

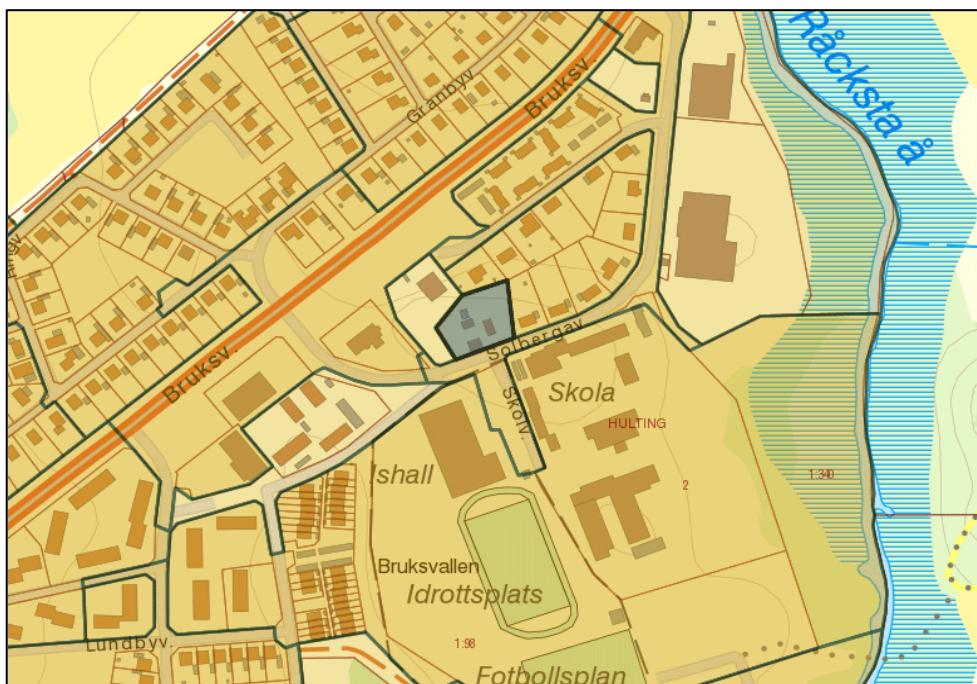


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Bergman 14,
"Solberga gård II",
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Kulturmiljöanalys, Sörmlands museums rapport 2016:2
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjningen	4
Gällande planer	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	6
Bebyggelseområden	7
Friytor	10
Gator och trafik	10
Störningar	11
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	13
Konsekvenser för barn	13
U-område	14
MEDVERKANDE	14

**PLANENS SYFTE OCH
HUVUDDRAG**

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål på fastigheten Bergman 14 och därmed skapa förutsättning för en långsiktig användning och bevarande av den unika kulturmiljön på platsen. På fastigheten finns det tre byggnader som ursprungligen använts som bostäder. Bebyggelsens ålder är inte helt belagd men byggnaderna ser dock ut att vara uppförda sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal.

Gällande detaljplanen, laga kraft 2000-09-26, medger kontor, skola, samlings-, förenings eller hantverkslokaler.

Under 2000-talet användes byggnaderna bl. a. för kursverksamhet, klubbhus till Åkers IF och extralokaler för den närbelägna skolan. Efter en period med omfattande skadegörelse, har byggnaderna använts som bostäder.

Planförslaget förutsätter att del av befintlig detaljplan utgår och ersätts med denna.

Planförfarande

Standard planförfarande.

Tidplan

Tidplanen bygger på standard planförfarande och gäller under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Beslut om samråd:	april 2016
Samrådsperiod:	maj/juni 2016
Beslut om granskning:	september 2016
Granskningstid:	oktober 2016
Antagande:	april 2017
Laga kraft:	maj 2017

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

Bedömning om förenlighet med MB 3-5 kap att ändra ianspråktaga området för bostad har gjorts. Ändring av detaljplanen medger att ett markområde, som i dag använts till skoländamål/kontor och förenings/hantverkslokaler får användas till bostad. Ändringen bedöms inte påverka riksintresset Åkers styckebruk (D 20) negativ. Marken användes

ursprungligen till bostad och den "nya" användningen av marken bedöms inte försämra bostadsmiljön för de som bor i grannfastigheterna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Åkers samhälle och är granne med bl. a. Åkersskolan. Mot nordväst gränsar området till fastigheten Bergman 13 där förskolverksamhet tidigare har bedrivits. Mot nordost finns det fastigheter med enbostadshus och mot söder gränsar planen till Solbergavägen.

Areal

Områdets areal är 3241 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bergman 14 styckades av från fastigheten Bergman 13 den 4 maj 2001 och marken för planområdet är i privat ägo idag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Åkers styckebruk, antagen av kommunfullmäktige 2015-11-30, ligger planområdet i närhet av ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse med bostäder, service, handel och kontor.

Planområdet ligger inom riksintresset Åkers styckebruk (D 20).

Detaljplanen stämmer väl överens med översiktliga planer.

Bostadsförsörjningen

Ett nytt bostadsförsörjningsprogram är antaget under hösten 2014.

Gällande planer

För Bergman 14 gäller detaljplanen Bergman 13 "Solberga gård" Åkers styckebruk, Strängnäs Kommun 0486-P00/21, med laga kraft 2000-09-26. Planen anger användning av marken till kontor, skola, samlings-, förening och hantverkslokal.

Byggnaderna är skyddade med "q" bestämmelser eftersom de är kulturhistoriskt värdefulla och inte får rivas.

Program för planområdet

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning. Beslut i SBN 2015-12-16 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:

- Planen möjliggör endast en mindre ändring av användning från skoländamål, kontor, eller föreningslokaler till den ursprungliga användningen som bostäder. Kontoret gör bedömningen att bostäder kan vara en sådan användning som ger den kontinuitet som eftersträvas för att området ska kunna bevaras för framtiden. Planbestämmelser och en byggnadsvårdsbeskrivning ger vägledning på hur området ska bevaras.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av den ändrade användningen inom planområdet. Krav på MKB ställs därför inte enligt 4 kap 34 § PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet är bebyggt med fyra byggnader. Tre används som bostäder i strid mot gällande detaljplan och en fjärde byggnad är en jordkällare som används som förråd.

Planförslaget är att bevara nuvarande användning (bostäder) samt att skapa byggrätt till två mindre komplementbyggnader som kommer att användas som förråd.

Inom planområdet finns det några fruktträd, ett lärkträd och ett kastanjeträd. Vare sig lärken eller kastanjen kvalar in som skyddsvärda träd.

Den gamla allén utanför planområdet är av nationellt intresse, skyddsvärda träd enligt naturvårdsprogram, men allén berörs inte av planförslaget. Ingen ny byggnation medges i närheten av allén.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning utfördes i mitten av januari 2017 och avsåg att undersöka markförhållandena för ändrad användning av befintlig bebyggelse. Resultat visade att markförhållanden har sådan sammansättning och bärighet att ingen risk föreligger för området.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Jordartskartan visar att marken är blandad och består av berg, lera och morän. Ingen översiktlig skredriskartering finns att tillgå. Bedömningen är att området ej berörs av skredrisk.

Enligt bedömningen om risker för framtida högre vattenstånd lokaliseras bebyggelse inte på lägre nivå än ca 3,0 meter över nuvarande medelvattennivå.

Radon

Enligt den översiktliga radonriskkartan från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30 ligger fastigheten inom normalriskområde.

Fornlämningar

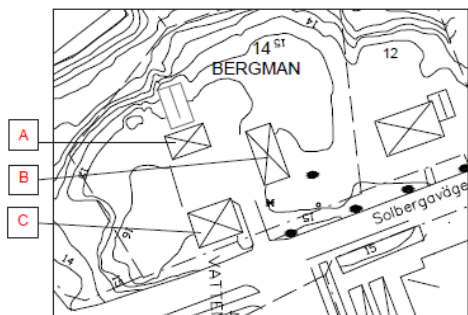
I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Solberga gården är inget byggnadsminne.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Planområdet ingår ej i naturvårdsprogram.

Bebyggelseområden



Solberga, 1972 – Fotografi Sörmlands museum

Bostäder



A – Undantagsstuga, 2016. Fotografi Sörmlands museum



B – Drängstuga, 2016. Fotografi Sörmlands museum



C – Huvudbyggnad, foto 2015

Befintlig bebyggelse

Solberga gård består idag av fyra byggnader, en huvudbyggnad, en undantagsstuga, en drängstuga och en jordkällare. Norr om gården finns numera villabebyggelse från andra hälften av 1900-talet. Söder om gården ligger skolan som byggdes 1952, en idrottshall som byggdes 1964 och ishallen som uppfördes 1974.

Solberga gård är en av de äldre gårdarna kring vilken Åkers samhälle vuxit upp. Solberga låg utmed den pampiga allé som sträckte sig från krutbruket i norr till styckebruket i söder. Delar av allén finns kvar idag.

Befintliga byggnader utgör ett kulturhistoriskt värde enl. PBL 8:13, 8:17 och 4:16 samt 3 kap Miljöbalken och skall bevaras.

Förändringar

Bostadshusen skall inte byggas till eftersom det riskerar att ge byggnaderna ett modernt "villautseende" som försvårar läsbarheten av den äldre gårdsmiljön. Prickad mark runt om byggnaderna hindrar tillbyggnader.

Uppförande av farstukvist skall underordnas och anpassas till bostadshusen vad gäller storlek och materialval. Farstukvistarnas höjd får inte överstiga takfoten.

De befintliga ytterdörrarna ser alltför moderna ut. Permanent boende kräver bra lås och kraftigare dörrar (tätning m.m.) men när ett eventuellt dörrbyte blir aktuellt bör dörren tillverkas på ett snickeri, utan ett fönster eller med ett mindre fönster, samt med äldre



Jordkällaren, foto 2015

modell på beslag och målas med oljefärg. Enklare i utförande och med en gulockra nyans som den äldre dörren på hus A (rapporten sid 14) kan vara lämpligt.

Takkupor och takfönster får inte uppföras.

Planförslaget medger två mindre förrådsbyggnader med motivering att gården har tidigare haft flera ekonomibyggnader med olika funktioner, där jordkällaren är den enda som finns kvar. Förrådsbyggnaderna ska utformas med röd slamfärgad lockläktpanel och tak av röda lertegel. De ska med sin placering och storlek vara underordnade till bostadsbyggnaderna.

Dagvatten ska omhändertas/infiltreras lokalt inom fastigheten. För att bevara gårdens karaktär får inga hårdgjorda ytor, d.v.s asfalt, betong m.m. anläggas och gräsytor ska bevaras.

Befintlig jordkällare ska bevaras och får användas som förråd.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Åkers styckebruk (D20). Till riksintressets uttryck hör bl.a. byggnader från 1700-, 1800- och 1900-talen.

De tre samhällena Åkers styckebruk, Åkers tätort (Åkers styckebruk) och Åkers Krutbruk har genom att de växt samman antagit karaktären av olika "stadsdelar" i det moderna Åkers styckebruk. De är därmed svåra att uppleva utan inhämtad kunskap kring detta. Runt flerfamiljsbebyggelsen finns omfattande villa- och radhusområden från 1950-talet till 1970-talet, men insprängt i dessa områden återfinns bebyggelse av äldre typ från de byar som tidigare dominerade platsen för Åkers samhälle, t.ex. Täbylund, Solberga och Forsa.

Åkers D 20

Gården ligger i en av riksintresseområdets äldre byar och är den enda kvarvarande av Solberga bys fyra gårdar. Gården kan sägas vara en "rest" av det äldre jordbrukssamhället, då odlingslandskap präglade området.

Motivering för riksintresset: Två bruksmiljöer, Styckbruket och Krutbruket, med mellanliggande modern tätort i vilka utvecklingen från 1500-tal till nutid är läsbar.

Uttryck för riksintresset: Sedan 1600-talet har det

funnits två bruk i Åkers styckebruk, båda med anknytning till det militära. Vid styckebruket göts kanoner (stycken) och kanonkulor och vid krutbruket tillverkades krut.

Styckebruket med bruksherrgård från 1700-talet med en av landets största engelska parker, arbetarbostäder från flera århundraden samt industriområde med välbevarad ruin efter dubbelpipig masugn, byggnader från 1700-, 1800- och 1900-tal. Krutbruket med industriområde och med arbetarbostäder, den så kallade Raden. Tätortens centrum har välutformad bostadsbebyggelse från 1950-talet.

Offentlig service

I nära anslutning till området ligger skola i årskurs 1-9, fritidsgård, bibliotek, flera förskolor, ishall, gym, distriktssköterska, idrottsplats, simhall, äldreboende, servicehus, brandstation och post.

Kommersiell service

Planområdets läge i centrala Åker ger mycket god tillgång till handel och övrig service. Vid gångavstånd finns det livsmedelsbutik, blomsteraffär, spelbutik, restaurang, vårdshus, tandläkare, veterinär m.m.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt, vilket medför att förutsättningarna är bra för bostäder, som är tillgängliga för rörelsehindrade. Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen.

Om den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden behöver förändras för att förbättra tillgängligheten ska detta göras på ett varsamt sätt. Varsamhetskravet, kan inte tillämpas så att det hindrar att tillgänglighetskravet tillgodoses, men det kan påverka hur man genomför åtgärderna.

Det innebär att förvanskningsförbudet kan medföra att tillgänglighetskravet inte alltid kan tillgodoses fullt ut.

Förvanskningsförbudet är dock inget förändringsförbud. Sker förändringarna med respekt för byggnaden kan ofta fullgoda lösningar åstadkommas.

Byggnadskultur och gestaltning

Plankartan är den handling som genom juridiska bestämmelser styr områdets utformning och karaktär. Syftet med de planbestämmelser som styr utformningen är att reglera det som anses nödvändigt för helheten.



Väggbanden med en huggen droppnäsa, 2016. Fotografi Sörmlands museum

Se planhandling för kulturmiljöanalysen, Sörmlands museums rapport 2016:2. Rapporten är av särskild betydelse. Den är inte en rättsligt bindande del av detaljplanen men bör utgöra en del av beslutsunderlaget för att bedöma bland annat de kulturhistoriska aspekterna vid prövning av om en åtgärd är förenlig med PBL (MÖD Mål nr P 6634-14 från 2015-03-25).



Huvudbyggnaden bakom gårdesgårdsstaket. Fotografi Sörmlands museum

Friytor

Lek och rekreation

Markområdet redovisar en trädgård som är lämplig för lek och rekreation. Närheten till skola med fotbollsplan, idrottsplats, motionsspår och grönområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten gränsar mot Solbergavägen. Befintlig infart regleras i gällande detaljplan och sker öster om

	huvudbyggnaden.
Kollektivtrafik	De goda kommunikationerna har stor betydelse för Åkers styckebruks invånare och näringsliv. Närmsta busshållplats finns längs Bruksvägen.
Parkering, varumottagning, utfarter	Parkering sker på den egna fastigheten på kvartersmark.
Tillgänglighet för Räddningstjänsten och renhållning.	Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon tillgodoses på gatumark. För utrymmen och transportvägar för renhållning gäller kommunens råd och anvisningar.
Störningar	
Buller	Enligt uppgifter från utbildningskontoret går det två bussar (637 och 301) på vardagar, en lastbil till skolans matsal två gånger i veckan och det finns en parkering vid idrottsplats för ca 80 personbilar. Den planerade nya användningen inom planområdet med tre bostäder kommer inte att leda till att trafiken ökar. Kontoret gjorde en bullerberäkning utifrån information från utbildningskontoret på trafikflöde på Solbergavägen (bilaga 1) och på väg 915 med information från Trafikverkets vägtrafikflödeskarta (bilaga 2). En uppskattning av vägtrafikbuller för V 915/Bruksvägen visar ekv (41) och maxnivå (52). Beräkningen innebär att V 915 orsakar ingen bullerstörning inom planområdet. En uppskattning av vägtrafikbuller för Solbergavägen med information från utbildningskontoret visar ekv (44,3) och maxnivå (83,5) vilket överskrider 70 dBA. Bullerproblemen verkar huvudsakligen beror på att husen är placerad för nära vägen. Genom bullerdämpande åtgärder som utförs på ett godtagbart sätt med hänsyn till den kulturhistoriska miljön kan bostäderna få en tillräckligt god miljö från bullersynpunkt. Lämpliga åtgärder är bl.a. att komplettera tätningen mellan karm och vägg samt mellan båge och karm. Tilläggsisolera väggarna invändigt. Fönsterbyte till specialfönster med bullerdämpande glas.

Planbestämmelsen under störningsskydd måste uppmärksammas i anslutning till kontrollplanen som tar upp om hur byggherren ska se till att planbestämmelsen uppfylls.

Luftföroreningar

Inga nämnvärda luftföroreningar har konstaterats i eller i närheten av planområdet.

Störande verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem och befintlig fastighet har idag en förbindelsepunkt för VA (vatten, spill, dag). Det åligger fastighetsägare att ansöka erforderligt tillstånd, inklusive för VA. Ett u-område föreslås där det idag finns befintliga ledningar.

Värme/Energi/El

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen i Åker och således för elanslutningen till Bergman 14. Uppvärmning sker med luftvärmepump.

Tele

Ingen telekabel går genom området.

Avfall

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

**PLANENS
GENOMFÖRANDE****Organisatoriska frågor**

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

Planen omfattar inte allmän plats.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för

genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader.

Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal

Något markanvisnings- eller exploateringsavtal har inte upprättats då planen inte medför några kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar fastigheten Bergman 14.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att planen ska kunna genomföras.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga
åtgärder

Inga konsekvenser för fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal som tecknats med kommunen.

Inlösen, ersättning

Ingen allmän platsmark ingår i planen.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas/infiltreras lokalt inom fastigheten. Ingen hård yta, d.v.s asphalt, betong m.m. får anläggas för att bevara gårdens bebyggelsemiljös karaktär.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningssystemet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

**Konsekvenser för miljön och
hushållningen med mark och
vatten**

En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger centralt i Åker, är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt, redan anslutet till befintligt värme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i

samhällets utkant är lämpade för spontan lek och utevistelse. Närheten till skolan. Planförslaget innebär inga negativa konsekvenser för barnen och deras utemiljö.

U-område

I plankartan finns ett u-område. U-området innebär fastighetsrättsliga konsekvenser för ledningens huvudman och fastighetsägaren. Enligt 14 kap 18 § PBL är huvudmannen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt, t.ex. ledningsrätt, för ledningen om fastighetsägaren begär det.

MEDVERKANDE

Planarkitekt Roseana De Almeida har medverkat vid framtagande av planhandlingarna. Bebyggelseantikvarie Martin Mikkelsen har medverkat vid granskning av skyddsbestämmelser och kulturanalysen.

Byggnadsantikvarie Eva Wockatz från Södermanlands museum har tagit fram kulturmiljöanalysen, Sörmlands museum rapport 2016:2, med vägledning inom byggnadsvård.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt