

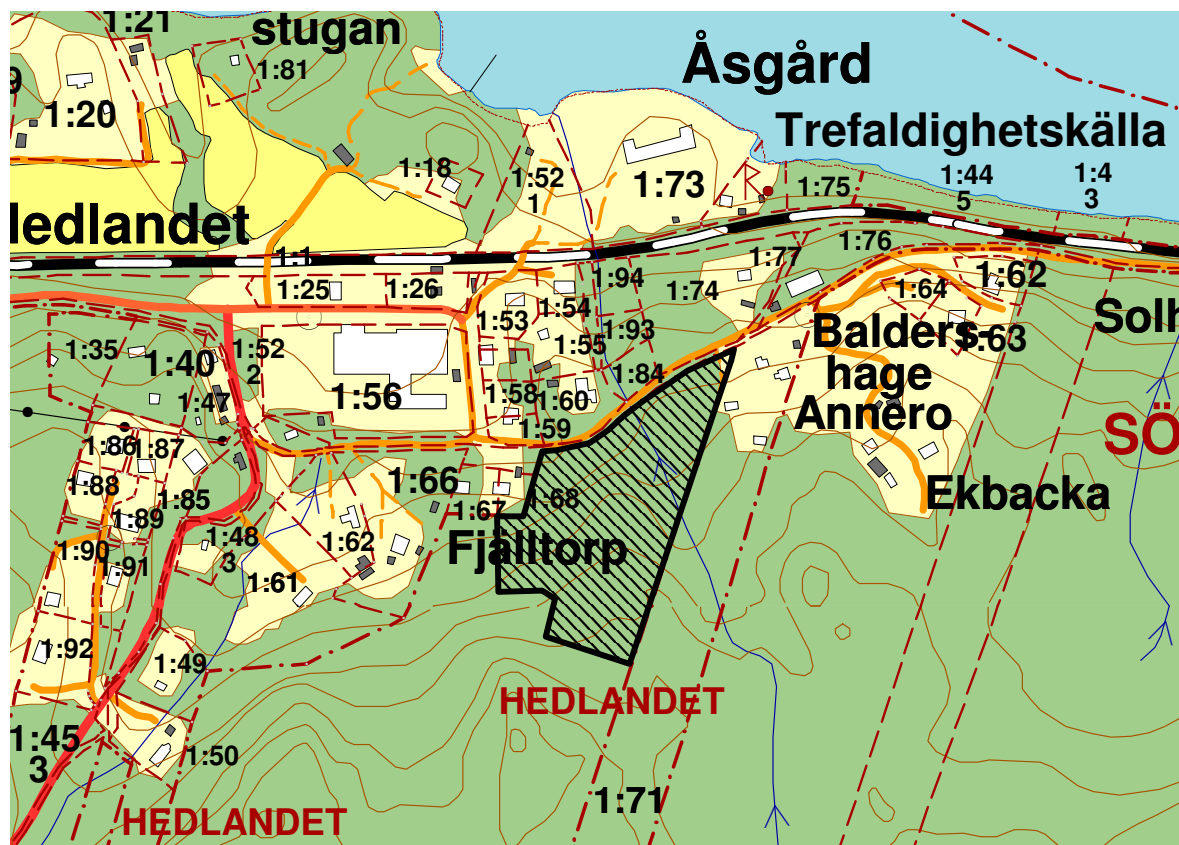
Daniel Andersson 0152-293 36
E-post daniel.andersson@strangnas.se

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Södra skogen 1:43 del av, Hedlandet öst

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen har tagits fram för att göra det möjligt att skapa 14 nya villatomter i anslutning till befintlig bebyggelse på Hedlandet. Området är högt beläget på södra sidan om Hedlanda gårdsväg, öster om handelshuset.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Hedlandet, söder om Mariefred och Gripsholmsviken. Avståndet till Läggesta är ca 5 km. Planområdet består av skogsmark i dag.

Areal

Ca 3 ha

Markägoförhållanden

Marken ägs av Anders Nilsson, Hedlanda gård.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**

Översiktliga planer

Markområdet ligger inom riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder" som omfattar alla Mälarens öar samt strandområden på fastlandet, enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset är utpekad med hänsyn till dess samlade natur- och kulturvärden. Inom området ska vissa intressen beaktas, så som turism och särskilt det rörliga friluftslivets beaktas.

I översiktsplanen anges att Strängnäs kommun är positivt inställd till boende på landsbygden. Där anges att "ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper eller ske genom förtätning av befintliga byar".

Bebyggelsetrycket på Hedlandet har varit stort under många år. Översiktsplanen anger att hela markområdet söder om den inre delen av Gripsholmsviken bör ses över ur plansynpunkt och en fördjupning av översiktsplanen bör göras.

