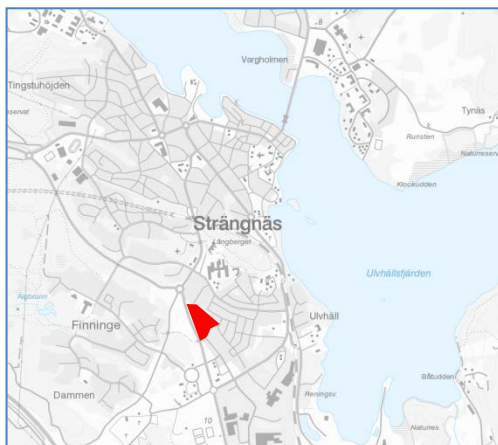




Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Strängnäs 3:1 del av,
"Kungsfiskaren",
Strängnäs,
Strängnäs kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande.....	4
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal	5
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer.....	6
Program för planområdet	6
Miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Bebyggelseområden.....	11
Friytor.....	13
Gator och trafik.....	15
Störningar	18
Teknisk försörjning	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	29
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Riskbedömning.....	29
Konsekvenser för människors hälsa.....	29
Konsekvenser för barn	30

Jämställdhetskonsekvenser	30
MEDVERKANDE	31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att möjliggöra uppförandet av ny bostadsbebyggelse mellan Kilenvägen och de befintliga bostadshusen i kvarteret Ripan. Genom att komplettera med bostäder inom befintliga bebyggda miljöer utgör planen en del av den strategiska stadsbyggnadsutvecklingen och bostadsförsörjningen i Strängnäs stad. Avsikten med planförslaget är även att skapa ett bostadsområde inom vilket boende såsom barn, vuxna och äldre ges möjlighet till ett funktionellt vardagsliv genom närhet till stadens alla olika funktioner.

Planläggningen utgör också en del i arbetet med att omvandla f.d. E20, nuvarande Kilenvägen och Södertäljevägen, till en mer stadsmässig gata.

Föreslagen bostadsbebyggelse berör en del av allmän parkmark och därför syftar detaljplanen till att förstärka befintligt natur- och parkområde genom att möjliggöra ny lek- och rekreationsutrustning samt belysning av gång- och cykelvägar. Planen skapar således goda förutsättningar för att natur- och parkområdet utvecklas till en grannskapspark som kan användas av människor i alla åldrar. Grannskapsparken har därför möjlighet att utgöra ett komplement till friytor samt rekreationsområden inom omkringliggande bostadskvarter.

Planen syftar även till att säkra befintliga och nya allmänna rörelsestråk genom att skapa ett kontinuerligt gång-och cykelvägnät som sammankopplas med angränsande rörelsestråk utanför planområdet.

Planförfarande

Detaljplanens omfattning och dess betydelse för allmänheten medför att utökat förfarande krävs.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2017-03-29
Samrådsperiod:	2017-04-28 – 2017-05-19
Beslut om granskning:	2018-01-31
Granskningstid:	2018-02-07 – 2018-03-07
Antagande KF:	3:e kv. 2018
Laga kraft:	3:e kv. 2018

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 OCH 5 KAP,
MILJÖBALKEN**

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap. om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har gjorts i översiktsplan 2014 Strängnäs kommun antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29.

I Strängnäs stad blir det aktuellt med en stadsutveckling som innebär kompletteringsbebyggelse och därmed medför förändringar av befintlig stadsmiljö. Genom kompletteringsbebyggelse kan områden inom cirka fem kilometer från järnvägsstationen användas mer effektivt. Komplettering av bebyggelse nära tågstation med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planförslaget anses i sin helhet inte överskrida miljökvalitetsmålen.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är lokaliserat centralt i Strängnäs tätort, på ett avstånd om knappt en kilometer från resecentrum, och öster om Kilenvägen. Vidare angränsar området till ett flertal bostadskvarter såsom kvarteren Ripan och Skatan i nordost samt kvarteren Korpen, Taknocken och Grunden i sydost. Planområdet omfattar del av fastigheten Strängnäs 3:1.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,2 hektar.

Markägoförhållanden

Strängnäs 3:1 ägs av kommunen.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN****Översiktliga planer**

I översiktsplanen är området angivet för bostadsändamål. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner och dess huvudsakliga utbyggnadsstrategi om ny bebyggelse i närheten av järnvägsstationen.

Gällande planer

Det tilltänkta området berör delar av flera gällande planer:

- S-P12/10, Detaljplan för "Finnigerondellen", laga kraft 2012
- 0486K-S127, Stadsplan för Kv. Järpen och Ripan m.m., fastställd 1964
- 0486-P04/14, Detaljplan för Ripan 2 och 3, laga kraft 2004
- 0486K-S156, Stadsplan för Kv. Skatan, fastställd 1967
- 0486K-S103, Stadsplan för ett område vid Finninge söder om Långberget, fastställd 1961

**Program för
planområdet**

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Miljöbedömning

En gemensam behovsbedömning (undersökning) för pågående detaljplanarbeten "Järpen" och "Kungsfiskaren" har tagits fram. Länsstyrelsen meddelade att man delar kommunens bedömning att planförslaget/en inte innebär betydande påverkan på miljön men begärde en arkeologisk utredning för den södra delen av "Kungsfiskaren". Resultatet av den arkeologiska utredningen behandlas i planbeskrivningen under rubriken "Fornlämningar".

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2016-05-25 (SBN § 89) enligt följande:

Att:

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande bedöms inte medföra att

miljökonsekvensnormerna för luft och vatten samt riktvärden för buller överskrids.

- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-05-25, SBN § 89, samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Enligt de detaljplaner som planområdet omfattar är markanvändningen parkmark. Utöver befintlig vildväxande natur inrymmer parkmarken idag även en bollplan och lekredskap.

ej parkering

I den nordligaste delen av området finns det cirka 100 kvadratmeter växtlighet med inslag av björkar, tallar, ekar och berg i dagen. För denna del av planområdet syftar förslaget till att bevara befintlig växtlighet i en så stor utsträckning som möjligt genom att begränsa uppförande av ny bebyggelse och parkeringsplatser. I plankartan säkerställs detta genom att området omfattas av prickmark och bestämmelsen **ej parkering** som innebär att parkering inte får finnas.

n₁

a₁

Utöver detta avser planen att bevara befintlig skyddsvärd ek som är lokaliserad i den norra delen av planområdet. Trädkronan vars storlek bedöms motsvara utbredningen av ekens rötter utgörs av en radie om cirka 10 meter. För att trygga bevarande av eken tillförs därför en skyddsradie om 13 meter på plankartan. Inom denna radie gäller bestämmelsen **n₁** som innebär att eken inte får avverkas. Därutöver den administrativa bestämmelsen **a₁** för att säkerställa att startbesked inte ges innan skyddsåtgärder vidtagits för eken.

I samband med undanröjning av sly ges befintliga ekar möjlighet att utvecklas till större och äldre träd med håligheter som gynnar faunan i området samt ökar den biologiska mångfalden.

I den södra delen av planområdet påträffas ett trädbevuxet bergsparti med lövträdsbestånd på cirka två hektar. Här finns ett flertal större ekar som ges möjlighet till att utvecklas till att bli stora och med tiden bilda håligheter. Genom området löper både

anordnade gångstigar samt gång- och cykelvägar idag. I Figur 1-3 nedan illustreras vegetation som återfinns inom planområdet.



Figur 1-3. Befintlig växtlighet inom planområdet. Foto: Samhällsbyggnadskontoret.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Strängnäs kommun har Tyréns AB tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2017-06-05, för att ge underlag till det fortsatta planarbetet.

Jorden i planområdet består enligt SGU:s jordartskarta och utredningen av torrskorpelera som underlagras av friktionsjord och berg.

Resultatet från undersökningen anger att grundläggning av nybyggnation av flerbostadshus bör kunna utföras med platta på mark ovan fast lagrad friktionsjord eller med plintar på berg. Dock kan en ytlig grundvattenyta utgöra problem vid markarbeten vilket bör beaktas vid senare byggskede. Att fylla upp befintlig ravin med krossmassor för parkeringsplatsen bör kunna utföras utan problem.

Risk för skred/höga vattenstånd

Den geotekniska utredningen påvisar att marklutningen vid planerad bostadsbebyggelse är mindre än 1:10 och således finns ingen risk för stabilitetsproblem för framtida byggnader. Inom planområdet ligger en kulle med berg i dagen och det föreligger

därför även där inte någon risk för stabilitetsproblem. Dock ska lokal stabilitet i schakter beaktas i byggskedet.

Området har relativt små jorddjup och någon risk för sättningar föreligger inte om förekommande torrskorpelera och lös jord schaktas bort innan grundläggning.

I syfte att påvisa att framtagna översiktlig geoteknisk utredning är tillräcklig avseende klarläggande av stabilitetsförhållanden inom samt i närheten av planområdet inkom Tyréns AB, på uppdrag av kommunen, med ett utlåtande gällande detta (2018-04-03):

Bedömning av stabiliteten har skett med besiktning på plats samt utifrån resultat av geoteknisk fältundersökning med borrhandsvagn. Förutom områden med ytnära berg eller berg i dagen är området flackt med marklutningar mindre än 1:10. Förekommande kohesionsjordar av torrskorpelera har liten mäktighet, ca 1,5 m, och övriga jordar består av friktionsjord. Med ledning av Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar bedömer Tyréns AB att det aktuella planområdet har tillfredsställande stabilitet utifrån det underlag som utgör den översiktliga utredningen.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Om föroreningar påträffas vid byggnation ska kommunens miljöenhet kontaktas.

Radon

Enligt den översiktliga radonriskkartan från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun, daterad 1989-06-30, ligger planområdet inom normalriskområde.

Eftersom ytnära berg påträffats i området rekommenderas att grundläggning utförs radonsäkert, alternativt att kompletterande radonundersökningar utförs.

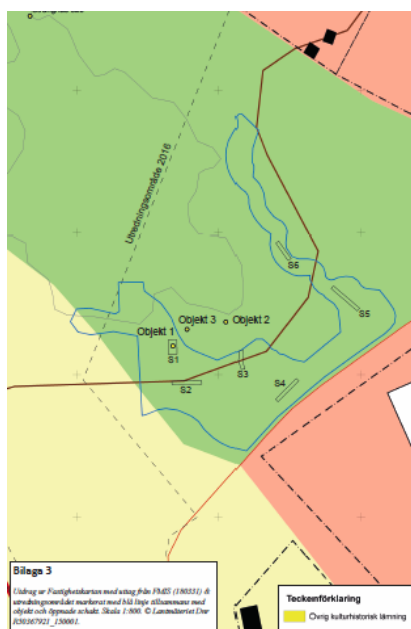
Fornlämningar

I samband med behovsbedömningen begärde Länsstyrelsen en arkeologisk utredning. Utredningen utfördes under augusti 2016 av Sörmlands Arkeologi AB och resulterade i en arkivrapport; "Rapport 2016:12". Arkeologerna kunde konstatera att det inte finns någon lagskyddad fornlämning inom planområdet (se utdrag från utredningen i Figur 4). Området visade sig vara väldigt påverkat i sen tid av såväl markanvändning som ledningar m.m. På bergknallen i öster påträffades ett äldre stenbrott, vilket dock bedömdes inte utgöra en fornlämning. Ur kulturmiljösynpunkt hade Länsstyrelsen inget emot genomförandet av detaljplanen.



Figur 4. Utdrag från den arkeologiska utredningen, Rapport 2016:12. Utredningsområdet är markerat med blå linje.

Illustration: Sörmlands Arkeologi AB.



Figur 5. Utdrag från Rapport 2018:04. Utredningsområdet är markerat med blå linje. Objekt 1-3 utgör de påträffade lämningarna. Illustration: Sörmlands Arkeologi AB.

Planområdets omfattning ändrades efter genomförandet av den arkeologiska utredningen genom att en yta i sydöst (cirka 1 ha stor) tillkom. Men eftersom den genomförda utredningen inte påträffade någon indikation på fornlämning begärde inte Länsstyrelsen någon kompletterande arkeologisk utredning för det tillkommande området.

Vidare gäller anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (KML). Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska göras omgående till Länsstyrelsen.

Med anledning av föreliggande misstanke om okända fornlämningar inom södra delen av planområdet, där kommunen avser att anlägga en lekplats, utförde Sörmlands Arkeologi AB en arkeologisk utredning, 2018-03-28, på begäran av Länsstyrelsen. Syftet med utredningen var att fastställa om det fanns tidigare okända fornlämningar inom det aktuella området och att bestämma den antikvariska statusen för påträffade lämningar. Resultatet från utredningen redogörs i arkivrapport "Rapport 2018:04" och ska fungera som ett underlag för Länsstyrelsens fortsatta handläggning av ärendet samt utgöra ett underlag för den fortsatta byggnationen.

Vid utredningen registrerades lämningarna efter en spis som troligen tillhört en enklare byggnad, och denna lämning daterades till andra halvan av 1800-talet. Strax utanför utredningsområdet påträffades även ett sentida stenbrott samt ett lösfynd i form av ett block med mejselspår. Samtliga påträffade objekt bedömdes som övrig kulturhistorisk lämning, vilken utgör en lämning som har tillkommit år 1850 eller senare. Med anledning av detta skyddas dessa lämningar inte av kulturmiljölagen (se 2 kap. 1 a § KML) och således påverkar de inte genomförandet av lekplatsen. I Figur 5 redovisas utdrag från den arkeologiska utredningen.

Naturskyddsområden

Inga Natura 2000, biotopskydd, nyckelbiotoper eller naturvårdsprogram riskerar att påverkas negativt av planens genomförande.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse eftersom markanvändningen är parkmark. Dock angränsar planområdet till ett flertal befintliga bostadskvarter som utgörs av bl.a. flerbostadshus och villabebyggelse. Utöver detta pågår det planarbeten i närområdet vilka syftar till att uppföra nya bostäder.

B**V****f₁**

Planförslaget avser att del av parkmarken bebyggs med cirka 70-80 nya bostäder i form av flerbostadshus. Planen medger uppförande av bostadsbebyggelse, användning **B** i plankartan, i högst fem våningar i två byggrätter (se sektionsritning över möjlig bebyggelse i Figur 6). Högsta tillåtna våningsantal regleras med romerska siffran fem, **V**, i plankartan. Genom att tillföra bestämmelse **f₁** som anger att vind inte får inredas säkerställs att angivet våningsantal är det högsta möjliga som kan uppföras ovan mark vid byggskede. Motivet till att byggnaders höjder regleras med våningsantal är en intention om att skapa en flexibel plan som möjliggör olika förslag till utformning av bebyggelsen. För att skapa förutsättningar för en flexibel utformning och placering av tillkommande flerbostadshus regleras även en största tillåtna sammanlagda bruttoarea om 7000 kvadratmeter gällande samtliga byggrätter i plankartan.

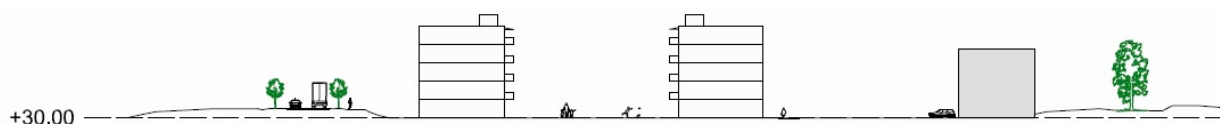
e₁3100

I syfte att skapa variation i bebyggelsestrukturen avses den största sammanlagda bruttoarean om 7000 kvadratmeter fördelas på de två byggrätterna i planområdet. Genom att tillföra bestämmelse **e₁3100** inom byggrätten som är belägen längre in i planområdet regleras att största tillåtna bruttoarea är 3100 kvadratmeter (cirka 45 % av 7000) här. Detta innebär således att minst 3900 kvadratmeter (cirka 55 %) av den största sammanlagda bruttoarean kan användas inom byggrätten närmast Kilenvägen.

p₁

Vidare skapas variation i bebyggelsens struktur genom bestämmelse **p₁** som anger att bruttoarean inom byggrätten närmast Kilenvägen ska vara fördelad på två huskroppar, varav minsta tillåtna bruttoarea per huskropp är 1300 kvadratmeter. Motivet till att reglera storleken per huskropp är en intention om att skapa ett relativt jämnt förhållande mellan byggnaderna längs med Kilenvägen samtidigt som en flexibel utformning möjliggörs. Därutöver anger bestämmelsen att huskropparna i denna byggrätt ska placeras parallellt med gatan. I samverkan med nyligen planerad

bebyggelse på andra sidan Kilenvägen skapas således förutsättningar för en stadsgata med dubbelsidig bebyggelse. Bestämmelsen fastställer även att avståndet mellan dessa huskroppar ska vara 10-15 meter med anledning av att uppförda byggnader längs med Kilenvägen ska fungera som bullerskydd för de inre delarna av planområdet. Genom att säkerställa avstånd mellan huskropparna skapas även ett mer varierat och öppet gaturum samtidigt som det möjliggör en koppling till befintlig gång- och cykelväg.



Figur 6. Sektionsritning som utifrån ett vertikalt snitt genom planområdet illustrerar möjliga placeringar av nya flerbostadshus samt tänkbara höjdförhållanden mellan nya och befintliga byggnader. Utöver planerade flerbostadshus (vita byggnader) inkluderar ritningen Kilenvägen i väster och befintligt flerbostadshus i kvarteret Ripan i nordost (ljusgrå byggnad). Streckad linje representerar marknivån 30 meter över havet. Illustration: Samhällsbyggnadskontoret.

Offentlig service

I nära anslutning till området ligger Trollskogens förskola, vårdcentral med folktandvård, polishuset och Lotteriinspektionen.

Kommersiell service

I angränsande detaljplanearbete "Järpen" finns idag en mindre centrumanläggning som inrymmer livsmedelsbutiken Tempo samt ett apotek. Detta pågående detaljplanearbete avser att skapa en torgbildning intill befintlig centrumanläggning genom uppförande av lokaler för kontor och andra typer av centrumverksamheter. Således kommer dessa funktioner att finnas tillgängliga på ett nära avstånd för boende inom planområdet för "Kungsfiskaren".

Norr om planområdet är även en bensinstation lokaliserad.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem för tillgängligheten. Planområdet är flackt, vilket innebär att förutsättningar för bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade är goda. Flerbostadshus med minst tre våningar kräver hiss. Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt plan- och bygglagen.

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Då planområdet inte innefattar byggnader saknar området således en befintlig bebyggelsekaraktär att ta hänsyn till. Dock återfinns tidstypisk flerbostadsbebyggelse från 1960-talet inom de närliggande bostadskvarteren Järpen och Ripan, vilket bör beaktas i planarbete och byggskede.

Friytor**Lek och rekreation****PARK****PARK₁****PARK₂**

Med anledning av att nya bostäder planeras att uppföras vid befintligt parkområde som innefattar bollplan och lekplats avser planförslaget att kompensera för detta genom att säkerställa friytor för lek samt rekreation i den södra delen av planområdet. Planen syftar till att den södra delen av området utvecklas till en grannskapspark som vänder sig till människor i alla åldrar. Utöver befintlig vildväxande natur planeras grannskapsparken inrymma lekplats, bollplan och andra anordningar för rekreation. Detta möjliggörs genom att planlägga del av området som parkmark inom allmän plats, **PARK** i plankartan, vilket således förutsätter parkskötsel. För att tydliggöra var lekplats får anordnas tillförs även den specificerade användningen **PARK₁** för del av parkområdet. Då planerad bollplan avses anordnas väster om lekplatsen tillförs på motsvarande sätt den specificerade användningen **PARK₂** i plankartan. Utöver detta syftar planförslaget till att förstärka natur- och parkområdet med kontinuerliga gång- och cykelvägar samt belysning.

Under planarbetet genomfördes dialog med skolbarn i åldrarna 8-12 år i syfte att inhämta underlag till utformningen av den tilltänkta lekplatsen. Dialogarbetet genomfördes under våren 2017 och bestod av ett platsbesök i planområdet samt två träffar med barnen på kommunhuset i Strängnäs. Genom att fånga in barnens kunskap, synpunkter och idéer under dessa tre tillfällen kunde betydelsefulla lekredskap och andra faktorer som är viktiga för en lekplats ur barns perspektiv lyftas fram. Utifrån resultatet från dialogen med barnen har Ekologigruppen på uppdrag av kommunen tagit fram en illustration, 2017-12-14, som visualiserar förslag till utformningen av lekplatsen (se Figur 7). Som framgår i Figur 7 avses huvuddelen av lekplatsen lokaliseras till öster om befintlig gångstig (mörkbrun markering).



Figur 7. Illustration för tilltänkt lekplats. Illustration: Ekologigruppen och samhällsbyggnadskontoret.



Figur 8. Inspirationsbilder för lekredskap och andra anordningar inom tilltänkt lekplats. Illustration: Ekologigruppen.

Kommunen avser att anordna en naturlekplats, vilket innebär att lekytor och redskap lokaliseras samt integreras i befintlig vildväxande natur. Avsikten är att bevara befintligt växtliv i en så stor utsträckning som möjligt och således minimera ingreppen för anläggningen. I illustrationen föreslås att befintlig skogskulle, bergspartiet, bevaras och att bollplan samt andra typer av

			lekredskap anordnas i den södra delen av området. I Figur 8 visas inspirationsbilder för lekredskap och andra anordningar som Ekologigruppen har tagit fram med hänsyn till dialogen med barnen.
Naturmiljö	NATUR	I den södra delen av planområdet, även tillhörande grannskapsparken, planläggs övrig del av den allmänna platsmarken som naturområde, NATUR i plankartan, i syfte att tillvarata förekommande vildväxande natur. Således ges boende inom och i närheten till planområdet även möjlighet att vistas i orörda natur- och rekreationsmiljöer. Användningen NATUR tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar samt andra komplement för naturområdets användning ingår i detta. I takt med att fler människor flyttar in i området och omkringliggande bostadskvarter kan planerad grannskapspark med dess naturliga växtlighet samt lekplats utgöra en värdefull mötesplats och ett spännande utflyktsmål för hela Strängnäs stad. Parken skapar förutsättningar för att barn och vuxna från olika bostadskvarter omkring planområdet kan mötas. Genom att utöka befintligt gång- och cykelvägnät kan dessutom en förbättrad tillgänglighet till parken åstadkommas. Planförslaget skapar således goda förutsättningar för att det föreslagna natur- och parkområdet blir ett komplement till friytor samt rekreationsområden inom omkringliggande bostadskvarter.	
Gator och trafik			
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	GC	Inom planområdets södra del, i det tilltänkta natur- och parkområdet, finns det idag gång- och cykelstråk samt gångstigar. I planförslaget föreslås befintliga gång- och cykelvägar förstärkas genom att i plankartan planlägga dessa som GC, gång- och cykeltrafik, inom allmän platsmark. Detta möjliggör för asfaltering och anordnande av belysning. Med anledning av att planen syftar till att skapa ett kontinuerligt samt lättillgängligt gång- och cykelvägnät avses även nya gång- och cykelvägar anordnas, vilka även dessa planläggs som GC. Nya gång- och cykelvägar föreslås sammankopplas med befintliga rörelsestråk inom planområdet samt med angränsande rörelsestråk via Björkvägen, Blot Svens gata och Kilenvägen. Detta skapar således god tillgänglighet då boende i planområdet ges ökad	

möjlighet att transportera sig till fots eller via cykel till och från olika delar av Strängnäs stad. Dessutom kan ett kontinuerligt gång- och cykelvägnät utgöra en del i ett större sammanhang genom att bidra till ökad tillgänglighet och rörelsefrihet för människor som bor utanför planområdet. Särskilt kan detta öka rörelsefriheten för barn och unga samt vuxna utan tillgång till bil. Som tidigare nämnt kan ett sammanhängande gång- och cykelvägnät även skapa en tydligare koppling mellan närliggande bostadskvarter och den nya grannskapsparken.

Eftersom ett utökat gång- och cykelvägnät främjar mer miljövänliga transportsätt går förslaget i linje med översiktsplanens intentioner om minskad miljöbelastning och ett mer hållbart samhälle.

För att öka trafiksäkerheten samt skapa goda förutsättningar för framtida gång- och cykeltrafik är samtliga gång- och cykelvägar planlagda som minst 3 meter breda i plankartan.

GATA

I plankartan anges även bestämmelsen **GATA** för att medge en koppling till Björkvägen samt Blot Svens gata och således möjliggöra infart till de planerade parkeringsområdena.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiksörjningen i närområdet består av både stads- och landsbygdsbussar. För stadstrafiken går idag busslinje 1 (Sundby park - Dammen) och 2 (Eldsundsviken - Dammen) på Södertäljevägen. Dessa busslinjer stannar vid hållplatsen intill polishuset, på ett avstånd om cirka 400 meter från planområdet, och har en turtäthet som avser en till två bussar i timmen. Gällande landsbygdstrafik är det för närvarande busslinje 301 (Strängnäs - Åker), 303 (Strängnäs - Stallarholmen) och 337 (Strängnäs - Malmköping) som går i närområdet. Dessa kör på Finningevägen och angör vid hållplatsen intill Strängnäs vårdcentral, omkring 300 meter från planområdet. I detaljplanearbetet "Järpen" föreslås ena hållplatsen vid vårdcentralen, den i riktning söderut, flyttas längre ned på Finningevägen, mot centrumanläggningen, och i anslutning till ett tilltänkt torg.

Avståndet till tågtrafik samt andra busslinjer vid Strängnäs resecentrum är knappt en kilometer.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm vilken anger att det bör finnas 12 bilplatser per 1000 kvadratmeter lägenhetsyta, varav 1 plats för besökande. Med utgångspunkt i parkeringsnormen bedöms behovet av parkeringsplatser kunna inrymmas inom planområdets gränser.

parkering

Planförslaget syftar till att all boendeparkering inom planområdet ska lösas inom kvartersmark. Behovet av parkeringsplatser föreslås ordnas genom två parkeringsområden, ett vid änden av Björkvägen och det andra i anslutning till Blot Svens gata. I plankartan är dessa parkeringsområden angivna med bestämmelsen **parkering** som innebär att parkering får finnas. Utöver detta omfattas parkeringsområdena av prickmark som säkerställer att byggnader inte kan uppföras där. För att garantera att kommunens parkeringsnorm kan tillgodoses möjliggör plankartan även anordnande av platser för boendeparkering inom byggrätterna i planområdet.

Enligt Boverket (2017) kan parkering ingå i andra markanvändningar i de fall det behövs för att verksamheten ska fungera eller för att parkering ska utgöra ett komplement till den huvudsakliga användningen. I detta planförslag utgör de två parkeringsområdena en nödvändig förutsättning för de tilltänkta bostäderna och således planläggs även dessa som bostäder, B, i plankartan. Markanvändningen parkering (beteckning P) inom kvartersmark tillämpas däremot för självständiga parkeringsanläggningar vilka inte utgör ett direkt komplement till annan användning. Med anledning av detta planläggs de två föreslagna parkeringsområdena inte som parkering.

**Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
renhållning**

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

Enligt Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter får avståndet mellan uppställningsplats för sopbil och miljöhus eller soprum inte överskrida 10 meter. Med utgångspunkt i detta syftar planförslaget till att angöring för sopbil sker via Björkvägen, området **GATA** och vidare genom intilliggande tilltänkt parkeringsområde. Sopbilen föreslås nå planerad bebyggelse genom att fordonet backar 25 meter genom parkeringsområdet, förutsatt en bredd om 10 meter mellan parkeringsplatserna. För att sopbilen ska kunna vända och backa möjliggörs i plankartan en vändzon inom området **GATA** enligt måtten 18 meter i diameter.

För att tillgodose en transportväg som inte överskrider 10 meter behöver miljöhus eller soprum därför placeras i nära anslutning till parkeringsområdet. Dock kan det inte anordnas inom de närliggande områden som i plankartan reserverats för underjordiska ledningar.

miljöhus

Genom att i plankartan ange bestämmelsen **miljöhus** inom byggrätten närmast Björkvägen tydliggörs att miljöhus eller annan teknisk anordning för avfallshantering får uppföras i närheten av möjlig uppställningsplats för sopbil. Högsta nockhöjd är 4 meter.

Störningar**Buller**

Planområdet är exponerat för buller från vägtrafik på intilliggande Kilenvägen som är en av de största huvudlederna in till Strängnäs centrum. På uppdrag av Strängnäs kommun har Trivector Traffic tagit fram en bullerutredning, senast reviderad 2018-01-17, i syfte att redovisa ljudnivåer som uppstår i planområdet från närliggande trafik samt ge förslag på åtgärder för att minska dessa. Eftersom kommunen nyligen har sänkt hastigheten på Kilenvägen till 40 km/h utgår bullerutredningen från detta. Vidare har utredningens beräkningsår satts till år 2033.

Resultatet från bullerutredningen visar på att ekvivalenta ljudnivåer som uppstår vid bostadsfasader närmast Kilenvägen blir upp mot 65 dBA. Riktvärdet för bostäder större än 35 kvadratmeter är enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, vilket innebär att riktvärdet överskrids vid bostadsfasader som vetter mot Kilenvägen. För bostäder om högst 35 kvadratmeter får däremot den ekvivalenta ljudnivån uppgå till maximalt 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad. Således kan riktvärdet klaras om lägenheter närmast Kilenvägen utformas så att de är högst 35 kvadratmeter.

I trafikbullerförordningen anges att om riktvärdet för bostäder större än 35 kvadratmeter överskrids i riktning mot vägen bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en luddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Dessutom ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA i maximal ljudnivå inte heller överskrids nattetid. För byggnader närmast Kilenvägen förekommer ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dBA samt maximala ljudnivåer om högst 70 dBA vid de fasader som är riktade bort från trafiken, mot gårdssidan.

f₃

Utifrån bullerutredningens resultat har bullerdämpande åtgärder vidtagits genom att bestämmelse **f₃** tillförts plankartan. Denna säkerställer att lägenheter närmast Kilenvägen utformas så att de är högst 35 kvadratmeter stora eller att lägenheter större än 35 kvadratmeter görs genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot den ljuddämpade gårdssidan.

Planförslaget innebär att de tillkommande flerbostadshusen närmast Kilenvägen kan fungera som bullerskydd för gårdsmiljön samt byggnader som uppförs längre in i planområdet. Bullerutredningen påvisar dock att för byggrätten som är belägen längre in i planområdet klaras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad utan att byggnader närmast Kilenvägen är uppförda. Således har ingen bestämmelse avseende utformningen av lägenheter tillförts denna byggrätt.

Enligt trafikbullerförordningen är riktvärdena vid uteplats i anslutning till byggnad 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Utredningen visar att för nya bostäder som uppförs inom de tilltänkta byggrätterna överskrider ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid de fasader som vetter mot Kilenvägen. Dock påvisas att det vid fasader som är orienterade bort från trafiken alstras ekvivalenta ljudnivåer om högst 50 dBA samt maximala ljudnivåer om högst 70 dBA och därför klaras riktvärdena.

f₂

För att säkerställa goda ljudmiljöer vid utevistelse tillförs bestämmelse **f₂** båda byggrätterna i plankartan. Bestämmelsen innebär att varje bostadslägenhet ska förses med minst en gemensam uteplats eller balkong där riktvärdena klaras. Under förutsättning att boende har tillgång till en gemensam uteplats mot den ljuddämpade sidan kan bostäderna ha en ytterligare balkong eller terrass i valfritt läge.

Enligt bullerutredningen bör lekplatser klara samma krav på ljudnivå som uteplatser. I Boverkets vägledning för skolers och förskolors utemiljöer "Gör plats för barn och unga!" (2015) redogörs för önskvärda ljudnivåer inom skol- och förskolegårdar, vilka också bör tillämpas för lekplatser. Liksom Boverket rekommenderar Naturvårdsverket i sin vägledning "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" (2017) motsvarande riktvärden för skol- och förskolegårdar, men också ett riktvärde för maximal ljudnivå. Utöver detta anger Naturvårdsverket en rekommenderad ljudnivå för rekreationsområden i tätort. Tabell 1 nedan sammanställer dessa riktvärden:

Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå	Typ av område
50 dBA	70 dBA	Uteplats samt delar av skol- eller förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.
55 dBA	70 dBA	Övriga ytor inom skol- eller förskolegård.
55 dBA	-	Rekreatiomsområde (park och natur) i tätort.

Tabell 1. Riktvärden för buller vid uteplats, skol- och förskolegårdar samt rekreatiomsområden.

Enligt resultatet från bullerutredningen kommer de ekvivalenta ljudnivåerna på drygt hälften av ytan för tilltänkt lekplats bli högre än de 50 dBA som enligt Boverket och Naturvårdsverket bör eftersträvas. Dock påvisas att Naturvårdsverkets riktvärde om 70 dBA maximal ljudnivå klaras inom lekplatsen. Vidare framgår att delar av de områden som är planerade som park eller natur kommer överskrida de rekommenderade 55 dBA ekvivalent ljudnivå som rekreatiomsområden i tätort högst bör uppnå.

bullerskydd

För att minska ljudnivåer vid den tilltänkta lekplatsen föreslås att ett 1,2 meter högt bullerskydd uppförs mellan Kilenvägen och befintlig gång- och cykelväg. Förutsatt en hastighetsbegränsning om 40 km/h och att detta bullerskydd anordnas kan det rekommenderade riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras inom hela området för lekplatsen. För att säkerställa att riktvärdet klaras vid ökad trafik från dagens nivåer har bestämmelsen **bullerskydd** tillförts plankartan, vilken anger att den ekvivalenta ljudnivån från omgivningsbuller inte får överskrida 50 dBA inom lekplatsen. Denna ljudnivå kan klaras om bullerdämpande åtgärder görs och således förutsätts att ett bullerskydd uppförs om lekplatsen anläggs.

Utöver detta har gränsen för området **PARK₁** anpassats utifrån de ytor som enligt bullerutredningen exponeras för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå då bullerskyddet om 1,2 meter har uppförts. Detta illustreras i Figur 9 nedan.



Figur 9. Utdrag från bullerutredningen. Här visas ekvivalenta ljudnivåer då ett 1,2 meter högt bullerskydd har uppförts. Mörkgrönt motsvarar ljudnivåer om högst 50 dBA och ljusgrönt ljudnivåer över 50 dBA. Svart linje representerar gränsen för området PARK1. Illustration: Trivector Traffic och samhällsbyggnadskontoret.

Med hänsyn till gestaltning av både vägområdet och grannskapsparken föreslås att detta bullerskydd inte görs högre än 1,2 meter. För att bullerskyddet även ska samspela med närliggande bebyggd miljö kan det förslagsvis utformas som en gabionmur (se exempel på utformning av gabionmur i Figur 10 nedan).



Figur 10. Exempel på utformning av gabionmur vilken kan användas som bullerskydd längs Kilenvägen. Foto: BG Byggros AB.

Genom uppförande av föreslaget bullerskydd kan även det rekommenderade riktvärdet för rekreationsområde i tätort, 55 dBA ekvivalent ljudnivå, uppnås inom i princip all parkmark och

området för bollplan. För ytor som inom parkmarken och naturområdet ligger närmast Kilenvägen klaras inte 55 dBA. Dock bedöms detta inte som problematiskt med anledning av att dessa ytor uppskattas vara av mindre rekreativvärde. Högre naturvärden, såsom den orörda natur som påträffas inom det trädbevuxna bergspartiet, återfinns längre in i planområdet och där överskrids inte riktvärdet.

Störande verksamheter

ÅF-Infrastructure AB genomförde på uppdrag av Strängnäs kommun en riskutredning, daterad 2016-09-08, på grund av byggande av bostäder intill bensinstation och sekundär led för transport av farligt gods.

Slutsatsen av utredningen anger att det ska föreligga bebyggelsefria ytor 35 meter från påfyllningsplats inom bensinstation och 15 meter från väggkant (se Figur 11 nedan). Planförslaget följer rekommendationerna från riskutredningen.



Figur 11. Utdrag från riskutredningen. Här visas bensinstationens placering (röd ring), potentiell transportväg för farligt gods (prickad röd linje) och möjlig plats för nya byggnader inom angränsande detaljplan "Järpen" (vita rektanglar). Illustration: ÅF-Infrastructure AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem (VA) och ska därför anslutas till det befintliga kommunala systemet.

E₁

I plankartan anges ett område avsett för en teknisk anläggning i form av en vattenmätare, **E₁**. Området föreslås vara av storleken 10x10 meter med anledning av att denna mätanordning avses innefatta platskrävande utrustning som i sin tur fordrar en teknisk byggnad. Vidare föreslås detta område placeras ovan befintlig vattenledning inom naturområdet, längs med den västra planområdesgränsen. Angöring till anläggningen möjliggörs således via Kilenvägen samt intilliggande gång- och cykelväg.

WSP har på uppdrag av Strängnäs kommun tagit fram en dagvattenutredning med tillhörande bilagor, reviderad 2017-09-25. Syftet med utredningen var att kartlägga hur befintligt dagvattenflöde och föroreningsbelastningen på recipienten förändras till följd av den ändrade markanvändningen. Målet var att möjliggöra föreslagen exploatering och samtidigt uppnå en fungerande dagvattenhantering som inte ökar föroreningsbelastningen till recipienten. Utöver detta har WSP tagit fram en systemhandling för VA och tillhörande PM med kompletterande information, daterade 2017-11-17, som underlag till detaljplanen.

Den tilltänkta exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Till följd av detta och den s.k. klimateffekten, som bedöms kunna ge mer intensiva regn i framtiden, kommer dagvattenflödena från området att öka. För att uppnå oförändrade dagvattenflöden och motverka förhöjd föroreningsbelastning på recipienten krävs lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom fördröjningsåtgärder i området.

Trots att aktuellt område inte är bebyggt idag finns ett omfattande dagvattenledningssystem inom detta. I den västra delen av planområdet avleds dagvatten från intilliggande områden i ett ledningssystem i nordsydlig riktning. Dock bedöms endast området längst i sydväst inom planområdet vara anslutet till detta system. Avledning sker då i ett grunt öppet dike och detta dike ansluter sedan till ledningssystemet i den södra planområdesgränsen. Dagvatten från större delen av planområdet avleds mot en befintlig bäck som finns utmed den nordöstra planområdesgränsen. Då även ytor utanför området bedöms avledas till den aktuella delen av bäcken bör detta beaktas i planarbetet och det senare byggskedet.

I planförslaget föreslås befintlig bäck delvis läggas igen med anledning av att boendeparkering avses att anläggas ovanpå denna. Eftersom ytor för parkering ger upphov till den största mängden föroreningar inom kvartersmarken föreslås att parkeringsytor som

n₂

anläggs ovanpå bäcken ska ha genomsläpplig markbeläggning. Detta säkerställs genom att tillföra bestämmelse **n₂** inom det sydöstra parkeringsområdet i plankartan. Via exempelvis grusbeläggning eller gles plattsättning kan dagvatten infiltreras och renas här (se Figur 12 nedan).



Figur 12. Utdrag från framtagna dagvattenutredning. Bilderna visar exempel på parkeringsytor med genomsläpplig beläggning. Foto: WSP med referens till Svenskt Vatten, P105.

dagvatten

I syfte att säkerställa att dagvatten som ansamlas inom denna parkeringsyta avleds till befintlig bäck beaktas även höjdsättningen med bestämmelse **n₂**. Bestämmelsen anger att dagvatten inom området ska ledas till bäcken som är belägen i sydost.

Till följd planerad exploatering behöver befintliga spillvatten-, vatten- och dagvattenledningar inom planområdet läggas om och därför redovisas förslag på sträckning av nya ledningar i framtagna systemhandling för VA. I systemhandlingen föreslås att ny huvudledning för dagvatten dras från planområdet i norr vidare söderut längs planerad gång- och cykelväg. Dagvattnet släpps i befintlig bäck i den östra delen av naturområdet för att fördröjas i ett dagvattenmagasin innan det leds vidare i det kommunala ledningsnätet söderut. I plankartan medges fördröjning av dagvatten genom bestämmelsen **dagvatten**.

Erforderliga anläggningar för rening och utjämning av dagvatten från planområdet bedöms kunna rymmas inom området. Nedan redogörs för åtgärder för dagvattenhanteringen:

Eftersom området består av morän som innebär medelgoda infiltrationsegenskaper ska dagvattenanläggningar som medger infiltration prioriteras. Exempel på dagvattenlösningar för gata eller gång- och cykelväg är svackdiken som underlagras av makadam och dräneringsledning. För blivande kvartersmark

föreslås öppen avledning i grunda diken samt ytlig avledning till dessa. Avledningen kan exempelvis ske genom rätt utförd höjdsättning samt att byggnader förses med stuprörskastare. I framtagen VA-systemhandling föreslås att det anläggs en dagvattenledning inom kvartersmarken i syfte att hantera ansamlat dagvatten vid bostadsbebyggelsen. Dock är det fördelaktigt att använda öppen dagvattenhantering eftersom detta minskar flödesbelastningen på ledningsnätet, bidrar till biologisk mångfald och kan anses mer estetiskt tilltalande.

Vid extrema skyfall kommer dagvatten att rinna ytledes när de tekniska lösningarnas kapacitet överskrids varför vikten av en korrekt höjdsättning bör poängteras för att minimera översvämningsrisken. Utöver höjdsättning av markytan framhävs även vikten av att dagvattenanläggningar placeras på sådan höjd att vattnet kan nå den befintliga bäcken respektive ledningssystemet nedströms den sydvästra delen av planområdet.

För anläggning av bollplanen i områdets sydvästra del är det viktigt att naturmarksavrinningen inte rinner in på bollplanen vid normal nederbörd. Det föreslås att ett dräneringssystem anläggs för dränering av bollplanen varifrån överskottsvattnet ansluts till befintligt ledningssystem vid den södra planområdesgränsen. Förslagsvis utformas detta dräneringssystem så att planen inte belastas av ytavrinning vid normala regn samtidigt som bollplanen om möjligt kan utgöra en översvämningsyta vid ett extremregn.

Angående höjdsättning vid bollplanen bedömer samhällsbyggnadsnämnden att det är en anläggningsfråga som ska beaktas i det senare byggskedet. Då det vid enstaka tillfällen blir extrema skyfall som leder till översvämning bedöms detta inte som problematiskt eftersom det anses acceptabelt att bollplanen inte kan användas i dessa situationer.

För anordnande av tilltänkt lekplats i den södra delen av området bedöms dagvattensituationen bli oförändrad. Då förslaget innebär att lekplatsen integreras i befintlig natur planeras det för så små ingrepp som möjligt och således krävs inte några större anordningar. De lekanordningar som avses anläggas bör placeras högre än omgivande mark och därmed förhindrar det inte vattnets flöde på markytan. Eftersom nämnden sammantaget bedömer att anordnande av lekplatsen inte påverkar dagvattenflödet fordras således inga åtgärder för detta i plankartan. Dock ska dagvattenhantering samt höjdsättning vid

	lekplatsen tas i beaktning det i senare byggskedet. I den framtagna dagvattenutredningen föreslås att ett avskärande dike anläggs mellan skogsslänten och tilltänkt lekplats. Dock anser samhällsbyggnadsnämnden att detta inte bör genomföras med anledning av en strävan att bevara befintlig vildväxande natur i en så stor utsträckning som möjligt. Genomgående ska kommunens dagvattenpolicy tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.
Översvämning	Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.
Värme och el	Gällande värmeförsörjning finns det inom planområdet möjligheter att ansluta planerad bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät. SEVAB äger fjärrvärmeledningar som är lokaliserade i nära anslutning till exploateringsområdet, vilket bör tas i beaktning. Kostnader som eventuellt uppstår vid skada på fjärrvärmerör i samband med markbygge och byggnation ska bekostas av exploitören. SEVAB ansvarar även för elförsörjningen inom området (nätägare). Befintligt ledningspaket sträcker sig längs med den västra delen av planområdet, utmed Kilenvägen. I den framtagna systemhandlingen för VA redovisas även befintligt ledningspaket samt befintliga fjärrvärmeledningar som finns i närheten av planområdet.
Tele och bredband	Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som inte används idag men är reserver. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Gällande tillgång till bredband finns möjlighet att ansluta planerad bebyggelse till befintligt fibernät.
Avfall	Avfallshanteringen i Strängnäs kommun är en viktig del i arbetet för en hållbar utveckling och därför ska Strängnäs kommuns föreskrifter om avfallshantering beaktas under planarbete samt i senare byggskede.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid	Genomförandetid är 10 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmänna platser.
Tidplan	Detaljplanen handläggs med utökat förfarande vilket innebär att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen beräknas bli antagen under tredje kvartalet år 2018, se tidigare rubrik "Tidplan".
Ansvarsfördelning	Kommunen genom samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Kommunens mark- och exploateringsenhet medverkar genom sitt markägaransvar och medverkar i genomförandebeskrivningen. Ansvar för ansökan om och vem som ska bekosta de lantmäteriförrättningar, inklusive fastighetsbildningar och bildandet av gemensamhetsanläggningar, som behövs inom detaljplanen avtalas med exploatören i markanvisningsavtal eller köpeavtal. Exploatören ska ansöka om och bekosta de samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa, som behövs inom detaljplanen. Ledningsägaren ansöker om och kommunen/exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar inom kvartersmark eller allmän platsmark som erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmaterimyndigheten. Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmänna platser.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader.

Kommunen ansvarar för anordnande av allmänna anläggningar på allmän platsmark enligt detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal eller köpeavtal tecknas med exploatör. Avtalet reglerar förutom kostnad för markköp även vem som bekostar och ansvarar för lantmäteriförrättningar och kostnader för allmänna anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Del av Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Tilltänkt kvartersmark inom detaljplanen avses att bilda en ny fastighet och således övergå till privat ägo. Allmän platsmark kommer att ligga kvar inom Strängnäs 3:1.

Inom planområdet finns sjövattnenledningar tillhörande gemensamhetsanläggningen Benninge GA:1, vilken förvaltas och ägs av samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövattnen. Dessa ledningar kan komma att påverkas vid anläggande av dagvattenmagasinet som avses lokaliseras i sydöstra delen av området. Vid genomförandet ska därför samfällighetsföreningens ledningar tas i beaktning.

u

För att säkerställa åtkomsten till underjordiska ledningar för allmännyttiga ändamål har delar av kvartersmarken reserverats med ett **u** i plankartan. Planerade markreservat avser ledningar för dagvatten, spillvatten, vatten, el och fiber. Vidare tryggs åtkomsten till dessa ledningar genom att ange områdena för markreservat som prickmark i plankartan.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Då detaljplanen avser att ändra markanvändningen genom att medge bostäder övergår delar av Strängnäs 3:1 från allmän platsmark till kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Markvärdet inom detaljplaneområdet ökar väsentligt genom de byggrätter som detaljplanen tillskapar.

Kommunen är markägare och bekostar detaljplanen samt

utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunens kostnader finansieras genom en framtida försäljning av kvartersmarken för bostadsändamål.

Exploatörens ekonomiska ansvar bestäms i markanvisningsavtal alternativt köpeavtal.

Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter för el, fiber och VA samt eventuell fjärrvärme.

Kommunen som markägare bekostar och ansvarar för genomförandet av den nya lekplatsen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar är framtagna:

- Arkeologisk utredning "Rapport 2016:12"
- Arkeologisk utredning "Rapport 2018:04"
- Bullerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Markteknisk undersökningsrapport
- Förtydligande angående stabilitet, utlåtande Tyréns AB
- Riskutredning för byggande nära bensinstation
- Dagvattenutredning med tillhörande bilagor
- Systemhandling för VA med tillhörande PM samt sektionskiss

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riskbedömning

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att projektets användning och placering i förhållande till närmaste led för farligt gods och omkringliggande bebyggelse inte innebär någon betydande risk (brand, räddningsinsats m.m.).

Konsekvenser för människors hälsa

Planområdet har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till friluftsliv som främjar hälsan. Då planförslaget syftar till att anordna park och bevara vildväxande natur ges boende i området, och även de i intilliggande kvarter, möjlighet att inom ett kort avstånd från bostaden aktivera sig och uppleva natur- samt rekreationsmiljöer. Vidare kan planerade gång- och cykelvägar som sammankopplas med befintliga rörelsestråk möjliggöra transportsätt som främjar människors hälsa.

Konsekvenser för barn

En viss ökning av trafiken inom Strängnäs stadskärna och i närområdet kan påräknas. Trafikökningen bedöms i sammanhanget inte bli större än att den marginellt påverkar den upplevda trafikmängden och belastningen på befintliga gator.

Även om del av grönområden och befintliga ytor för lek försvinner i samband med planens genomförande kompenseras dessa för då nya kvaliteter tillförs genom tilltänkt grannskapspark. Då parken avses inrymma lekplats och bollplan kan den komma att bli ett komplement till friytor för lek och utevistelse och således utgöra en del i barns utveckling samt vardagsliv. Planförslaget bedöms därför generera positiva effekter för barn.

Gena rörelsestråk genom området tillgodoser även de boendes, inkluderat barns, tillgång till den grannskapspark som skapas.

Närheten till skolor och förskolor samt anslutning till gång- och cykelvägnät som når skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Som tidigare nämnts under rubriken "Lek och rekreation" har det genomförts en dialog med skolbarn under planarbetet. Kommunen har träffat barnen vid tre tillfällen: på plats i planområdet och under två möten i Strängnäs kommunhus. Barnens roll var att fungera som referenser och genom sin expertkunskap hjälpa kommunen att skapa en park som det finns ett behov av och som blir bra utifrån barns egna perspektiv. Då lekplatsen är avsedd att utformas med hänsyn till resultatet från dialogen blir följderna av färdigställt förslag att barn möjliggjorts inflytande i planprocessen och således kunnat vara med och påverkat sin närmiljö. Samtidigt har dialogen gett kontoret möjlighet att tillföra kvaliteter som eventuellt inte hade kunnat belysas ur ett vuxet perspektiv.

**Jämställdhets-
konsekvenser**

Närheten till goda kommunikationer innebär att boende inte behöver bli hänvisade till bil för transport till och från arbete eller för att få vardagen att fungera med skola, förskola samt andra aktiviteter.

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil och buss samt via gång och cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av samhällsbyggnadskontorets planenhet genom planarkitekter Johan Filipsson, Roseana De Almeida och Lovisa Andersson. För avsnitt om genomförande har mark- och exploateringsingenjör Stina Norrbom deltagit.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Lovisa Andersson
Planarkitekt