



STRÄNGNÄS KOMMUN

Planbeskrivning

Lagakrafthandling

Lagakraftdatum: 2025-07-16

Dnr: MSN/2019:519

Datum: 2025-07-16

Detaljplan för *Järpen*

Järpen 1, 3, 4 och del av Strängnäs 3:1

Strängnäs, Strängnäs kommun



Fastigheter: Järpen 1, 3, 4 och del av Strängnäs 3:1

Dnr: MSN/2019:519

Datum: 2025-07-16

Lagakraftdatum: 2025-07-16

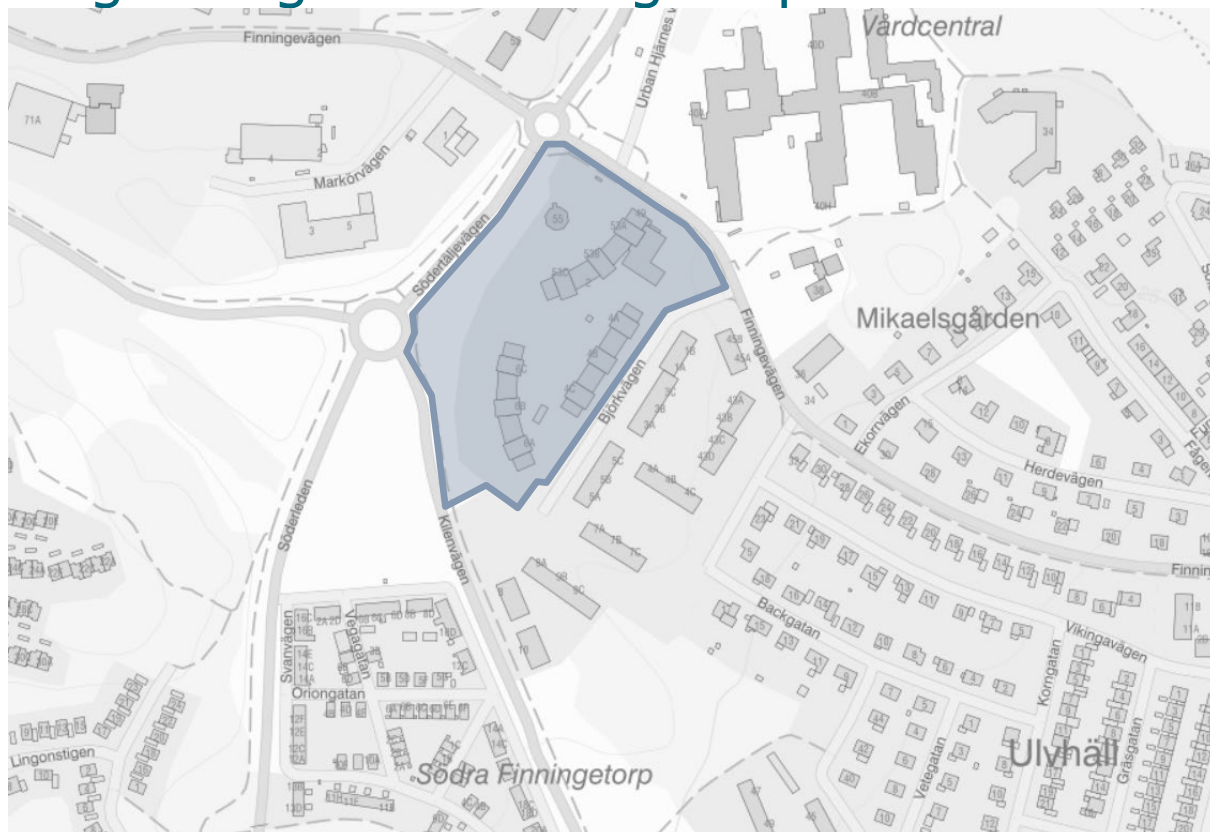
Samhällsbyggnadskontoret

Leo Pedersen

Planarkitekt



Ungefärlig lokalisering av planområdet



Tillhörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Strängnäs kommun

Nygatan 10

645 80 Strängnäs

Fax 0152-290 00

Tel 0152-291 00

kommun@strangnas.se

Bankgiro 621-6907

www.strangnas.se



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Syfte.....	5
Planförfarande	5
Tidsplan	5
Underlag och utredningar	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal.....	6
Fastighetsägare.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan.....	6
Planprogram	6
Gällande detaljplaner	6
Kommunala beslut.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	7
Riksintressen	8
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Offentlig- och kommersiell service	9
Natur, grönområde & rekreation.....	9
Markförhållanden.....	12
Människors hälsa och säkerhet	13
PLANFÖRSLAG	16
Bebyggelse	16
Offentlig- och kommersiell service	20
Natur, grönområde & rekreation.....	21
Gator och trafik.....	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	24
Vatten och avlopp.....	24
Energiförsörjning	25
Värme.....	25
Avfall	25



Telefoni och bredband.....	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Tillgänglighet	26
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	28
Ekonomiska frågor.....	29
MEDVERKANDE	30



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planarbetet är att, inom föreslaget planområde, möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Nya bostäder ska uppföras mellan de befintliga bostadshusen i området och Kilenvägen, samt Södertäljevägen och även vid befintlig centrumanläggning. Planen avser också att möjliggöra för torgbildning vid centrumanläggningen genom uppförande av kontor och lokaler för centrumverksamheter.

De nya bostadshusen och den nya centrumverksamheten är ett led i att skapa stadsmässighet i ett område som är nära beläget till Strängnäs centralstation, vilket är i linje med Översiktsplan 2040. I samverkan med kommunens intentioner om ny bebyggelse i närområdet kan detaljplanen således bidra till utvecklingen av stadsdelens centrum.

Planen ska även bidra till att skapa attraktiva livsmiljöer genom gröna gårdar. Samspelet mellan de befintliga bostadshusen och de nya ger en möjlighet att bygga vidare på den grönstruktur som redan existerar. Grönstrukturen i området ska bibehållas i största möjliga mån, vilket skapar ett levande område och rekreationsmöjligheter i stadsnära läge. Grönskan i området bidrar även till ekosystemtjänster.

Ny bebyggelse ska skapa en trygg och attraktiv gatumiljö som berikar upplevelsen av gaturummet och tydliggör entrén till Strängnäs stad. Därutöver ska nuvarande bebyggelsestrukturer och befintliga byggnader inom området tillvaratas. Genom att befintlig bebyggelse kompletteras med nya byggnader skapas en variationsrik stadsbild som både bevarar områdets ursprungliga identitet och bidrar till att det blir mer levande.

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

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse den 2 januari 2015.

Planbestämmelsekatalog: BFS 2014:5

Tidsplan



Illustration av projektets tidsplan.



Underlag och utredningar

Följande utredningar är framtagna:

- Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2020-10-01
- Bullerutredning Järpen Strängnäs, Tyréns, 2020-03-03
- Systemhandling för VA, WSP, 2019-03-11
- Dagvattenutredning (inkl bilagor) Järpen 1, 3, 4 och Strängnäs 3:1 del av, WSP, 2017-09-25
- Översiktlig geoteknisk utredning Kv. Järpen Strängnäs, Tyréns, 2017-07-04
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik Kv. Järpen Strängnäs, Tyréns, 2017-02-27
- Riskutredning, Strängnäs, ÅF-infrastructure AB, 2016-09-08

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat centralt i Strängnäs Tätort, cirka 500 meter söder om resecentrum.

Området angränsar till Kilenvägen och Södertäljevägen i väster, Björkvägen i öster, Finningevägen i nordost och söderut en obebyggd del av fastigheten Strängnäs 3:1. Planområdet omfattar fastigheterna Järpen 1,3 och 4 samt del av Strängnäs 3:1.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,3 hektar.

Fastighetsägare

Fastigheterna Järpen 1, 3 och 4 ägs av Victoriahem Eskilstuna Bostad AB. Strängnäs 3:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Gällande detaljplaner

Det tilltänkta området berör delar av flera gällande planer:

- 0486K-S127, Stadsplan för Kv. Järpen och Ripan m.m. fastställd 1964
- 0486-p90/3, Detaljplan för Järpen 1, del av, laga kraft 1990
- 0486-P12/10, Detaljplan för Strängnäs 2:1 och 3:1, delar av "Finningerondellen", laga kraft 2012.



Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-05-25, SBN § 88, Samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap. om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse har gjorts i Översiktsplan 2040 Strängnäs kommun antagen av Kommunfullmäktige 2024-06-17.

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

Detaljplanen anses i sin helhet inte överskrida miljökvalitetsmålen.

Undersökning

En gemensam behovsbedömning (nuvarande undersökning om betydande miljöpåverkan) togs fram för detaljplanerna "Järpen" och "Kungsfiskaren" 2016-03-30. Länsstyrelsen meddelade i sitt yttrande 2016-04-21 att man delar kommunens bedömning att planförslagen inte innebär betydande påverkan på miljön. Dock begärde Länsstyrelsen en arkeologisk utredning för den södra delen av planområdet för "Kungsfiskaren". Resultatet av den arkeologiska undersökningen behandlas i planbeskrivningen för "Kungsfiskaren".

Samhällsbyggnadsnämnden tog efter samråd med länsstyrelsen ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2016-05-25 (SBN § 88) 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.
- Grönskan närmast Kilenvägen och Södertäljevägen bedöms inte ha någon avgörande betydelse för djur- och växtliv då området är utsatt för buller.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.



Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag bostadsbebyggelse, fördelat på tre huskroppar i tre till fyra våningar, som uppförts i slutet av 1960-talet. Bebyggelsen är tydligt anpassad till dåvarande trafiklösning "E3 förbifart", senare E20, och nuvarande infart till Strängnäs. Området närmast den tidigare stora trafikleden har därför lämnats som en buffertzona som inte får bebyggas enligt gällande stadsplan från 1964. Befintlig bostadsbebyggelse omfattar ca 170 lägenheter.



Figur 1. Flygfoto över planområdet. Foto: Hembla AB.

Stadsbild och kulturmiljö

Den befintliga stadsplanen för planområdet antogs 1964 och omfattade då även kvarteret Ripan öster om Björkvägen. Byggnaderna inom kvarteret Ripan ritades 1962 av arkitekt SAR Per-Gösta Ericson från Eskilstuna och byggnaderna inom kvarteret Järpen ritades 1964 av Rolf Ekeberg arkitektkontor, även han från Eskilstuna. Båda kvarteren utgör än idag väl sammanhållna bebyggelseenheter, där man trots närhet i tid och likheter i utförande kan se en viss utveckling av arkitekturen. Bebyggelsen består av friliggande flerbostadshus som är ordnade i ett storskaligt planmönster och representerar tidstypisk flerbostadsbebyggelse från 1960-talet, före miljonprogrammets tid. Till skillnad från Järpens radiärt böjda byggnader omfattar kvarteret Ripan en mer stram och rätvinklig placering av huskroppar.

De tidstypiska flerbostadshusen i planområdet har en enhetlig arkitektur som präglas av fasader i rött tegel och vit puts samt platta tak med neddragen takfot av plåt. Utöver detta är de långsträckta, öppna och sammanhängande balkongerna huvudsakliga karaktärsdrag för byggnaderna. För att flerbostadshusen karaktärsdrag ska tillvaratas anges varsamhetsbestämmelsen **k₁ - Fasader ska vara av rött tegel och vit puts. Tak ska vara platta med neddragen takfot av plåt. Balkonger får ej glasas in, i plankartan.**

Med anledning av att befintlig bebyggelse uppfördes under 1960-talet har planområdet influerats av den så kallade ABC-stadens ideal som fick stort genomslag i



stadsbyggnadsplaneringen i Sverige efter krigstiden. Detta innebär att funktionerna arbete, bostad och centrum återfinns inom och i anslutning till området.

Centrumanläggningen, som sedan 1960-talet byggts ut och utökats med ytterligare en lokal, är mycket typisk för den tidens stadsplanering där handelsmöjligheter placerades i närheten till bostadslägenheterna. Vidare är centrumanläggningens ursprungliga fasad indelad i fack med utkragande pelare karaktärsskapande och tidstypisk. Trots tillbyggnaden är centrumanläggningen relativt välbevarad. Genom varsamhetsbestämmelsen **k₂ - Entréfasadens indelning i fack med utkragande betongpelare ska bibehållas. Övriga fasader ska vara av rött tegel** tillvaratas även centrumanläggningens utmärkande egenskaper i plankartan.

Offentlig- och kommersiell service

Inom fastigheten Järpen 1 finns en mindre centrumanläggning med livsmedelsbutiken Tempo i ett plan. Till centrumanläggningen hör även en tillbyggnad där det idag är ett apotek beläget i dess lokaler.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en torgbildning vid befintlig centrumanläggning, en del i detta är att det tilltänkta punkthuset ska inrymma lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen därför anges bestämmelsen **BC**.

Inom Järpen 1 finns även en mindre paviljongbyggnad uppförd under 1990-talet, ursprungligen som samlingslokal för äldre. Idag hyr kommunen byggnaden för caféverksamhet som drivs av en LSS-enhet som en daglig verksamhet, verksamheten har flyttats till en annan lokal utanför planområdet. Planförslaget förutsätter att befintlig paviljongbyggnad rivs.

I nära anslutning till planområdet är en bensinstation lokaliserad.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Inom planområdet och gården till befintlig bebyggelse är marken gräsbevuxen och har inslag av unga ekar samt tallar.

Längs med Kilenvägen och Södertäljevägen löper idag en trädridå av företrädesvis unga björkar, tallar och ekar samt tät buskvegetation. Området har måttliga naturvärden eftersom träden står tätt och buskvegetationen är omfattande. För att generera högre naturvärden behöver ekarna ges möjlighet till att bli äldre, solbelysta och ihåliga. Vegetationen som finns mellan befintlig och tillkommande bebyggelse föreslås bevaras.

En inventering av gröonstrukturen i området har gjorts av Strängnäs kommuns kommunekolog. Inventeringen visade på att det inte finns särskild skyddsvärd natur i området.



Figur 2. Översiktskarta på grönsstrukturen (befintlig och tillkommande grönsstruktur) Illustration: Tyréns AB.

Ett led i att skapa attraktiva livsmiljöer i kvarteret Järpen är att bibehålla befintlig grönsstruktur. Genom att bevara befintlig grönska finns möjligheten att möjliggöra för en grannskapspark. Gällande tillgången till närliggande naturområden ligger berört planområde cirka 300 meter från Långberget som i grönsplanen utpekats som grannskapspark med skogskaraktär.

För att säkerställa bevarandet av befintliga träd införs bestämmelsen **a – Marklov krävs för fällande av träd** och **n₄ – Träd får endast fällas vid sjukdom eller utgör en säkerhetsrisk**. Bestämmelsen avser främst de träd som finns mellan de befintliga bostadshusen och de tillkommande byggnaderna.

En bestämmelse som syftar till att skapa gröna gårdar införs i plankartan och lyder: **n₁ – Minst 80 procent av markytan ska utgöras av grönytor**. För säkerställande av gröna gårdsmiljöer i anslutning till de nya flerbostadshusen, införs även bestämmelsen **n₃ – plantering får finnas**



Figur 3. Allé av lönn. Foto: Samhällsbyggnadskontoret.

I detaljplanen möjliggörs parkeringar i nära anslutning till de planerade bostadshusen, genom bestämmelsen **n₂ – minst ett träd per var femte parkeringsplats** skapas ytterligare grönska vid parkeringarna.

Längs Södertäljevägen går idag ett mindre vattenförande dike som föreslås byggas in och ge plats till en ny gång- och cykelväg. Längs befintlig samt föreslagen gång- och cykelväg planterades för några år sedan en allé av lönn som planen syftar till att bevara. Allén bevaras genom att tillföra allmän platsmark genom **GÅNG CYKEL**. Detta för att inrymma de arrangemang som tillhör gång-och cykelbanan, diken och alléträd.



Figur 4. Flygfoto. Foto: Hembla AB.

Lek och rekreation

Angränsande till området Järpen finns sedan tidigare en antagen detaljplan för "Kungsfiskaren", cirka 100 meter från planområdet som möjliggör ett natur-och parkområde för lek och rekreation.



Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Tyréns AB genomförde på uppdrag av Hembla Fastighets AB Brunteglet en översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2017-02-27 och reviderad 2017-07-04. Utredningen syftar till att ge en översiktlig bild av de geotekniska förhållandena och ge underlag för det fortsatta planarbetet.

Jorden i området består enligt SGU:s jordartskarta av omväxlande lera, morän och ytnära berg.

Undersökningen visar att grundläggningsförhållandena inom delar av området är sådana att åtgärder erfordras för att undvika skadliga sättningar på framtida byggnader.

Markförhållandena varierar och de delar som utgörs av lera i undergrunden är känsliga mot ökad belastning av uppfyllnad eller byggnader. Därför bör byggnaderna grundläggas på plintar på fast botten eller berg alternativt pålning där lerdjupen är större. Delar med mindre jorddjup kan grävas ur och grundläggning kan ske direkt på fast botten eller berg. Grundläggning av vägar och hårdgjorda ytor kan anläggas utan grundförstärkningsåtgärder sedan organisk jord bortschaktats. Eftersom området innehåller ytnära berg vars exakta utbredning inte är känd kan sprängning bli aktuellt vid anläggningsskedet.

När byggnaders utformning och läge fastställs under bygglovsprocessen fordras kompletterande geoteknisk undersökning i huslägena inför fortsatt projektering.

Risk för skred/ höga vattenstånd

I det relativt flacka planområdet förekommer ler- och siltjordar som har begränsad utbredning och mäktighet samt låga portryck. Enligt den geotekniska utredningen finns därför inte någon risk för ras eller skred inom planområdet, varken för nuvarande förhållanden eller för föreslagen ny detaljplan. Däremot ska lokal stabilitet i schakter beaktas under senare anläggningsskede, särskilt eftersom jordar med siltinnehåll kan vara flytbenägna vid nederbörd.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon. Dock rekommenderas en radonmätning innan projektering av byggnaderna för att avgöra behov av eventuella åtgärder för radonsäkring vid projekteringen. Alternativt kan grundläggningen direkt förberedas för så kallat radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området. Om föroreningar påträffas vid byggnation ska kommunens Miljöenhet kontaktas.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning ska det anmälas till Länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen.



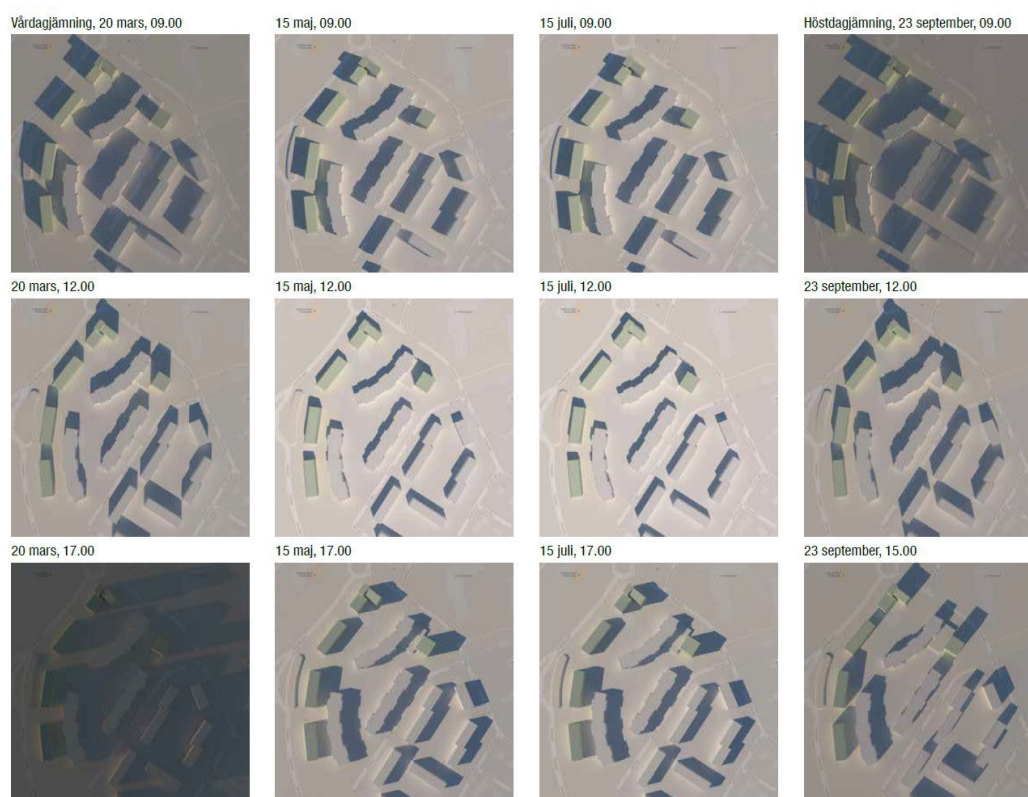
Naturskyddsområden

Inom planområdet eller i anslutning till planområdet finns inga Natura 2000, biotopskydd, nyckelbiotoper eller naturvårdsprogram.

Ljuförhållanden

Under planarbetet har Tyréns AB tagit fram en solstudie i syfte att visa ljuförhållanden på vårdagjämning, sommar och höstdagjämning under förmiddagen, mitt på dagen och eftermiddagen. Ljuförhållandena i området anses bli goda då det bedöms bli en marginell kvalitetsförsämring för befintliga byggnader (se solstudie nedan). Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förändringen av ljuförhållanden i sin helhet är acceptabel.

SOLSTUDIE



Figur 5. Solstudie över planområdet. Skapad av Tyréns AB

Människors hälsa och säkerhet

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 samt att ventilationssystemet ska utformas så att det motverkar spridning av brandgaser utifrån. Vid val av FTX-system ska friskluftsintag vändas bort från väg och bensinstation. Detaljplanen följer rekommendationerna från riskutredningen. På grund av närheten till bensinstation och



sekundär led av farligt gods har lokalisering av ny bebyggelse även anpassats efter riskutredningens resultat.

Den nya bebyggelsen regleras därför med bestämmelserna **m₁ – Fasader som vetter mot Kilenvägen och Södertäljevägen ska utformas med obrännbart material** samt **b1- Friskluftsintag ska placeras i riktning från Kilenvägen och Södertäljevägen**.



Figur 6. Utdrag från riskutredningen. Här visas bensinstationens placering (röd ring), potentiell transportväg för farligt gods (prickad linje) och möjlig plats för nya byggnader (vita rektanglar). Illustration: ÅF-Infrastructure AB.

Buller

Planområdet ligger exponerat för buller från vägtrafik på Södertäljevägen, Söderleden, Kilenvägen och Finningevägen som sammanbinds med rondeller i norr och söder. På uppdrag av Hembla Fastighets AB Brunteglet har Tyréns AB därför tagit fram en bullerutredning som senast reviderades 2020-03-03.

Beräkningarna visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid de byggnadsfasader som vetter direkt mot korsningen Södertäljevägen och Finningevägen (upp till 61 dBA ekvivalent ljudnivå förekommer). Denna ljudnivå överskrids även vid en byggnadsfasad som är belägen längre söderut och vetter direkt mot Södertäljevägen. Vid övriga fasader som vetter mot Kilenvägen, Södertäljevägen och Finningevägen påvisas den ekvivalenta ljudnivån bli större än 55 dBA men mindre än 60 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 inte klaras vid flera fasader för ny bebyggelse. 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 upp till 35 kvm planeras vid de fasader där de ekvivalenta ljudnivåerna är mellan 60 och 65 dBA.

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 ljuddämpad 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. Vid de av byggnadernas fasader som vetter mot gårdssidan förekommer ekvivalenta ljudnivåerna om högst 55 dBA samt maximala ljudnivåer om högst 70 dBA. Således kan riktvärdet klaras med genomgående planlösningar där hälften av rummen har tillgång till ljuddämpad sida. Extra noggrannhet bör läggas vid utformningen av planlösningar för hörnlägenheter där fler fasader än en kan överskrida gällande riktvärden. Utifrån bullerutredningens resultat har bullerdämpande åtgärder vidtagits genom att tillföra två bestämmelser i plankartan. Den ena För att säkerställa goda ljudmiljöer vid utevistelse anges bestämmelsen **f₃ – Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad sida** till de nya bostadsbyggnaderna i plankartan. Bestämmelsen innebär att varje bostadslägenhet ska förses med minst en gemensam uteplats eller balkong där riktvärdena uppfylls. Under förutsättning att boende har tillgång till en gemensam uteplats mot den ljuddämpade gårdssidan kan bostäderna ha en ytterligare balkong i valfritt läge.

För de två byggnader vars fasader inte klarar riktvärdet anges att lägenheter närmast Södertäljevägen ska 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, detta genom bestämmelsen **f₂- Lägenheter som vetter ut mot Södertäljevägen ska utformas så att de är högst 35 m2 stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m2 orienteras mot en tyst sida.**

Enligt trafikbullerförordningen är riktvärdet vid uteplats i anslutning till byggnad 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer vid nya byggnaders fasader som vetter mot trafiken överskrider 50 dBA och även den maximala ljudnivån då den uppgår till som högst 80 dBA. Dock påvisar utredningen att vid nästintill alla fasader som vetter mot gårdssidan klaras ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA samt maximala ljudnivåer under 70 dBA och således klaras riktvärdet.

Resultaten av beräkningarna redovisas i detalj i bullerutredningen.

Flyghinderanalys

Inom planområdet föreslås det byggnader över 20 meter, det innebär att dessa kan utgöra hinder för närliggande flygplatsers MSA-yltor och CNS-utrustning. Berörda flygplatser inom 60 km från planområdet kan därför komma att påverkas till följd av planförslaget, berörda flygplatser är: Stockholm/Bromma, Stockholm/Västerås, Eskilstuna samt Uppsala. En flyghinderanalys har därför upprättats av Luftfartsverket (LFV). Flyghinderanalysen visar att föreslagen byggnation inte påverkar flygplatsernas MSA-yltor eller CNS-utrustning negativt.



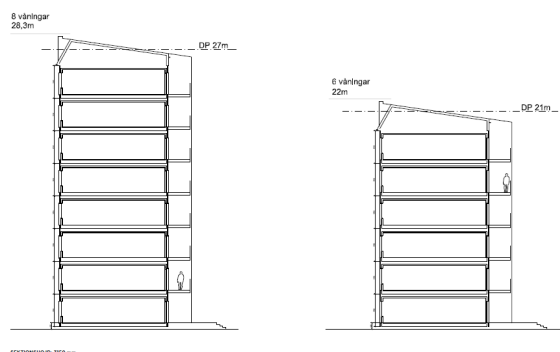
PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

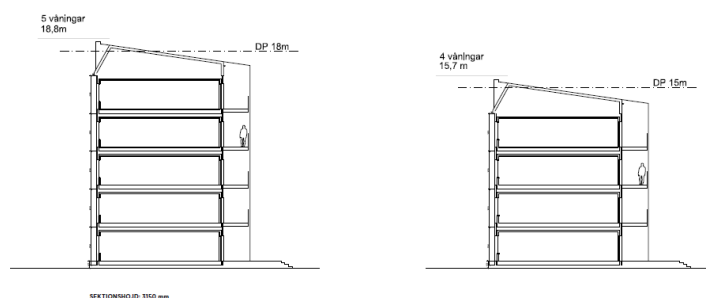
Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning med ytterligare flerbostadshus inom det berörda området. Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder mellan de befintliga bostadshusen i området och Kilenvägen samt Södertäljevägen.

Byggnadernas höjder regleras med bestämmelser om **nockhöjd** i plankartan. Tre av flerbostadshusen vid Södertäljevägen och Kilenvägen har en nockhöjd på 16 till 19 meter. Det fjärde flerbostadshuset som ligger närmare cirkulationsplatsen i norr (hörnbyggnaden) har nockhöjderna 19 och 22 meter. Punkthuset i östra delen av planområdet tillåter en nockhöjd på 29 meter och förväntas bli 8 våningar.

Nockhöjderna för de olika byggrätterna är följande: 4 våningar: 16 meter, 5 våningar: 19 meter, 6 våningar: 22 meter, 8 våningar: 29 meter (se bild nedan).



Figur 7. 8 våningshuset samt 6 våningshuset med tillhörande höjder. Bild: ART Architects.



Figur 8. 5 våningshuset och 4 våningshuset med tillhörande höjder.

De planerade flerbostadshusen längs Södertäljevägen markerar entrén till Strängnäs, därför anser Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att utformningen av flerbostadshusen är av särskild vikt. Av den anledningen uppförs husen med bestämmelsen **f₄ – Fasader som vetter ut mot Kilenvägen, Södertäljevägen och Finningevägen ska ha fasadmateriäl av puts, tegel eller stengods. Skivmaterial får inte förekomma. Fasaderna ska vara i varierande kulörer** för att säkerställa en variation av kulörer och säkerställande av materiäl som är stadsmässiga för att förbättra intrycket av de planerade flerbostadshusen.



Utöver detta avses byggnaderna längs med vägen förses med genomgående entréer, detta säkerställs med **f₅-Entréer ska vara genomgående** för att skapa rörelse mellan innegården och vägen.

Plankartan tillförs även en bestämmelse inom **prickmark** för att tydliggöra hur mycket balkonger får kraga ut över förgårdsmarken. Detta regleras med bestämmelsen **f₆– Balkonger på en höjd upp till 3 meter ovan mark är tillåtna att kraga ut max 0,5 meter från fasaden över prickmark. Balkonger på en höjd mellan 3-5 meter är tillåtna att kraga ut max 1,5 meter från fasaden över prickmark.**

För att inrymma planerad bebyggelse och åstadkomma ett attraktivt gaturum samt gårdsgata utökas kvartersmarken i riktning åt Kilenvägen och Södertäljevägen. De nya flerbostadshusens placering begränsas därför genom **korsmark** och **prickmark** i plankartan.

Ett nytt inslag är ett punkthus, på 8 våningar som avses lokaliseras vid befintlig centrumanläggning, i nordöstra delen av planområdet. Punkthuset placeras ovan centrumanläggningens tillbyggnad och även på befintlig parkering vid livsmedelsbutiken. Höjden på byggnaden regleras med en bestämmelse om nockhöjd på 29 meter.

Detaljplanen medger sammanlagt cirka 170 nya bostäder, där delar av de nya flerbostadshusens bottenvåningar ska kunna användas för bostadskomplement.

De nya bostadsbyggnaderna bidrar till ett varierande stadslandskap inom vilket befintlig bebyggelse blir tydligt urskiljbar på ett sätt som gör att områdets nuvarande identitet kan tillvaratas.

Nedan illustreras tilltänkt bebyggelse och utveckling av planområdet genom en visualisering i flygperspektiv och en situationsplan över området.



Figur 9. Flygperspektiv från nordost. Illustration: Tyréns AB.



Figur 10. Situationsplan över planområdet. Illustration: Tyréns AB.

För att skapa en torgbildning och levande mötesplats vid centrumanläggningen avses föreslaget punkthus även inrymma kontor samt lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen, vilket anges med bestämmelsen **BC** i plankartan.

Punkthuset regleras även med bestämmelsen **f₁** som anger att minst 40 % av byggnadsarean ska utgöras av lokaler för kontor och centrumverksamheter. Bestämmelsen fastställer även att dessa lokaler ska placeras mot Finningevägen och således i riktning mot det tilltänkta torget. I samverkan med kommunens intentioner om ny bebyggelse på andra sidan Finningevägen kan denna strategi i ett större sammanhang bidra till utvecklingen av stadsdelens centrum.

Nedan illustreras den tilltänkta torgbildningen och hur det föreslagna punkthuset kan komma att samspara med befintlig bebyggd miljö. Illustrationerna utgör en visualisering i



ögonhöjd och en mer detaljerad situationsplan över torget och platsen vid centrumanläggningen.



Figur 11. Vy mot det tilltänkta torget och mötesplatsen. Illustration: Tyréns AB.



Figur 12. Situationsplan över det tilltänkta torget. Illustration: Tyréns AB.

Offentlig- och kommersiell service

Inom fastigheten Järpen 1 finns en mindre centrumanläggning med livsmedelsbutiken



Tempo i ett plan. Till centrumanläggningen hör även en tillbyggnad där det idag är ett apotek beläget i dess lokaler.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en torgbildning vid befintlig centrumanläggning, en del i detta är att det tilltänkta punkthuset ska inrymma lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen därför anges bestämmelsen **BC**.

Inom Järpen 1 finns även en mindre paviljongbyggnad uppförd under 1990-talet, ursprungligen som samlingslokal för äldre. Idag hyr kommunen byggnaden för caféverksamhet som drivs av en LSS-enhet som en daglig verksamhet, verksamheten har flyttats till en annan lokal utanför planområdet. Planförslaget förutsätter att befintlig paviljongbyggnad rivs.

I nära anslutning till planområdet är en bensinstation lokaliserad.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Inom planområdet och gården till befintlig bebyggelse är marken gräsbevuxen och har inslag av unga ekar samt tallar.

Längs med Kilenvägen och Södertäljevägen löper idag en trädridå av företrädesvis unga björkar, tallar och ekar samt tät buskvegetation. Området har måttliga naturvärden eftersom träden står tätt och buskvegetationen är omfattande. För att generera högre naturvärden behöver ekarna ges möjlighet till att bli äldre, solbelysta och ihåliga. Vegetationen som finns mellan befintlig och tillkommande bebyggelse föreslås bevaras. En inventering av grönstrukturen i området har gjorts av Strängnäs kommuns kommunekolog. Inventeringen visade på att det inte finns särskild skyddsvärd natur i området.

Parker och friytor

Angränsande till området Järpen finns sedan tidigare en antagen detaljplan för "Kungsfiskaren", cirka 100 meter från planområdet som möjliggör ett natur- och parkområde för lek och rekreation.

Ett område för **PARK** har införts i planområdets västra del med anledning av att detta tillhör gestaltningen av intilliggande trafikplats.

Lek och rekreation

Ett område för **PARK** har införts i planområdets västra del med anledning av att detta tillhör gestaltningen av intilliggande trafikplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelvägar

Längs den sydvästra sidan av området finns en cykelväg som leder till resecentrum och andra delar i centrala Strängnäs. Detaljplanen syftar till att förlänga den befintliga gång- och



cykelbanan vilket innebär att Södertäljevägen förses med cykelväg längs båda sidor fram till resecentrum. Den föreslagna förlängningen av gång- och cykelbanan ska rymmas inom bestämmelsen **GÅNG CYKEL**.

Till följd av exploateringen behöver det anordnas en ny utfart till planområdet vilken föreslås lokaliseras vid nuvarande busshållplats på Finningevägen. I detaljplanen föreslås därför att busshållplatsen flyttas längre ned på Finningevägen, närmare centrumanläggningen, och således kommer del av befintlig gång- och cykelväg tas i anspråk. Genom att reservera ett område för användningsbestämmelserna **GÅNG CYKEL** i plankartan säkerställs ett kontinuerligt gång-och cykelvägnät längs Finningevägen. Detta innebär att gång-och cykelvägnätet säkerställs samtidigt som kollektivtrafiktransporten i närområdet säkerställs. Situationsplanerna på sidan 14 respektive 16 visualiserar förslag till utformning av den nya busshållplatsen samt gång- och cykelbanan längs Finningevägen.

Planområdet angränsar till Södertäljevägen, Kilenvägen, Finningevägen och Björkvägen. Utöver den nya utfarten vid Finningevägen sker angöring till området ifrån Björkvägen. För att minimera andelen trafik i området anges i plankartan ett utfartsförbud längs med Kilenvägen och Södertäljevägen samt vid korsningen in mot Finningevägen. Detta bedöms höja trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanter som använder gång- och cykelbanan som ligger utmed gatan. I samband med exploateringen föreslås vägnätet vid korsningen Finningevägen och Björkvägen byggas om. Den befintliga gång-och cykelbanan närmast detaljplanen "Järnsparven 1" föreslås breddas och således minska körbanebreddens på Finningevägen. På Björkvägen avses befintlig dubbelsidig trottoar/gångbana breddas vilket även där genererar en minskad körbanebredd. Den utökade bredden för trottoar/gångbana samordnas med behovet av parkeringsplatser på Björkvägen. Den avsedda korsningen och gång-och cykelbanan i samband med exploateringen är ett led i att öka trafiksäkerheten i området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiksörjningen i närområdet består av både stads- och landsbygdsbussar, kollektivtrafik som trafikerar Finningevägen och hållplats Vårdcentralen:

- Stadslinje 1 Sundby-Resecentrum-Ulvhäll-Dammen
- Linje 301 Strängnäs-Solberga-Åkers styckebruk
- 302 Strängnäs-Grundbro-Åkers Styckebruk
- 303 Strängnäs-Stallarholmen-Mariefred-Läggesta
- 305 Strängnäs-Läggesta-Mariefred
- 337 Strängnäs-Länna-Malmköping

Kollektivtrafik som trafikerar hållplats Polishuset på Södertäljevägen:

- Stadslinje 2 Eldsund-Tingstuhöjden-Resecentrum-Dammen
- Linje 301 Strängnäs-Solberga-Åkers styckebruk
- 302 Strängnäs-Grundbro-Åkers Styckebruk
- 303 Strängnäs-Stallarholmen-Mariefred-Läggesta



- 305 Strängnäs-Läggesta-Mariefred
- 337 Strängnäs-Länna-Malmköping
- Expressbusslinje 841 Strängnäs-Läggesta-Södertälje.

Avståndet till tågtrafik samt andra busslinjer vid Strängnäs resecentrum är cirka 500 meter.

Som tidigare nämnt föreslås den ena busshållplatsen på Finningevägen, den i riktning söderut, flyttas längre ned på gatan vid centrumanläggningen och i anslutning till det tilltänkta torget. Busshållplatsens nya placering utgör således en strategi som kan bidra till att torget vid centrumanläggningen och punkthuset blir en levande mötesplats i området.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm vilken anger att det bör finnas 12 bilplatser per 1000 kvadratmeter boarea (BOA), varav 1 plats för besökande.

All parkering inom planområdet ska lösas inom kvartersmark (se förslag till lokalisering av parkeringsplatser i situationsplanen över planområdet). Boendeparkering föreslås ordnas i markplan genom parkeringsplatser runt bostadsbyggnaderna. Handelparkering tillgodoses med platser i anslutning till centrumanläggningen. I plankartan möjliggörs anordnande av boende- och handelparkering inom områden angivna som korsmark samt prickmark, områden som inte får anordnas som parkering är markerat med bestämmelsen **n₆** – **Marken får inte användas för parkering**. Varken parkering eller plantering får anordnas på u-områden.

Vidare finns en målsättning om att anordna platser för bilpool i planområdet. Detta går således i linje med översiktsplanens intentioner om minskad miljöbelastning och ett mer hållbart samhälle. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för införandet av bilpool med tanke på dess närhet till resecentrum.



Figur 13. Fördelning av parkeringsplatser för befintlig och nyttkommen bebyggelse. Bild: Tyréns.



Översvämningsrisk

Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

WSP har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning, reviderad 2019-03-11. Syftet med utredningen var att kartlägga hur befintligt dagvattenflöde och föroreningsbelastningen på recipienten förändras till följd av den ändrade markanvändningen. Målet var att möjliggöra tillkommande 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, senaste reviderade 2019-03-11, som underlag till detaljplanen.

Dagvattenhantering

Exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Detta leder till ett ökat dagvattenflöde. Dagvattenflödena kommer även att öka beroende på den s.k. klimateffekten som innebär att framtida regn väntas bli mer intensiva. Målsättningen är att dagvattenflödet från området ska förbli oförändrat vilket innebär att det kommer att krävas fördröjningsåtgärder för att uppnå detta.

Idag bedöms avrinningen från planområdet ske i tre huvudriktningar. Den sydvästra delen avrinner mot ett dike längs Kilenvägen och nordvästra delen avrinner mot ett dike längs Södertäljevägen. Övrig avrinning, som avser flödet från befintliga byggnader, sker mot dagvattenledningsnätet i Finningevägen.

Dagvatten från området leds vidare till Mälarens vikar. I dessa finns en övergödningsproblematik, vilket innebär att mängden fosfor och kväve som leds med dagvattnet från planområdet till recipienten bör begränsas.

Omhändertagande av det dagvatten som uppstår inom planområdet bör ske inom planområdet. Erforderliga anläggningar för rening och utjämning av dagvattnet bedöms kunna rymmas inom planområdet. Nedan redogörs för åtgärder för dagvattenhanteringen inom området:

Eftersom området består av morän som innebär medelgoda infiltrationsegenskaper ska dagvattenanläggningar som medger infiltration prioriteras. Exempel på dagvattenlösningar för utjämning och rening är genomsläppliga beläggningar, kassetmagasin och att takvatten leds till gräsytor. Översvämningsytor bör anläggas för att fördröja och rena takvattnet samt kan dessa begränsa flöden vid skyfall. Vidare föreslås att flertalet gröna stråk, som kan underlagras av makadammagasin, anläggs.



Enligt resultatet från dagvattenutredning bör diken längs Södertäljevägen och Kilenvägen i möjligaste mån bevaras eftersom dessa har en viktig funktion. Alternativt behöver dessa diken ersättas av nya dagvattenanläggningar som då lokaliseras närmre vägarna till förmån för den planerade bebyggelsen. Med anledning av intentionen om att skapa en gata av en mer stadsmässig karaktär föreslås att befintligt dike längs Södertäljevägen läggs igen. I framtiden systemhandling för VA ges därför förslag på att diket ersätts med ett dagvattenmagasin, ett område reserveras därför för dagvattenmagasin i plankartan längs med gång- och cykelbanan genom bestämmelsen **n₅ – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.** För att förbättra förutsättningarna för både magasinet och befintliga alléträd bör omgivande mark kring träden göras attraktiv för trädens rötter för att de ska dra sig dit istället för mot magasinet.

Vidare ska kommunens dagvattenpolicy tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Energiförsörjning

Eftersom det aktuella området är beläget i närheten av en huvudledning för fjärrvärme finns möjligheter att ansluta tilltänkt bebyggelse till fjärrvärmenätet.

SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom området (nätägare). I plankartan anges ett område för en teknisk anläggning, **E**, och som placeras intill planområdets södra gräns i anslutning till Björkvägen. Området är 10x10 meter. Ett markreservat med en bredd på ca 4 meter reserveras med bestämmelsen: **u – marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmännyttiga ledningar.**

Värme

Eftersom det aktuella området är beläget i närheten av en huvudledning för fjärrvärme finns möjligheter att ansluta tilltänkt bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen i Strängnäs kommun är en viktig del i arbetet för en hållbar utveckling och för planområdet förutsätts källsortering av sopor. Vidare ska Strängnäs kommuns föreskrifter om avfallshantering beaktas under planarbete och i senare byggskede.

I Plankartan möjliggörs komplementbyggnader i anslutning till flerbostadshusen, detta regleras med bestämmelsen **e₃ – Största byggnadsarea är 35 m²**, de regleras vidare med en bestämmelse om **högsta tillåtnanockhöjd är 4 meter.**

Telefoni och bredband

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom samt gränsande mot detaljplaneområdet. Vissa av dessa teleanläggningar försörjer befintliga byggnader inom detaljplaneområdet samt grannfastigheter. I norra delen av detaljplaneområdet finns teleanläggningar som bör kunna användas för fiberanslutning av planerad nybyggnation.

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.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära ströv- och skogsområden i stadens utkant som är lämpade för spontanlek och utevistelse. 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.

I angränsning till planområdet antogs detaljplanen Kungsfiskaren som delvis syftar till att anordna en grannskapspark där både barn och vuxna ges möjlighet till lek, utevistelse, rekreation och andra typer av aktiviteter. Denna närliggande grannskapspark kan således utgöra ett komplement till de friytor som barn kan komma att använda inom planområdet.

Planområdet har en gynnsam lokalisering ur ett hållbarhetsperspektiv med närhet till kommunikationer och redan befintlig bebyggelse centralt i staden. Detaljplanens genomförande kan komma att bidra attraktiva livsmiljöer för de boende. Planen bidrar även till närhet för de barn som bor i området till rekreationsytor i och med Kungsfiskarens genomförande. Planområdet är bullerutsatt från närliggande vägar, men har under planprocessen utretts och de nya flerbostadshusen har reglerats med planbestämmelser för att uppnå en god ljudnivå vid fasad. Inom vissa delar av planområdet är bullernivåerna höga, vilket kan leda till negativ inverkan på barns livsmiljöer

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.

Planens genomförande kan få en god inverkan på trygghetsaspekten i området, bebyggelsen som föreslås i detta detaljplaneförslag bidrar till att det blir mer liv och rörelse inom området, idag är området omgärdat av träd invid de befintliga bostadshusen och vägen, planen bidrar till att det blir mer öppet och mer rörelse genom området.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken bedöms inte medföra några problem för tillgängligheten. Planområdet är flackt, vilket innebär att förutsättningar för bostäder som är tillgängliga för personer med funktionsvariationer är goda. Samtliga flerbostadshus, med 4-5 samt 8 våningar, kräver hiss.

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan- och bygglagen.

Tillgänglighet för räddningstjänst 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. Räddningsvägar ska uppfylla krav om minst 3 meter i körbanebredd och minst 4 meter i fri höjd samt utgöra en hårdgjord yta som klarar ett axeltryck av 100 kN. Vidare ska inre radien i kurvor vara minst 7 meter och vertikalradien minst 50 meter.

Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan uppställningsplatsen och fasaden inte överstiga 9 meter. Uppställningsplatsen ska även vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.

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.

Genom områden med **korsmark** reglerar detaljplanen placeringar av komplementbyggnader i anslutning till de nya bostadsbyggnaderna. Planen ger möjlighet för sopbil att nå tilltänkta miljöhus via en mindre sammanhängande gata som går genom området inom kvartersmark.

Utöver detta möjliggör planen uppförande av miljöhus och/eller förråd till en sammanlagd byggnadsarea om 250 kvadratmeter inom området angivet som korsmark. Detta innebär att miljöhus även kan placeras i utkant av området, vilket således kan bidra till att höja trafiksäkerheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen genom Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Kommunens Mark- och exploateringsenhet medverkar genom sitt markägaransvar samt upprättar exploateringsavtal och deltar i genomförandebeskrivningen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar inklusive fastighetsbildningar och bildandet av de gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa, som behövs inom detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Ledningsägaren ansöker om, och exploatören bekostar, de lantmäteriförrättningar som inom kvartersmark eller allmän platsmark erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.



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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under andra kvartalet 2025, se tidigare rubrik "Tidplan".

Exploatören ska samordna sin tidplan för genomförandet på kvartersmark med kommunens tidplan för genomförandet på kvartersmark och kommunens tidplan för anordnande av allmänna anläggningar.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Strängnäs kommun.

Exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvar för genomförandet av allmänna anläggningar inklusive förrättningar, projektering, samverkansfrågor, bygg- och projektledning m.m.

De åtgärder som ska utföras i samband med genomförandet av detaljplanen utgörs av; Anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten inom allmän platsmark, inklusive de dagvattenåtgärder som behövs vid igenläggning av befintligt dike. Utbyggnad av gång- och cykelväg. Del av kostnader för justering av Björkvägen med ny asfalt, kantsten och vändplan. Del av kostnaden för åtgärder på Finningevägen med flytt av busshållplats, justering av kantsten och ny stödmur, avsmalning av gata med ny GC-väg, refuger och övergångsställe.

Ett markanvisningsavtal finns mellan kommunen och exploatören. Enligt avtalet får exploatören köpa den mark inom exploateringsområdet som idag tillhör Strängnäs 3:1 och som i detaljplanen kommer att bli kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Järpen 1, 3 och 4 ägs av Victoriahem Eskilstuna Bostad AB, och del av Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Genom fastighetsreglering ska del av Strängnäs 3:1 (kvartersmark) överföras till Järpen 1 och



4. Del av Järpen 1 (allmän platsmark) ska genom fastighetsreglering överföras till Strängnäs 3:1. Förrättningen ska bekostas av exploatören, kommunen ansvarar för att ansökan skickas in till Lantmäterimyndigheten. Den markersättning som ska utgå mellan parterna regleras enligt exploateringsavtal, samt köp och överenskommelse om fastighetsreglering.

Ett utrymme för gemensamhetsanläggning, **g**, läggs ut som ett markreservat i detaljplanen för att möjliggöra för en gemensam utfartsväg som betjänar flera fastigheter inom kvarteret. Genom att reservera mark där utfartsvägen bör placeras underlättas lokaliseringsprövningen för Lantmäteriet när rättigheten bildas. Hembla Fastighets AB Brunteglet ansvarar för ansökan om anläggningsåtgärd i samband med detaljplanens genomförande.

För att säkerställa åtkomsten till underjordiska ledningar för allmännyttiga ändamål har delar av kvartersmarken reserverats med ett **u** i plankartan. Ledningsägaren ansöker om, och exploatören bekostar, ledningsrättsförrättning inom kvartersmarken som erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Strängnäs 3:1 avstår ca 3922 kvm kvartersmark till Järpen 1 och 4. Järpen 1 avstår ca 125 kvm allmän platsmark till Strängnäs 3:1.

Servitut och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter bildas efter behov.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Exploatören ska till kommunen erlägga gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar som utförs av kommunen i enlighet med exploateringsavtalet. Åtgärderna genomförs inom och i anslutning till detaljplanen som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Ersättningen ska motsvara kommunens faktiska interna och externa kostnader som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Vidare ska exploatören erlägga ersättning för den mark som överförs från kommunen till exploatören enligt det markanvisningsavtal som upprättats mellan parterna.

De kostnader som uppstår vid upprättande av detaljplanen debiteras exploatören enligt planavtal.

Exploatören ska erlägga anslutningsavgifter för el och VA.

Värdet av de tillkommande byggrätterna bedöms överstiga projektets kostnader.



MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadskontorets planenhet genom planarkitekter Leo Pedersen, Johan Filipsson, Roseana De Almeida, Lovisa Ehrlin och David Sundholm. För avsnitt om genomförande har mark- och exploateringsingenjör Stina Norrbom och Magnus Nyström deltagit. Bebyggelseförslag har tagits fram av Tyréns AB i Eskilstuna och AART Arkitekter.

Samhällsbyggnadskontoret

Lena Calmegård
Tf Planchef

Leo Pedersen
Planarkitekt