-talet. Under 1990-talet kan arkitekturen beskrivas som en stilblandning av tidigare arkitekturstilar; exempelvis klassicismen, modernismen och grannskaps arkitektur. Gemensamt för de olika arkitekturstilarna var att husen ofta hade sadeltak och putsade fasader samt var byggda med ett högt hantverkskunnande. Riagården har tegelfasader i rött tegel med inslag av vita burspråk. Byggnaden har sadeltak med röda takpannor.

Söder om Riagården ligger en radhuslänga som är byggd någon gång under 1980-talet. Under 1980-talet dominerades arkitekturen bland annat av att fasaderna ofta vara putsade och hade burspråk. Radhuslängan har vitputsade fasader med bruna och vita snickerier, till exempel fönsterkarmarna och ytterdörrarna. Byggnaderna har sadeltak med bruna takpannor.

Öster om planområdet ligger ett villaområde som är byggt på 1970-talet. Under 1970-talet byggdes villaområdena i stor utsträckning på nedlagd åkermark,

Bostäder och verksamheter

vilket gjorde det svårt att åstadkomma en varierande yttre miljö. Arkitekturen var likadan överallt och präglades av bland annat 1 – 1 ½ planhus. Valet av färg på fasaderna och takens takpannor varierade.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra trygghetsboende eller seniorbostäder i form av flerbostadshus (**f1**) i två våningar med marklägenheter. Trygghetsboendet ska ligga i direkt närhet av vård- och omsorgsboendet Riagården i Åkers styckebruk. De tre huskropparna är sammanbundna med en loftgång (**f2**) mot väster och grönområdet/ parken som delas med Riagården.

Kvartersmarken är planlagd som **B** – Bostäder.

Byggrätten inom kvartersmark har delats upp i tre delar som skiljs åt med två områden med korsmark som möjliggör placering av uthus, trapphus, hisschakt och loftgångar (**f2**). Byggrätten har delats upp i tre delar för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte blir sammanbyggd utan får ett intryck av att vara tre mindre byggnader som hänger samman med två fristående trapphus.

Byggrätterna är reglerad med en högsta nockhöjd i meter angivet över nollplan och en sammanlagd bruttoarea per bostadshus. Utöver angiven bruttoarea får loftgångar med skärmtak uppföras. Varje byggrätt för bostadshus har en största sammanlagda **bruttoarea på 700 m²** och en **högsta nockhöjd** om + 29 meter över angivet nollplan. Bebyggelsen tillåts ha en **största takvinkel** om 35 grader.

Byggnadernas placering begränsas av **prickmark** och **korsmark** i plankartan. Byggnadernas placering begränsas med hänsyn till kringliggande bebyggelse, och befintliga grönytor som föreslås bli gemensamma för vård- och omsorgsboendet Riagården och det kommande trygghetsboendet. Väster om byggrätterna reserveras även mark för tillfartsväg och parkering, med prickmark. Byggnadernas placering ska anpassas efter befintlig terräng. Marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning (**a3**) för att undvika betydande påverkan på terrängen.

Höjdsättningen av husgrunden ska vara utformad så att bebyggelsen inte kan översvämmas.



Skiss situationsplan. Link Arkitektur. Observera att den norra parkeringsplatsen öster om fornlämningen har tagits bort.

Byggnadskultur och gestaltning - Åkers styckebruk centrum

Åker grundlades antagligen under medeltiden och orten utvecklades kring Åkers kyrka, men utvidgades när bruket anlades. År 1949 upprättades en stadsplan för Åkers styckebruk av den dåvarande länsarkitekten Arvid Stille. Stadsplanen godkändes 1954. Mellan de båda bruken; Styckebruket och Krutbruket, nordöst om Bergaån och intill järnvägsstationen (1895 – 1983) byggdes samhällets nya centrum. Kärnan i centrumet var Konsum och Folkets hus, båda invigda 1952. Öster om torget uppfördes friliggande hyreshusbebyggelse ritade under perioden 1958 till 1971. Flera av byggnaderna är ritade av arkitekten Per Gösta Ericson.

Områdets tillkomst och utformning berättar om brukens och samhällets tillväxt under andra hälften av 1900-talet. Konsumbutiken och Folkets hus speglar bland annat ortens starka arbetarrörelse.

Folkets hus i Åkers styckebruk kännetecknas bland annat av fasader med gult tegel, tegeltäckt sadeltak, och

enluftsönster. Entrén med tre omfattningar har ett sekundärt skärmtak.

Flerbostadsbebyggelsen är representativ för tidens stadsplaneideal. Bebyggelsen består av fritt stående hus, löst grupperade med mellanliggande öppen parkmark. Byggnaderna har tegeltäckta sadeltak, karaktäristiska fasader i puts och lekfull dekor i avvikande färger.

Byggnadskultur och gestaltning – 1950-talet

1950-tals arkitekturen dominerades av lamellhus i max tre våningar, men det var inte ovanligt med punkthus i 8 till 11 våningar. Byggnaderna hade enkla sadeltak och utanpåliggande balkonger. Fasaderna var ofta i puts och målade i mättade kulörer som grått, gröna eller bruna färgställningar. Fönstren hade ofta karaktäristiska fönsteromfattningar i vit slätputs.

Tillkommande bebyggelses hänsyn till kulturmiljön

I detaljplanen föreslås att den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till arkitekturen i Åkers styckebruk centrum och styckebruket. Den tillkommande bebyggelsen ska dock till viss del även utformas med influenser till arbetar- och tjänstebostäderna i styckebruket. Den tillkommande bebyggelsen kommer att kännetecknas av tre längre byggnadskroppar i två våningar med sadeltak och fasader i puts eller trä (**f₃**), som bör vara målade i svaga kulörer som brunt, rödbrunt, gulbrunt, grågrönt eller gråvitt. Byggnaderna ska ha framträdande fönsteromfattningar.



Illustration. Förslag på färgsättning mott norr. Link arkitektur

För att säkerställa utformningen får byggrätterna bestämmelsen **f₃**. Byggnaderna ska ha fasader i trä- eller puts. Byggnaderna ska ha framträdande fönsteromfattningar. Byggnaderna ska ha sadeltak med takpannor i tegel eller betong, bandtäckt plåt eller växtbeklädnad. Profilerad plåt får inte förekomma. Taket får förses med solceller. Taket ska ha en lutning om max 35 grader.

Byggnaderna tillåts även ha loftgångar för att den övre våningen ska bli lätt tillgänglig för målgruppen. Skärmtaket över loftgången får förses med glastak med inbyggda solceller (**f₃**). Loftgången bedöms inte påverka intrycket av området eftersom det vänder sig mot det slutna gårdsrummet och är nödvändigt för tillgängligheten i det planerade trygghetsboendet.

Komplementbyggnaderna (uthus, trapphus, hisschakt och loftgångar) får bestämmelsen **f₄**. Byggnaderna ska ha fasader i trä eller puts. Byggnaderna ska ha pulpettak eller sadeltak med takpannor i tegel eller betong, bandtäckt plåt eller växtbeklädnad. Profilerad plåt får inte förekomma.

Det är önskvärt från Samhällsbyggnadsnämnden att fasaderna är målade i svaga kulörer som brunt, rödbrunt, gulbrunt, grågrönt eller gråvitt. Se förslag på

färgsättning enligt illustration på sidan 15 i planbeskrivningen.



Exempelbild från styckebruket i Åkers styckebruk och Strängnäs. Det övre fotot visar exempel på en fasad av puts. Det nedre fotot visar exempel på en fasad av trä. Båda byggnaderna har fasader i en gul kulör och framträdande fönsterinfattningar och framträdande husknutar.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör inga nya arbetsplatser.

Offentlig service

Närmsta förskola är Tallbackens förskola som ligger direkt sydväst om planområdet. Förskolan Skämby ligger cirka 1 km norr om planområdet. Åkerskolan är närmsta låg- och mellanstadieskola, cirka 200 meter nordöst om planområdet.

Cirka 500 meter nordväst om planområdet i direkt närhet av ICA supermarket ligger en

	tandläkarmottagning. Biblioteket ligger invid Åkerskolan. Vårdcentral finns i Mariefred.
Kommersiell service	Cirka 500 meter nordväst om planområdet ligger ICA supermarket samt post och paket utlämning. Övrig service (exempelvis café) finns vid Folkets hus cirka 500 meter väster om planområdet.
Friytor	
Lek och rekreation	I detaljplanen föreslås inga nya lekplatser inom planområdet. Nordöst om planområdet ligger Bruksvallens idrottsplats. Bruksvallen har tre 11-mannaplaner, en 7-mannaplan och en fullstor grusplan för fotboll. Idrottsplatsen har också friidrottsplaner. I direkt anslutning till idrottsplatsen finns Åkers ishall, Åkershallen, Åkers motionsspår och Åkersbadet samt Riaskogen.
Park och naturmiljö	Inom planområdet finns det sedan tidigare ett grönområde med anlagda gångstråk som tillhör vård- och omsorgsboendet Riagården. De befintliga gångstråken föreslås kunna rustas upp för att skapa en gemensam uteplats åt de boende på Riagården och de boende i det kommande trygghetsboendet. Grönområdet bedöms möjliggöra gemensam utevistelse mellan de boende med sittplatser av olika karaktär, boule och möjligheter till odling. Inom grönområdet skulle det också kunna finnas en närlekplats för mindre barn som kan nyttjas av anhöriga. Inom grönområdet ska marken beläggas med vegetation (n₁). Grönområdet får inte heller förses med byggnad (prickmark). En del av träden värnas och bevaras och får en bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning av träd med en diameter om över 30 centimeter, mätt en meter ovan mark. För varje fält träd med stamomfång över 30 centimeter ska ett nytt planteras inom samma område (a₂). Gångstråkens skötsel och bevarande planläggs inte i detaljplanen.

Grönytefaktor

Grönytefaktor inom fastigheten/ kvartersmark bedöms tillgodoses genom bestämmelsen **n₁** – marken ska beläggas med vegetation. Grönytefaktor är en metod för att beräkna mängden grönska inom fastigheten/ kvartersmarken men hänsyn till dess storlek och bebyggelse. Även vattenytor (sjöar, åar, bäckar m.m.), jordmånens djup och infiltrationsförmåga inkluderas.

Miljömål

De av Naturvårdsverkets miljömål som bedöms vara aktuella är God bebyggd miljö. Detaljplaneringen bedöms i huvudsak vara neutral eller positiv för miljömålen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik, utfarter

All trafik till och från planområdet ska ske via Stockenströms väg. En enkelriktad tillfartsväg i form av en förstärkt gång- och cykelväg skapas på kvartersmark för att tillgängliggöra den tillkommande bebyggelsen öster om Riagården. Trafiksäkerheten och framkomligheten på Stockenströms väg bedöms inte påverkas. Tillfartsvägen har infart norr om och utfart söder om serviceboendet Riagården. Tillfartsvägens placering på kvartersmark säkerställs med **prickmark** och en bestämmelse om **väg** – väg får finnas.

Tillfartsvägen inom planområdet kan genomföras inom skyddszonen för fornlämningen RAÄ Åker 242:1, men byggnationen av vägen är då tillståndspliktig enligt Kulturmiljölagen (KML), och kan komma att villkoras med krav på arkeologiska insatser.

Kollektivtrafik

Området är beläget cirka 400 meter från närmsta södergående och cirka 500 meter från närmsta norrgående busshållplats. Åker styckebruk trafikeras av busslinjerna 301 som trafikerar Strängnäs-Åker och 306 som trafikerar Åker-Läggesta. Läggesta är en viktig knutpunkt för en stor del av befolkningen i Åkers styckebruk, då det är ortens närmast belägna järnvägsstation.

För att kunna ta sig till vårdcentralen i Mariefred med kollektivtrafiken behöver resenärerna byta i Läggesta.

Parkering, varumottag

All parkering ska lösas inom kvartersmark. Mark för cirka åtta (8) parkeringsplatser har reserverats i planområdets södra del mellan byggrätten och området markerat med korsmark. Längs med området reserverad för tillfartsväg (**väg**) har ett område för kantstensparkeringar placerats ut. Inom området tillåts max tio (10) kantstensparkeringar.

Kantstensparkeringen är anpassad efter gällande regelverk för RHP kantstensparkering. RHP ska finnas inom 25 meter från varje entré.

Mark som inte får anläggas med parkeringsplatser har bestämmelsen **ej parkering** – parkeringsplats får inte finnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet (SEVAB). I området finns det ett spillvattennät med anslutningsmöjligheter utan begränsningar. Den tillkommande bebyggelsen ska kopplas på det befintliga spillvattennätet.

I området finns det ett befintligt vattennät med anslutningsmöjligheter utan begränsningar. Den tillkommande bebyggelsen ska kopplas på det befintliga vattennätet.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.)

Området är anslutet till SEVAB fjärrvärmenät. Vård- och omsorgsboendet Riagården och radhusen på Stockenströms väg 26 (fastigheten Stockenström 2) är anslutna till fjärrvärmenätet. SEVAB bedömer att även den nya bebyggelsen på fastigheterna kan anslutas till fjärrvärmenätet. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig.

Vid genomförande av den här detaljplanen ska tillkommande bebyggelse anslutas till den befintliga tekniska försörjningen.

El

Området är anslutet till Vattenfalls elnät. Eventuell flytt eller förändring av Vattenfalls anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Ett område för **E** – tekniska anläggningar finns placerat i planområdets södra del, 5 meter från närmsta brännbara byggdel. Området är 10x10 meter. E-rutan är placerad i direkt närhet till befintliga elanläggningar enligt Vattenfalls önskemål.

Avfall

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska efterföljas. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avståndet mellan byggnaders entréer och utrymmen eller anordning för avfall inte överstiga 50 meter för flerbostadshus.

Tele och Fiber

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området. Eventuell flytt av telekablar/ledningar ska bekostas av exploatören.

Fiber finns utbyggt i Åkers styckebruk och en anslutning bedöms vara möjlig. Anslutning av fiber till trygghetsboendet bekostas av fastighetsägare. Hyresgästerna betalar påkoppling av bredband till det enskilda boendet.

Dagvattenhantering

En *Dagvattenutredning, Stockenström 1* genomfördes av Tyréns 2018-06-21 som underlag till detaljplanen. Syftet med dagvattenutredningen har varit att undersöka möjligheten att ta hand om dagvattnet inom planområdet genom fördröjning och rening innan det når ledningsnätet så att det inte riskerar att orsaka ett hinder för recipienten att nå miljö kvalitetsnormerna. Även översvämningsrisker till följd av exploateringen har undersökts.

Flödena vid ett 20-årsregn har beräknats öka från 43

till 155 l/s (hänsyn till klimatkraft har tagits för flödet) efter exploatering. För ett 100-årsregn är motsvarande flöden 73 respektive 264 l/s.

Enligt beräkningarna behöver en fördröjningsvolym på minst 180 m³ anläggas för att fördröja dagvattenflödena vid flöden upp till ett 100-årsregn till de flöden som motsvarar ett 20-årsregn från planområdet i dagsläget (innan en exploatering). Den totala volymen som krävs för fördröjningsanläggningen beror på vilken typ av anläggning som väljs. Tre olika förslag på anläggningar för dagvattenhantering med beräkningar av flöden och föroreningar, har tagits fram i dagvattenutredningen; en våt damm, ett torrt magasin och en växtbädd. En växtbädd uppskattas ha en hållrumsvolym på cirka 25 %, vilket innebär att volymen som skulle krävas för en sådan anläggning är 720 m³.

Maximalt utflöde till ledningsnätet blir cirka 43 l/s efter fördröjning. I dagvattenutredningen har det antagits att det finns tillräcklig kapacitet i det befintliga ledningsnätet för att ta emot ett sådant flöde från planområdet. Om det visar sig nödvändigt att strypa flödena ytterligare med anledning av kapacitetsbrist längre nedströms i ledningarna, behöver fördröjningsvolymen ökas.

Som fördröjningsmagasin föreslås antingen en våt damm, en torr damm eller en växtbädd. I samband med projekteringen av dagvattenanläggningen kommer en av anläggningarna att väljas. Alla tre alternativen klarar av att fördröja dagvattnet samt att rena dagvattnet på ett sådant sätt att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten inte hindras. Vilket av alternativen som väljs beror på vad som bedöms passa bäst in i landskapsbilden när omgivande mark har utformats mer detaljerat.

Inom planområdet förekommer en stor andel grönytor som möjliggör för dagvattnet att infiltreras, vilket gör att vattenbalansen bibehålls och risken för sättningar minskar.

Det är viktigt att dagvattnet hanteras inom fastigheten innan det leds vidare till ledningsnätet för att inte

riskera att orsaka skada eller olägenheter.

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten ska redovisas innan startbesked beviljas. Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning.

Inom planområdet avsätts plats för dagvattenhantering, **n₂** – marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgänglighet räddningstjänst

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på kvartersmark reserverad som väg. Inom kvartersmark ska vägar med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan väg och husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 meter. Inre radie i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

I samband med bygglov/byggnämnan diskuteras konkret hur vägen ska utformas för att klara tillgänglighet för räddningstjänst enligt gällande lagstiftning.

Tillgänglighetsanpassning av bebyggelse

Höjdförhållandena sett från öster kan potentiellt medföra problem. Byggnadernas entréer och anslutningar etc. föreslås ligga mot väster och bedöms inte påverkas nämnvärt av höjdskillnaderna. Vid framtida bygglovsprövningar kommer dock tillgänglighetskrav ställas på byggnader och eventuella komplementbyggnader.

Alla lägenheter kommer att utformas i enlighet med kraven för trygghetsboende. Även återvinningsplatsen bör tillgänglighets anpassas.

Barnperspektivet

I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur bebyggelsen ska utformas för att klara kraven på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning.

Innebörden av detaljplanens syfte bedöms inte ha någon större påverkan för barn- och ungdomars aktivitet i området. Den kulle som tas i anspråk i och med detaljplanen bedöms tidigare ha varit relativt svårtillgänglig. Planområdet angränsar till Bruksvallens idrottsplats och Riaskogen med möjligheter till lek, rekreation och fysiska aktiviteter.

Detaljplanen kommer att medföra mer trafik till området.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor****Tidplan**

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2017-04-26
Beslut om samråd:	2018-02-28
Samrådsperiod:	2018-03-16 – 2018-04-06
Beslut om granskning:	2018-09-26
Granskningsperiod:	2018-10-09 – 2018-10-30
Antagande:	2018-12-19
Laga kraft:	1 kv 2019

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.

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsregleringen. Exploatören ansvarar och bekostar även uppförande, drift och skötsel av bebyggelse samt anläggningar på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som angränsar till planområdet.

Avtal (exploateringsavtal, markanvisningsavtal)

Markanvisningsavtal finns upprättat och överenskommet mellan Strängnäs kommun och exploatören.

Parterna är överens om att det markområde som i kommande detaljplan kommer att anges som kvartersmark, och är del av fastigheten Åkers styckebruk 1:465, ska anvisas till exploatören med äganderätt i det överlåtelseavtal som ska tecknas mellan parterna i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Stockenström 1, Stockenström 2 samt Åkers styckebruk 1:465.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

En fastighetsreglering kommer att genomföras där de delar av Åkers styckebruk 1:465 som utgörs av kvartersmark i detaljplanen tillförs fastigheten Stockenström 1.

För skötsel och underhåll av tillfartsvägen ska en gemensamhetsanläggning bildas. I denna deltar den ny tillkomna fastigheten. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Möjlig tillfartsväg inom planområdet möjliggörs genom bestämmelsen **g** – gemensamhetsanläggning för tillfartsväg och säkerställs med bestämmelsen **väg** – väg får finnas och **prickmark** – marken får inte förseas med byggnad.

Utfart från planområdet ska ske via Stockenströms väg.

Servitut och ledningsrätter
Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet enligt träffat planavtal och ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta och bygglov. Exploatören står även för kostnaden av genomförandet av exploateringen inom

kvartersmarken.

Exploatören bekostar anslutningsavgift till det allmänna vatten- och avloppsnätet samt övriga tekniska anslutningar. Exploatören bekostar även fastighetsregleringen och marken i enlighet med det markanvisningsavtal som tecknats mellan Strängnäs kommun och exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms få positiva sociala konsekvenser för kvarteret Stockenström och Riagården då det ordnas gemensamma gårdar för vistelse och odling för de boende på vård- och omsorgsboendet och det tillkommande trygghetsboendet inom planområdet. Den gemensamma tillfartsvägen skapar identitet och tillhörighet. Inom de gemensamma gårdarna finns det tillfällen för spontana möten och översikt. En vardaglig spontan gemenskap medför positiva sociala konsekvenser för de äldre då den fysiska rörligheten ofta minskar med åldern.

Verkan på befintliga detaljplaner

Avsedd markanvändning i befintliga detaljplaner för området upphör att gälla då detaljplanen vinner laga kraft.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt