



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Hedlandet 1:95, del av,
"Hedlandet 1:95"
Hedlandet,
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

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

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
Underlag och utredningar	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Gällande planer.....	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Strandskydd	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Bebyggelseområden.....	7
Friytor.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar	10
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	15
Konsekvenser för barn samt jämställdhetskonskvenser	15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för bostäder. I den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* har övergripande frågor utretts gällande bland annat trafiksituationen och förhållandet till *riksintresset för Gripsholm – Mariefred med mera*. I den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* är aktuellt planområde utpekade för bostadsbebyggelse.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Detta eftersom planförslaget överensstämmer med rekommendationerna i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet*, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte kan anses vara av ett allmänt intresse.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2017-03-01
Samrådsperiod:	2017-03-17 – 2017-04-07
Beslut om granskning:	2017-10-25
Granskningstid:	2017-11-17 – 2017-12-08
Antagande:	kv. 1 2018
Laga kraft:	kv. 1 2018

Underlag och utredningar

ELDRUN arkeologiska skrifter, 2017:2, *En färdväg och stenmur vid Fjälltorp. Historiska lämningar på Hedlandet, Mariefred*. Arkeologisk utredning, Strängnäs kommun.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om förenlighet med 3-5 kap. miljöbalken om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har gjorts i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet*, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-16.

PLANDATA Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i centrala Hedlandet cirka 4 kilometer från Läggesta station och avgränsas i väster av Ralsborgsvägen. Området utgörs av fastigheten Hedlandet 1:95 som angränsar till fastigheterna Hedlandet 1:44, 1:48, 1:49, 1:61, 1:66, 1:79 och Södra skogen 1:43.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,7 ha.

**Markägförhållanden
TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

Den aktuella fastigheten är i privat ägo.

Området är beläget inom planstrategin för Centrala Hedlandet och området Söder om Linkällan (SLK), i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* från 2014. Enligt denna bör skogsmarkerna kompletteras med bostäder enligt samma mönster som befintliga hus, dvs. fristående hus på stora tomter. Väginfart bör huvudsakligen ske från Ralsborgsvägen och behöver samordnas mellan flera fastighetsägare.

Planområdet är markerat som mark för bostadsbebyggelse. Föreslagen användning stämmer överens med kommunens utvecklingsstrategi beskriven i kommunens översiktsplan. Den aktuella fastigheten är inte planlagd sedan tidigare.

Gällande planer**Program för planområdet**

Planarbetet föregås inte av något planprogram.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2015-12-02 enligt följande:

Att:

miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid bedömning enligt MKB-förordningen 5 § sista stycket. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § MB bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre komplettering av det befintliga bostadsområdet.

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

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Strandskydd

Inom planområdet ligger det en bäck. Bäckens omfattas av det generella strandskyddet. Närmast bäcken växer björk, al och någon enstaka ek. Vide och hallon växer också i området. Bäckens och omkringliggande områdens naturvärden har av kommunekologen bedömts som små.

Kommunen anser att i och med att bäcken rinner genom redan bebyggda fastigheter (bland annat Hedlandet 1:48, Hedlandet 1:49 och 1:50) har strandskyddet ingen särskild betydelse för att trygga förutsättningarna för den allemansrättliga tillgången till strandområdet. Kommunen anser att syftet med strandskyddet tillgodoses genom att strandskyddet endast delvis upphävs samt att en buffertzon längs med bäcken, som planläggs som NATUR, bevaras. Enligt 7 kap 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Allmänhetens tillgång till bäcken och livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte påverkas negativt av att strandskyddet upphävs då en buffertzon om cirka 10 – 30 meter sparas. För att trygga allmänhetens tillgång till strandzonen längst bäcken reserveras mark för allmän plats "lokalgata" inom planområdet.

I och med rekommendationerna i Fördjupning av översiktsplan för Hedlandet och det potentiellt värdefulla tillskottet av bostäder åberopar kommunen 7 kap. 18 c § miljöbalken som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Det allmänna intresset om att komplettera och utöka bebyggelsen i Hedlandet inom de i den fördjupade översiktsplanen redan angivna områdena skulle då väga tyngre än strandskyddet. I dagsläget har kommunen inte några intentioner om att planlägga områden utanför de som angivits i den fördjupade översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

a₁

Kommunen upphäver strandskyddet för kvartersmark samt allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap, genom bestämmelsen **a₁** i plankartan.

Området ligger i norrslutningen av Mälarmården med utblickar mot Gripsholms slott och Mariefred. I huvudsak består naturmiljön av blockig morän med inslag av mer lerrika marker i väster. Genom planområdet rinner ett mindre vattendrag i en av erodering skapad sänka med ett djup om cirka 2 meter. Vegetationen består till största del av blandskog med ett par större tallar.

Geotekniska förhållanden Risk för skred/ höga vattenstånd

Planarbetet föregås inte av en geoteknisk utredning. Grundförhållandena bedöms dock som goda då den enligt SGU:s jordartskarta består av berg i dagen, morän och grus vilket ger en anvisning om goda grundläggningsförhållanden och liten risk för skred. Terrängen är sluttande men bedöms inte riskera skred eller ras inom planområdet.

Det åligger byggherren att utföra eventuell grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns heller ingen uppgift om att det på platsen har bedrivits någon verksamhet som kan ha gett upphov till några föroreningar. De kända föroreningarna i närområdet är väl utredda och det råder på grund av de topografiska förhållandena ingen risk för spridning till det aktuella området genom urlakning eller liknande.

Radon

En radonmätning är gjord av SGI 1989-06-30 på beställning av kommunen, och visar att området är klassat som högriskområde för radon. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert. Radonhalten i bostäder får inte överskrida 200 Bq/m³.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning är gjord under hösten 2016. Resultatet av utredningen visar att det finns en sedan tidigare okänd, lagskyddad fornlämning inom planområdet. Den nyfunna fornlämningen utgörs av en överplöjd, äldre färdväg som kan identifieras på en karta från 1778. En översiktlig undersökning och dokumentation av vägen gjordes inom ramen för utredningen, varvid arkeologerna kunde konstatera att vägens övre skikt var borttaget.

Utöver den lagskyddade fornlämningen noterades även en stenmur inom planområdet, vilken betraktas som en så kallad övrig kulturhistorisk lämning, d.v.s den har inte status som lagskyddad fornlämning.

Planens utformning har anpassats efter stenmuren och merparten är inom allmän plats NATUR. Delar av muren i områdets södra delar behöver tas bort med anledning av anslutande gata.

Naturskyddsområden

En av skogsstyrelsen utpekat nyckelbiotop finns öster om planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka denna negativt. Planområdet berör inga områden med skyddad natur. Mälaren är i sin helhet upptagen i *riksintresset Mälarens öar och strandområden* med syftet att främja det rörliga friluftslivet, samt *riksintresset yrkesfiske*. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten för ett rörligt friluftsliv. Anslutande gata möjliggör rörelse mellan Ralsborgsvägen och skogpartierna söder om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

d

Minsta tillåtna fastighetsstorlek (1200 m²) är anpassad till planområdets förutsättningar samt ställningstaganden och riktlinjer i den *fördjupade översiktsplanen för Hedlandet* och anges som bestämmelse i plankartan.

n₁

Byggnaders placering begränsas av prickmark i plankartan som angivits med hänsyn till kringliggande bebyggelse samt möjligheten för anordnande av anslutningsgata.

Byggnadernas placering ska anpassas efter terrängen så att uppfyllnad eller schaktning undviks i möjligaste mån. Höjdsättningen av husgrunden bör följa rekommendationen i Svenskt Vattens publikation p105, dvs. gatorna ska ligga ca

50 cm lägre än husets golvnivå. För att uppnå den önskade terränganpassningen har det införts en planbestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

e₁ 400/200

e₂ 110/55

e₃ 400

e₄ 55

Planen möjliggör bostäder med en byggnadsarea om max 200 m² samt uthus/garage om 55 m². Byggnadshöjden begränsas till 7,5 meter med hänsyn till befintlig närliggande bebyggelse samt upplevelsen av märlarmårdens siluett från Mariefred. Begränsningar av byggrätter anges med bestämmelser i plankartan.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Offentlig service

Barnomsorg och skola finns i Mariefred cirka 8 kilometer från planområdet. Det finns i dagsläget inga planer för utbyggnad av offentlig service i Hedlandet.

Kommersiell service

Ett lågprisvaruhus finns i Hedlandet, övrig service finns i Mariefred och i anslutning till Läggesta station.

Tillgänglighet

I öster sluttar planområdet mot norr, anslutningsgatans läge har anpassats för att skapa god tillgänglighet utan stora lutningar. Vid framtida bygglovsprövningar kommer krav på tillgänglighet ställas på byggnader och eventuella komplementbyggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

I Hedlandet som stort följer många hus en timmerbyggnadstradition med torp av nätta mått, enkla former och traditionsenliga proportioner. Några har sportstugeprägel. Struktur och historiska ägandeförhållanden har bidragit till den mosaikartade småskaliga, men skenbart slumpmässiga karaktären av att bit läggs till bit. I Planområdets omedelbara närhet återfinns blandad bebyggelse från olika tidsåldrar som bidrar till den varierande karaktären i området.

f₁

f₂

På grund av den omkringliggande bebyggelsens brokiga utformning gällande material- och färgval är bestämmelser rörande utformningen begränsad till huvudbyggnadernas tak- och fasadmaterial. Ny bebyggelse ska ha träfasader och sadeltak eller brutet sadeltak med matta röda takpannor (**f₁**, **f₂**). Norrslutningen är väl synlig från andra sidan Gripsholmsviken och även om det i området saknas en enhetlig bebyggelsetradition har kommunen genom ny

detaljplaneläggning möjlighet att påbörja en mer enhetlig gestaltning.

Förslagsvis utförs ny bebyggelse i dova kulörer. Traditionella jordfärgernas färgskala eller gråbehandlat trä, som inte allt för kraftigt träder fram sett från Gripsholmssidan är att föredra. Tak- och fasadmateriäl bör samspara med traktens befintliga materiäl.

Friytor

Lek och rekreation

Närheten till skogsmiljö erbjuder goda möjligheter för lek och övrig rekreation så som promenader och naturupplevelser.

Naturmiljö

Området närmast vattendraget anges som allmän platsmark NATUR med bibehållet strandskydd. Området planläggs som NATUR för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen samt djur- och växtlivet.

Gator och trafik

Gatunät, utfarter, gång-, cykel- och mopedtrafik

All trafik till och från planområdet ska ske via väg 987 (Ralsborgsvägen). En utfart skapas i planområdets södra del med hänsyn till trafiksäkerheten på väg 987. Trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 987 bedöms inte förändras. Gatans placering och dragning bedöms innebära minst påverkan på områdets kvaliteter t.ex. stenvuren i närheten av bäcken samt ökar allmänhetens tillgänglighet till bäcken och skogen i enlighet med 7 kap 18 f § miljöbalken. Gatans dragning skapar även en gräns mellan befintlig och tillkommande bebyggelse.

- n₂** För att säkerställa siktlinjen längs med väg 987 krävs det en siktröjning. En markremsa om 3 meter närmast vägen gallras och all större vegetation som bedöms skymma sikten från utfarten ska tas ner.

Tillfartsvägen i planområdets östra del kommer att ligga på den relativt plana ytan längs med den nordvästra fastighetsgränsen. Tillfartsvägen ligger då med ett avstånd på cirka 3 meter från stenvuren. Enligt SGU:s jordartskarta består marken av stadig morän med mycket sten. Vägens uppbyggnad består till stor del av krossat stenvaterial med dränerande egenskaper. Tillfartsvägen kommer inte att påverka infiltrationen i marken. Vägen kommer att anläggas så att eventuellt dränerande vatten från hårdgjorda yta tas

om hand inom fastighetens gränser.

Anslutande gata och tillfartsväg ska inte hindra vattenföringen i det korsande vattendraget.

Kollektivtrafik

Busslinje 642 trafikerar Ralsborgsvägen och används av skolungdomar. Vilket innebär att barn och ungdomar enkelt kan ta sig till och från skolan. Närmsta busshållsplats ligger inom 500 meter från planområdet och ger goda möjligheter för ett hållbart resande. Närheten till Läggesta station gör området även utmärkt för arbetspendling.

Parkering

All parkering ska lösas inom kvartersmark.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska anslutandegator m.m. utformas så att brandutrustning 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. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Tillgängligheten gällande vägar, vändplan, dragvägar till eventuella återvinningshus ska följa direktiven i Strängnäs kommuns avfallsplan.

Störningar

Buller

Angränsande väg är måttligt trafikerad och även om hastighetsbegränsningen är 70 km/h innebär vägens beskaffenhet gällande sikt, kurvor och lutning att den faktiska hastigheten många gånger är betydligt lägre. Trafiken längs Ralsborgsvägen bedöms därför inte medföra några bullernivåer utöver gällande riktlinjer.

Luftföroreningar

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren och SEVAB har skrivit avtal som medger att två påkopplingar till det allmänna spillvattensystemet av fastigheten Hedlandet 1:95, dvs. två bostäder. För att kunna lägga ett enskilt avlopp på fastigheten närmast vägen ska det ske en bedömning om en enskild vatten- och avloppslösning kan utföras innan bygglov kan beviljas. Kommunen bedömer att det går att ordna ett enskilt avlopp

för ovan nämnd fastighet. Vid ett platsbesök hösten 2016 framkom att det är tätt mellan fastigheterna vilket gör att vattentäkter och enskilda avlopp placeras nära varandra. För att undvika risk för smittspridning krävs täta avloppslösningar, till exempel en sluten tank för wc och en tät markbädd för bad-, disk- och tvättvatten (bdt) eller en torr toalettlösning och bädd för bdt i väntan på det allmänna vatten- och avloppsnätet. Det enskilda avloppet ska klara kraven för hög skyddsnivå.

Vad gäller fastigheterna öster om bäcken bedöms ett enskilt avlopp inte vara lämpligt vilket beror på att marken sluttar skarpt, tomten är lång och smal. Området kan därför bli svårtillgängligt för ett slamtömningsfordon. Därför är det inte heller lämpligt att ha ett avloppsutsläpp på platsen då det riskerar att förorena intilliggande dricksvatten. Det finns även frågetecken om hur avloppsvattnet ska kunna ledas bort från platsen, hur en ledning ska kunna placeras under/över bäcken och sedan pumpas bort. Exploateringen av fastigheterna öster om bäcken ska invänta att det allmänna vatten- och avloppsvattnet byggs ut.

Med anledning av att det inte bedöms vara lämpligt att anlägga ett enskilt avlopp inom fastigheterna öster om bäcken införs bestämmelser om:

- a₂** Bygglov får inte ges förrän det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt.
- a₃** Startbesked får endast ges under förutsättning att det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt.

De nya fastigheterna inom detaljplanen ska på sikt ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (och eventuellt även dagvatten). Idag saknas ritningar på vart den framtida förbindelsepunkten för Hedlandet 1:95 kommer att ligga men SEVAB strävar alltid efter att bygga självfallssystem där det är möjligt.

Det finns idag ingen tidplan för när fastigheterna ska tas in i verksamhetsområdet. Då allmänt vatten och avlopp beräknas anslutas till området kan ett alternativ vara att hyra en avloppsanordning under en viss tid. Fastighetsägaren bör vid anläggandet av enskilt avlopp även förbereda och lägga ned ledningar anpassade för påkoppling

till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Fastighetsägaren kan då koppla på sin fastighet/ fastigheter på det allmänna vatten- och avloppsnätet

Dricksvatten

I väntan på utbyggnad av allmänt dricksvatten förutsätts anordnandet av enskilt dricksvatten ske via egen borrhälsbrunn alternativt genom att ansluta fastigheten till befintlig gemensamhetsanläggning. Enligt kommunens kartunderlag är uttagsmöjligheterna av grundvatten i området mindre gynnsamma, vilket kan verka fördröjande. Området är högriskområde för radon vilket kan kräva särskilda lösningar. Likt enskilda anläggningar för omhändertagande av spillvatten är det inte troligt att enskilda dricksvattenanläggningar som blir onyttiggjorda i samband med VA-anslutning på det allmänna vatten- och avloppsnätet, kommer att ersättas. Detta kommer dock att prövas i samband med processen för verksamhetsområde för allmänt VA.

Dagvatten

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör redovisas innan bygglov beviljas. Dagvattenhanteringen ska kunna omhänderta ett regn med 20 års återkomst i ledningsnätet, vid behov kombinerat med dagvattenmagasin. Dimensioneringen av dagvattensystemet ska följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P110, 2016.

Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Översvämning

Höjdsättningen av husgrunden bör följa rekommendationer i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering, gatorna ska ligga cirka 50 cm lägre än husets golvnivå.

Värme/Energi

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR.

I dagsläget kan inte fastigheten anslutas till det kommunala fjärrvärmesystemet.

El

Befintlig nätstation har kapacitet att förse tillkommande bebyggelse med el. Schaktning krävs för anslutningar.

Tele

Skanova har en anläggning med kablar för lokalnätet i luft på två stolpar längs Ralsborgsvägen som passerar planområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt få behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. I de fall som teleanläggningen trots allt behöver flyttas ska exploatören bekosta åtgärden.

Avfall

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/byggnmälan diskuteras konkret hur sophantering ska ske.

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

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

Huvudmannaskap allmän plats

Inom detaljplanen är det enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

Skäl för enskilt istället för kommunalt huvudmannaskap är att detaljplaneområdet inte angränsar till kommunal gata, den allmänna platsen inom detaljplanen är liten, och Hedlandet är ett område med enbart enskilt huvudmannaskap utöver statlig väghållning sedan tidigare. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägaren/ fastighetsägarna.

Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Allmän plats ska hållas tillgänglig för allmänheten och får inte stängas av eller privatiseras på annat vis. Allmänheten

				ska kunna nå området "Natur" och skogen via den allmänna gatan.
Ansvarsfördelning				Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för anläggningsarbeten samt drift och underhåll. Inom allmän platsmark åligger det fastighetsägaren att utföra och bekosta genomförandet av den allmänna anläggningen. Det åligger fastighetsägaren att ta initiativ till och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att detaljplaneområdet ska kunna utnyttjas enligt planens tillåtna användningssätt, såsom fastighetsbildning och skapandet av gemensamhetsanläggning och servitut.
Fastighetsrättsliga frågor				
Berörda fastigheter				Hedlandet 1:95
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.				De berörda fastigheterna bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggning för gator, tillfartsväg och vatten- och avloppsledningar ska bildas. För skötsel och underhåll av gatan på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning bildas. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. För skötsel av tillfartsvägen i planområdets östra del ska en gemensamhetsanläggning bildas. I denna deltar berörda fastigheter. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggning.
	g			Tillfartsvägen inom planområdets östra del möjliggörs genom planbestämmelsen g – marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg och säkerställs med prickmark – mark som inte får bebyggas.
	n₂			Mark avsedd för att säkerställa siktlinjen längs med väg 987 (Ralsborgsvägen) planläggs som n₂ – skymmande vegetation får inte finnas inom tre meter från väg 987 (Ralsborgsvägen).
Ekonomiska frågor				
Planekonomi				Markvärdet inom detaljplaneområdet ökar väsentligt genom de byggrätter som detaljplanen skapar.

Fastighetsägaren bekostar förrättningskostnader, byggande av gata inom detaljplaneområdet, kostnader för vatten, avlopp, el och eventuell annan infrastruktur.

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om enskilt vatten och avlopp hos miljöenheten Strängnäs kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Nödvändiga tekniska utredningar och anslutningar för Allmänt vatten och avlopp, elektricitet, datakommunikation, fjärrvärme, etc. för ny byggnation inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Tillkommandet av byggrätter inom befintliga områden följt av en anslutning till allmänt vatten och avlopp är viktigt ur hållbarhetssynpunkt. I dagsläget är kollektivtrafiken till området dåligt utbyggd vilket medför att biltrafiken till och från området kommer att öka.

Konsekvenser för barn samt jämförbarhetskonsekvenser

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse.

Detaljplanen berör inte vägområdet, varför den heller inte förbättrar Ralsborgsvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. I dagsläget är vägen smal i förhållande till angiven hastighet och saknar avskild trottoar och cykelväg. Ralsborgsvägen är på grund av detta inte tillfredställande för oskyddade trafikanter och framförallt inte barn.

Planens storlek och ringa betydelse för allmänheten gör att den inte orsakar några särskilda konsekvenser ur ett jämförbarhetsperspektiv.

Planbeskrivning

Hedlandet 1:95, Strängnäs kommun

ANTAGANDEHANDLING

2018-01-19

SBN/2015:1265-214

16(16)

LAGA KRAFT 2018-03-01

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt