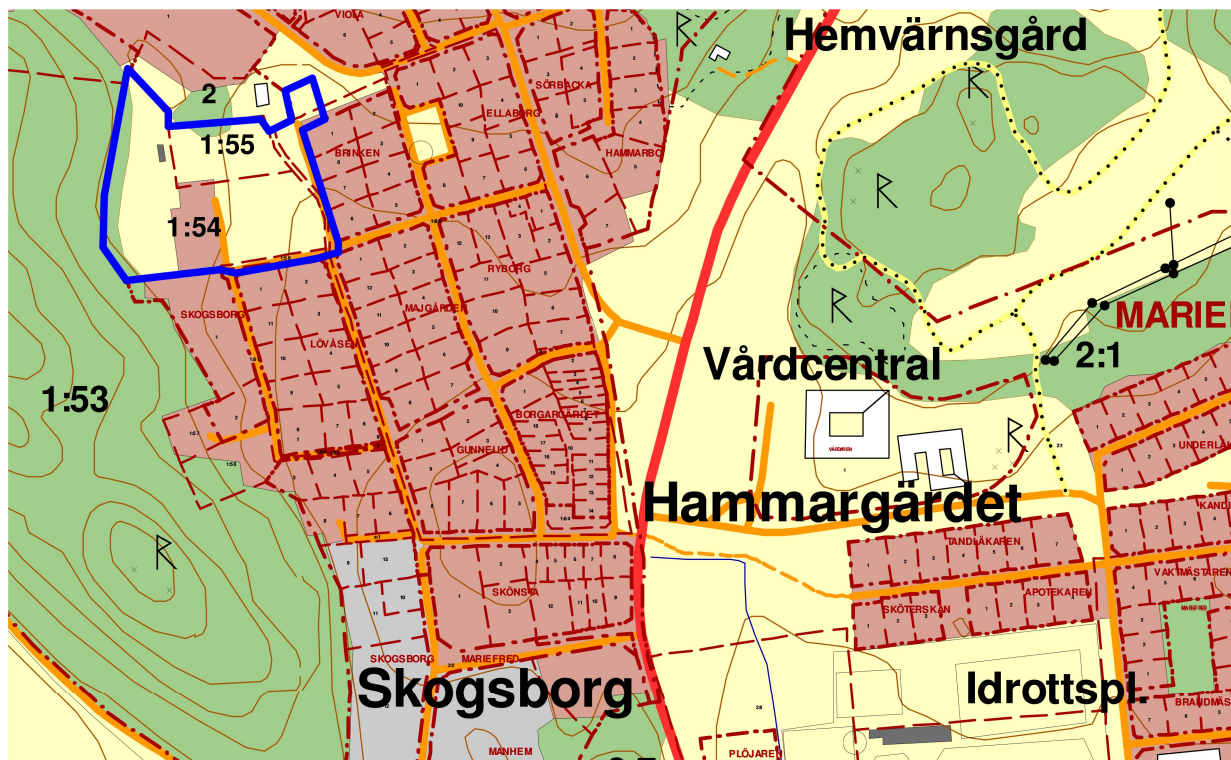


Marie Jonsson
Tf Plansektionschef

**HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
SLOTTSTRINKEN 1:54, 1:55 M FL
STRÄNGNÄS KOMMUN**

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000
Illustrationskarta i skala 1:1000
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2007-11-08

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen gör det möjligt att skapa bostadstomter för att uppföra enbostadshus med tillhörande garage och förråd. Planens syfte är att byggnaderna ska ges en god estetisk utformning med god anpassning till områdets delvis sluttande terräng och omgivande landskap.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Planen medger att ett markområde, som i dag är dels öppen mark och dels bebyggt med äldre lada/uthus och boningshus får användas för utbyggnad av bostäder. De nya bostäderna kommer att direkt ansluta till befintlig villabebyggelse och samhällsintresset får anses stort av att nya bostäder kan uppföras.

I översiktsplanen för Strängnäs kommun, antagen 2002-08-25, är markområdet redovisat som område för framtida utbyggnad av bostäder. Bedömningen att det är förenligt med Miljöbalken (MB) 3 kap, att ta i anspråk området anses därmed vara gjord.

Inget område av riksintresse enligt 4 kap, MB berörs av utbyggnaden.

Bedömning har även gjorts att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kap 5 inte kommer att överskridas.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet är beläget inom Mariefreds tätort i stadsdelen Slottsbrinken.

Areal

Ca 2,3 ha.

Markägo förhållanden

Marken ägs av privat markägare och kommunen.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

I översiktsplan för Strängnäs kommun, 2002, planeras området för bostadsändamål.

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program etc**

Bostadsförsörjningsprogram och näringslivsprogram håller på att utarbetas inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen.

2007-11-08

Gällande planer

Detaljplanen ersätter delvis följande planer:
Stadsplan M17 19610202
Stadsplan M23 19620614
Stadsplan M44 19820423

**Program för
planområdet**

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning**

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.
Beslut i PBN AU 2006-09-15 enligt följande:

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva 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.
- Kompletteringar av befintliga områden av detta slag bedöms som en ur hållbarhetsperspektiv föredömlig samhällsbyggnadsinriktning.
- Den tillkommande biltrafiken är begränsad i sin omfattning och bedöms få en liten effekt på trafiksituationen i närområdet.

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.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Plan & byggnämnden beslutade 2005-04-13, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas enligt normalt planförfarande. Planen ska möjliggöra uppförande av nya enbostadshus.

2007-11-08

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER****Natur****Mark och vegetation**

Planområdet lutar mot öster och utgörs dels av naturmark och dels av obrukad ängsmark. En befintlig äldre träbyggnad med tillhörande uthus och lada är belägen i områdets mitt. En uppvuxen ek i anslutning till befintlig jordkällare finns i områdets västra del och avses bevaras. I norra delen övergår marken i en lövträdsbevuxen höjd. I väster stiger marken mot befintlig blandskog.

Planområdets bebyggelse kommer att vara skyddade av skogen för västliga och höjden för nordliga vindar. Områdets höga läge i landskapet gör det väl solbelyst. Det lokala klimatet kan förväntas vara gynnsamt. Planen är utformad så att varje enskild tomt ges direkt anslutning till naturmark.

**Geotekniska
förhållanden**

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning.

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

Radon

Området är beläget i gränzonen mellan normal- och lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterat 1989-06-30.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Bebyggelsen

Befintliga byggnader inom planområdet rives. Inom planområdet får ett friliggande enbostadshus uppföras på varje tomt i högst två våningar och högst 1/5 av tomten får bebyggas. Garage och uthus får därutöver uppföras med högst 50 m² bruttoarea. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Garage och förråd får placeras 1 meter från gräns och får sammanbyggas med huvudbyggnad. Vid sammanbyggnad skall byggnad placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.

2007-11-08

Fasader skall utföras i trä eller puts och målas i röd, grå eller vit kulör. Tak belägges med slätplåt i grå eller svart kulör.

Bostäder skall utföras radonsäkert.

Offentlig service

Närmaste förskola finns vid Stenvägen i Slottsbrinken i anslutning till planområdet. Skola årskurs F-5 och 6-9 är Mariefredsskolan i centrala Mariefred, ca 1 km från området. I Mariefred finns även vårdcentral.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns i Mariefreds stadskärna.

Tillgänglighet

Gatorna ska utföras med hänsyn till handikappades möjlighet till framkomlighet i närområdet. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Lek och rekreation

Inom gemensam naturmark utförs vid detaljplanering mindre närlekplats och befintlig vegetation rensas. Naturmarken är väl solbelyst.

Naturmiljö

I omgivningen finns goda möjligheter till utevistelse och rekreation. Området ansluter till det stora skogsområdet, Blåbärsskogen, i väster med vidare anslutning till strövområden i det omväxlande landskapet med åker, äng och skog.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till området sker från Tverbyvägen via två nya väganslutningar som förlängning av Backvägen och Skogsborgsvägen. Befintlig gång-cykelväg ansluter vid vändplan i förlängningen av Skogsborgsvägen.

Tillkommande bebyggelse förmodas alstra ett tillskott av ca 70 trafikrörelser/dygn.

Enligt trafikmätning utförd hösten 2002 redovisas trafikflödena i tre mätställen A, B och C. Jmfr skiss, se sid 9.

Kollektivtrafik

Lokaltrafik trafikerar närområdet och hållplats finns vid Slottsbrinksvägen-Stallarholmsvägen ca 350 meter från området.

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark.

2007-11-08

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m m utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Störningar

Trafikmätning, utförd hösten 2002, redovisar ca 200 fordon/dygn och utgörs av trafik alstrad av de närboende.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet.

Värme

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998. För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras.

Uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåts inom området. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalitet och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

2007-11-08

El	Strängnäs energiverk, SEVAB, levererar elström i området. Inom område betecknat u ska marken hållas tillgänglig för allmän, underjordisk ledning. På mark angiven som u-område får inte byggnad eller annan anläggning uppföras. Marknivån får inte heller ändras så att reparation och underhåll av ledning försvåras.
Tele	Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.
Bredband	Området är idag inte försörjt med bredband. Inom område betecknat u finns utrymme för ledning.
Avfall	Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophantering ska ske.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.
Konsekvenser av planens genomförande	
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten	Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till befintlig villa-bebyggelse, är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt med befintligt vägnät och gång- och cykelvägar, går att ansluta till befintligt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.
Natur och rekreation	Området ligger i nära anslutning till naturområden i norr och i väster om fastigheten vilka är lätt tillgängliga skogsmarker. Slitaget blir inte nämnvärt större när bostäderna byggs genom de få tillkommande människor som kommer att vistas i markerna.
Trafik och buller	Trafiken till området kan komma att påverka intilliggande områden. Trafiken beräknas till 5 fordon/bostad och dygn vilket ger en trafikökning på ca 70 fordon/dygn inom Slottsbrinken, när området är utbyggt.
Markföroreningar	Markföroreningar bedöms inte finnas i området. Inga kända miljöfarliga verksamheter har funnits inom planområdet.
Dagvatten	Dagvatten skall omhändertas på tomtmark.

2007-11-08

Solbelysning	Bostäderna och tomterna bedöms få en god solbelysning, eftersom bostadsgruppen ligger relativt högt i terrängen och orienteras mot öster-söder.
Barnkonsekvenser	Planområdet ligger nära naturområden för lek och utevistelse. I anslutning till bostäder iordningställs en småbarnslekplats. Barnen kommer att ha ca 1 km till skolan i centrala Mariefred. I omedelbar anslutning till området finns förskola.
Hälsokonsekvens	Bostadsområdet med närliggande skog och marker har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.
Jämställdhetskonsekvenser	Planens bebyggelse med småhus av varierande hustyper gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområde ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.
MEDVERKANDE	Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anders Siljeström, A. Siljeström Arkitektkontor AB och tf plansektionschef Marie Jonsson, Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

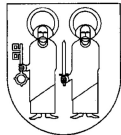
Marie Jonsson
Tf Plansektionschef

2007-11-08

Skiss över trafikangöring



A ~200 fordon/dygn
B ~360 fordon/dygn
C ~680 fordon/dygn



Marie Jonsson
Tf plansektionschef

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Slottsbrinken 1:54, 1:55 m fl, Mariefred

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer under samråd och utställning och att planen inte överklagas.

2007-02-21	PBN, beslut om samråd
Mars 2007	Samråd
Okt 2007	Utställning
Nov 2007	PBN, antagande
Jan 2008	KS, antagande
Jan 2008	KF, antagande
Feb 2008	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2007-11-08

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter	Slottsbrinken 1:53, 1:54, 1:55 och 1:63
Markägoförhållanden	Fastigheterna Slottsbrinken 1:53 och 1:63 ägs av kommunen. Övrig mark är i privat ägo.
Marköverlåtelse	Delar av fastigheterna Slottsbrinken 1:53 och 1:63 som tillhör planområdet överlåtes av kommunen till exploatören mot ersättning som regleras i kommande avtal. Efter planområdets färdigställande överlåtes marken för gata och natur till kommunen utan ersättning.
Fastighetsbildning	Inom berörda fastigheter avstyckas ca 15 småhustomter samt gatumark och mark för naturområde. Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för planens genomförande.
Gemensamhetsanläggning	I planen finns ett grönområde som skall förvaltas gemensamt som en gemensamhetsanläggning. Vilka fastigheter som skall ingå i den samfällighetsförening som skall stå för förvaltningen av denna gemensamhetsanläggning fastställs i kommande lantmäteriförrättning

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploatören bekostar framtagna av planhandlingar samt nödvändiga åtgärder för planens genomförande.
-------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp	Vatten och avlopp skall anslutas till det kommunala VA-nätet och exploatören ansvarar för anläggande av VA-ledningar fram till kommunens anslutningspunkt.
Dagvatten	Dagvatten skall omhändertas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten.
Gata	Exploatören ansvarar för anläggandet av ny gata i planområdet

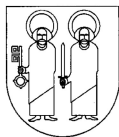
2007-11-08

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med mark- och exploateringsingenjör Patrik Larsen.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Tf plansektionschef

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR**SLOTTSTRINKEN 1:54, 1:55 M FL, MARIEFRED**STRÄNGNÄS KOMMUN**UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING**

Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-02-21 §31 att samråd skulle ske.

Under samrådet inkom 25 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i Plan- och byggnämnden 2007-08-29 § 177 och nämnden beslutade om utställning.

Planförslaget var utställt för granskning från 2007-09-21 till 2007-10-22.

Under utställningstiden inkom 5 skrivelser.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Mariefred samt på Medborgarkontoret i Strängnäs och Mariefred. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2007-09-21.

Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Företag och organisationer:			
1. Vattenfall	2007-10-22	Nej	
Sakägare:			
2. Brinken 8	2007-10-22	Ja	Nej
3. Strängnäs Skogsborg 1	2007-09-24	Nej	
4. Lövasen 1	2007-09-25	Nej	
Övriga:			
5. Ryborg 1	2007-10-22	Ja	Ja

SYNPUNKTER**Sakägare:****2. Brinken 8**

Det är i utställningshandlingen noterat att sakägare Inger och Håkan Fridströms synpunkter delvis har tillgodosetts. Vi känner oss nöjda att bemöta detta, speciellt de kommentarer som angivits som svar på våra synpunkter.

I vår tidigare skrivelse, fjärde stycket skrev vi, och jag citerar "Vi har idag en otrolig panoramautsikt från vårt vardagsrumsfönster och vår altan, vi anser att de hus ni tänker bygga kommer att förstöra vår utsikt och sänka värdet på vår fastighet."

Detta bemöttes av er i en kommentar, första stycket och jag citerar igen. "Samtliga byggnader på Skogsborgsvägens norra del är slutna mot väster och har höga häckar och garage i riktning mot planområdet. Påståendet om värdesänkning kan inte verifieras."

Det är riktigt att vi har vårt garage i riktning mot planområdet och därmed vägen, vilket också tydligt syns på den bild som ni tagit från vägen upp mot vår garage, men det är inte där vi har vardagsrummet. Bilden visar alltså inte den plats vi beskrev i vår inläga.

Vårt vardagsrum och dess fönster är placerat på den del av huset som jag på bilaga A (finns på samhällsbyggnadskontoret) har markerat med ett X. När ni fotograferat måste ni ha befunnit er ungefär på den plats som jag på samma bilaga har markerat med Y.

Härvid blir väldigt tydligt att utsikten från X är en helt annan och mycket bättre än den från garageuppfarten där vi ju inte ens har något fönster.

Jag har också på bilaga A ritat in två begränsningslinjer som visar ungefärligen vilken del av ängen som vi idag utan vidare kan se från vårt vardagsrum.

Vad avser de höga häckar som ni nämnde så stämmer det att de är höga, när man befinner sig på vägen. Vägen är dock belägen lägre än vår tomt, och även vardagsrummet vars golv ligger ytterligare högre upp. Detta möjliggjorde för oss att anpassa häckens höjd så att den döljer vad som befinner sig på vägen men tillåter sikt ut över ängen, det nuvarande huset och skogen.

Detta är svårt att i ord och ritningar beskriva, det upplevs bättre på plats. Ni är välkomna hem till oss för att själva jämföra utsikten från vår altan och vardagsrum (X) med den från vårt garage (Y).

Vi anser att de kommentarer ni gjort på våra tidigare

BEMÖTANDEN

Fastigheterna Slottsbrinken 1:54 och 1:55 är idag detaljplanerade för industriändamål. Enligt gällande detaljplan får i stort sätt hela fastigheten bebyggas med industribyggnad till en byggnadshöjd på 10,6 meter.

Kommunen anser det är bättre att ändra detaljplanen så att det istället blir möjligt att uppföra enbostadshus på fastigheterna.

Detaljplaneförslaget anpassar bebyggelsen till bebyggelsen på angränsande fastigheter på ett bättre sätt än gällande detaljplan.

synpunkter grundar sig på felaktiga fakta och att åtgärder och beslut grundade på dessa kommentarer till följd därav inte heller blir rätt.

Vi vidhåller att det är stor risk för värdesänkning gällande vår fastighet och att den alltså enligt tidigare beskrivning kan verifieras.

Övriga:

5. Ryborg 1

För att inte få all infart till berörda fastigheter via Överbyvägen anser jag att Skogsborgsvägen skall öppnas för trafik i båda riktningarna. Tomtebovägen har större bredd.

Mariefredskontoret ser inga hinder för att kunna öppna vägen i båda riktningarna. Så fort detaljplanen för Slottsbrinken 1:54 och 1:55 har vunnit lagakraft tar Mariefredskontoret upp frågan.

Synpunkter som kvarstår från samrådet

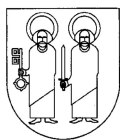
Sakägare:

22. Göran Swensson, Brinken 7

Erinringar lämnas enligt följande alternativ.

1. Alt. nr 1: Ingen bebyggelse överhuvudtaget på nämnda fastigheter. Den befintliga grönytan skapar en naturlig anslutning till den bakomliggande skogen och bidrar därmed till ett öppet och luftigt område.
2. Alt.nr 2: Antalet nybyggnationer minskas till 10 st. där de 4 fastigheter som ligger utmed Skogsborgsvägen stryks.
3. Alt. nr 3: Fastigheterna utmed Skogsborgsvägen flyttas västerut och utförs i 1-plansutförande. Anledningen till detta är att befintlig bebyggelse på Skogsborgsvägen utgörs av enplansfastigheter med platt tak som redan idag ligger lägre än de befintliga hus som gränsar i öster vilket medför att om nybyggda fastigheter utföres i 1,5 - 2-plans utförande så skulle fastigheterna på Skogsborgsvägen kännas ännu mer "nedtryckta".

Gällande detaljplan möjliggör industriverksamhet på den aktuella grönytan. De föreslagna kvarteren utgör en naturlig förlängning på det befintliga rutnätet med tomter placerade vid gata. Dessutom tillskapas en grönyta centralt i kvarteret där marken idag inte är tillgänglig. Som en anpassning till den lägre bebyggelsen inom fastigheterna Brinken 1, 6, 7 och 8 begränsas bebyggelsen till en våning närmast Skogsborgsvägen.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2008-04-10

Dnr
PBN/2004:548

Slottsbrinken 1:54 och 1:55 i Mariefred, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2008-02-25 enligt § 33 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2008-03-26

Marie Jonsson
Plansektionschef