Detaljplaner

Planområdet ligger delvis inom planlagd mark i dag. Gällande detaljplan, M7 fastställd 1946-07-18, anger att bostäder får uppföras på de norra delarna av det nu aktuella området.

Strandskydd

Strandskydd 100 meter gäller. Avståndet till stranden är drygt 200 m. Markområdet mellan planområdet och stranden är bebyggt. Vid vattnet ligger den stora byggnaden Åsgård.

Kommunala beslut

Plan- och byggnämnden beslutade 2004-04-14 att detaljplanearbete med normalt förfarande kunde startas.

**Behovsbedömning
om miljöbedömning**

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

Beslut i PBN AU 2007-03-14 enligt följande:

Att:

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör enbart småskalig bebyggelse som bedöms ge en begränsad miljöpåverkan.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Planen påverkar endast i begränsad omfattning ett intilliggande nyckelbiotopområde.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter som planen medger att planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18, 3:e stycket.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

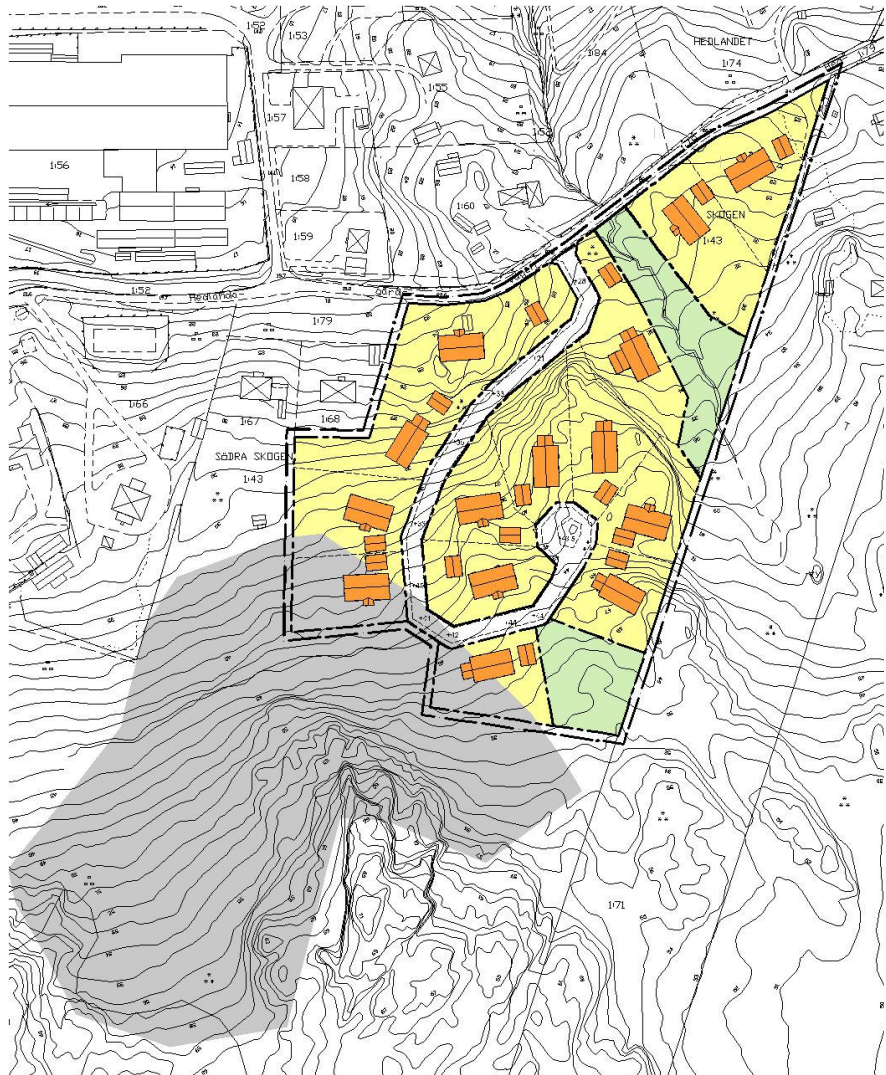
Natur

Planområdet består av ett skogsområde, som sluttar mot nordväst. Skogen är blandad löv- och barrskog. På höjdplatån i söder växer hållmarkstallskog på berget och i väster, i storblockig och svårframkomlig terräng, består trädvegetationen av övervägande asp och gran.

Rester av ett grustag med synliga raskanter finns närmast Hedlandagårdsvägen.

På våren och under regniga perioder leder en bäck, i östra delen, vatten från den högt belägna skogen ner till Mälaren.

Söder om planområdet i starkt sluttande terräng finns en av skogsvårdsstyrelsen utpekad nyckelbiotop. Området är storblockigt och innehåller död ved. Biotopområdet är livsmiljö för värdefull lägre fauna. Planområdet kommer endast att beröra biotopens ytterkant i norr och bedöms inte påverka dess unika miljö. Där exploateringen gränsar till nyckelbiotopen är marken mycket storblockig och svårtillgänglig. Ökat slitage på mark och vegetation inom biotopen kan befaras, men påverkan bör bli ringa på grund av dess svårtillgänglighet.



Nyckelbiotop utpekad av skogsvårdsstyrelsen (grå markering)

Det relativt begränsade intrånget i nyckelbiotopen kompenseras genom skogsvårdsåtgärder i andra delar av biotopområdet, som förbättrar livsmiljön för aspbeståndet. Detta regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Strängnäs kommun och exploitören före antagandet av detaljplanen. Åtgärderna är viss selektiv bortgallring av yngre gran för att gynna främst asp. Detta innebär att det blir en mjukare övergång till den orörda block- och hållmark söderut, som utgör biotopens kärnområde. Även inom detta område bör dock all grövre död ved lämnas som inte bedöms farlig för allmänheten eftersom död ved är en naturvårdsförstärkande faktor.

Det föreslagna området ligger mellan redan bebyggda tomter och bedöms inte ge negativ påverkan på riksintresseområdet "Mälarens öar och stränder", där de samlade natur- och kulturvärdena ska värnas och friluftslivets intressen skyddas.

Från Mälaren kommer vyn över Hedlandet att ändras endast i liten begränsad del. Vegetation och andra byggnader mellan de nya tomterna och stranden gör att endast de högst belägna husen framträder från sjön. Allmänhetens tillträde till strandnära mark inom strandskyddsområdet påverkas inte av det framtagna förslaget. Marken är redan till stor del ianspråktagen för privata ändamål.

Geologi

Planområdet består av berg i dagen och morän. I norr syns schaktkanter efter ett tidigare använt grustag.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon, enligt kommunens radonriskkarta. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert. Kontrollmätning av radonhalten ska utföras i byggnaderna före inflyttning. Radonhalten får inte överstiga 200 Bq/m².

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området i dag. Skulle fornlämning påträffas vid arbete inom området, ska anmälan göras till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Bebyggelsen

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i anslutning till bebyggelsegruppen vid Hedlandets gamla station. Bebyggelse runt planområdet består av Hedlandets lågprisvaruhus, som dominerar genom sin storlek. Övriga kringliggande byggnader är små och stora villor från olika decennier på 1900-talet.



Bostadshus öster om planområdet



och norr om området

Nya bostäder

Området innehåller 14 nya enbostadshus. Den nya bebyggelsen föreslås ha fasader i trä eller puts. Taken ska beläggas med rött lertegel. De röda taken kommer att bli ett sammanhållande elementet i tomtområdet. Största byggnadsarea är 180 m² för bostadshus och 50 m² för garage och förråd.

**Offentlig och
kommersiell service**

I Åkers Styckebruk och Mariefred finns skolor. Avståndet till skolorna är ca 8 km.

Övrig service och butiker finns också i Åkers Styckebruk och Mariefred.

Tillgänglighet

Det är möjligt att parkera på tomtmark mindre än 10 m från entrén till bostadshusen. Gatan ska inte byggas med större lutning än 1:12 i någon del.

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Bostadshusen ska framhävas i gatubilden, före garage och uthusbyggnader. Bostadshus bör, där det är möjligt, placeras i förgårdslinjen. Garage ska placeras minst sex meter från gatan. Fasaderna och taken bör utformas på ett sätt som gör det möjligt att utnyttja solenergi. Byggnaderna ska anpassas till tomten utan stora markomvandlingar. Befintlig vegetation ska sparas på minst halva tomtens yta och växtligheten ska skyddas mot skador under byggtiden.

Tomtmark

Tomtmarkens höjd får inte ändras, utan endast anpassas till gatans nivå. Vid byggnationen ska naturstenar tas tillvara, för att kunna användas till terrasseringar och stödkanter. Tomterna ska styckas till minst 1200 m².

Friytor

Lek och rekreation

Söder om planområdet finns stora områden med skogsmark lek och rekreation. Från vägen i området kan naturmarken och skogen nås.

Gator och trafik

Tillfart

Tillfart till de nya bostäderna ska ske via Gamla Stockholmsvägen, Ralsborgsvägen och Hedlandagårdsvägen. Ny väg leds in i området från Hedlandagårdsvägen. Trafikmängden till och från det föreslagna tomtområdet beräknas till ca 75 fordon/dygn, när alla tomter är bebyggda.

I planområdets norra spets föreslås den nordligaste liggande nya tomten få gemensam infart med fastigheten Hedlandet 1:71. Området är markerat med **g** på plankartan.

Körväg i området

Vägen i området beläggs med asfalt. Vägen ska göras 5,5 m bred med 2,0 m asfalterad gångbana på ena sidan och 0,5 m grusad gångbana på den andra sidan. Mellan gångbanan och körvägen ska storgatsten sättas. För kommande gatubelysning ska en elkabel läggas i vägens kant.

Parkering

Parkering sker på tomtmark, minst två platser per tomt, samt som kantstensparkering utefter en sida på vägen i området.

Kollektivtrafik

Skolbuss finns till och från Hedlandet. I övrigt finns inga kollektiva transportmedel till området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt och infiltreras inom tomtmark. Avskärande dagvattendiken ska anläggas på sidorna om den nya gatan. Ett utjämningsmagasin anläggs i området mellan gatan och bäcken. Breddavlopp kan ledas till bäcken och ut i Mälaren.
Mot Hedlandagårdsvägen ska det befintliga diket, som samlar dagvatten från planområdet, hållas öppet och vid infarten förses med vägtrumma.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutning kan ske invid Hedlandet 1:79, öster om planområdet eller vid Hedlandet 1:52, ca 50 m norr om planområdet.
Tryckstegring av dricksvattnet måste anordnas för en säker renvattendistribution.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Inom kommunen planeras för nya vatten- och avloppsledningar från Mariefred till Hedlandet, för att säkerställa att de boende i området har ett tjänligt vatten. Utredning om ledningsdragningar har påskyndats, genom att prover i enskilda brunnar har visat, att vattnet på Hedlandet ibland kan vara olämpligt som dricksvatten.

El och tele

El- och telekablar läggs i marken utefter den nya vägen i området.

Bredband

I dag finns kanalisation för bredband fram till Hedlandet 1:56 med flera. Kanalisation inom området bör lämpligen ske i samband med övriga ledningsarbeten.

Värme

Bostäderna kommer att värmas upp med vattenburet system, t ex bergvärme kombinerat med el och solenergi.

Avfall

Sopor ska källsorteras. Särskild plats reserveras för miljöhus, där soporna kan separeras före borttransport.

**Administrativa
bestämmelser**

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

**Konsekvenser av
planens genomförande**

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram. De verksamheter planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark vatten och andra resurser. Krav på MKB ställs därmed inte enligt PBL 5:18.

**Barnkonsekvens-
beskrivning**

Ur barnens perspektiv har området förutsättningar att bli rikt på upplevelser och ge en god uppväxtmiljö. Bostadsnära naturmiljö har stor betydelse för barnens uppväxt. Vägen till området är dock smal och det krävs, att t ex barn och andra som cyklar är uppmärksamma på trafiken, för att inte olyckor ska ske.
För barnen finns idag skolskjuts till och från skolan.

**Hälsokonsekvens-
beskrivning**

Bostäder i en harmonisk miljö och med förankring i en levande kulturbygd är positivt för människors välbefinnande. Promenader i närliggande skog och mark ger motion och naturupplevelser, som är bra för hälsan.

**Jämställdhets-
konsekvensbeskrivning**

Jämställdhet mellan könen förbättras när t ex vardagslivets sysslor delas lika, liksom ansvar för barn och äldre. Män och kvinnor ges då mer lika möjlighet till karriär i yrkeslivet. Bra kommunikationer gynnar både män, kvinnor och barn. Undersökningar (t ex Vägverkets "Jämställdhet i vägtransportsystemet") visar att kvinnornas resmönster skiljer sig från männens. Kvinnor gör flera och kortare resor under dagen och använder kollektiva transportmedel oftare än män.

För personer som är hemma i stor utsträckning är det viktigt att trafiknät och kommunikationer i bostadens närhet är bra, samt att offentlig och kommersiell service är väl fungerande och finns nära hemmet. Det aktuella planområdet ligger utanför tätorten, där kollektivtrafik saknas och den kommersiella samt offentliga servicen är ringa. Detta medför att en familj här i större utsträckning än i ett tätortsnära område är beroende av två bilar, för att inte någon part ska missgynnas.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor samt planarkitekter Johanna Ljungdahl och Daniel Andersson, Samhällsbyggnadskontoret.

Marie Jonsson
Enhetschef, Plan- o Byggenheten