



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**Marielund 1:4 m fl,
vid Jagbacken, verksamheter**

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning (finns på kommunens planenhet)

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	sid 3
PLANDATA	sid 3
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållande	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	sid 3
Översiktlig planering	
Gällande planer	
Miljöbeskrivning	
Barnkonsekvensbeskrivning	
Hälsokonsekvensbeskrivning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	sid 3
Natur	sid 3
Geotekniska förhållanden	sid 4
Fornlämningar	sid 4
Befintlig bebyggelse	sid 4
Ny bebyggelse	sid 4
Arbetsplatser	sid 4
Tillgänglighet	sid 4
Gestaltning	sid 4
Gator och trafik	sid 5
Parkering	sid 5
Störningar	sid 6
Teknisk försörjning, dagvatten	sid 6
Avfall	sid 6
Uppvärmning	sid 6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	sid 6
HUVUDMANNASKAP	sid 6
MEDVERKANDE	sid 6

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra etablering av nya arbetsplatser i anslutning till Läggesta station och utmed nya Mariefredsvägen, väg 223. Området kan inrymma verksamheter inom handel, kontor, småindustri och hantverk. Området som helhet och enskilda byggnader ska utformas med hänsyn till att landskapet är av regionalt kulturmiljöintresse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger längs Mariefredsvägen ca 300 till 600 meter från Läggesta station. Området avgränsas av väg 223 och Jagbackens norrslutning samt dagvattendammen på kommunens mark vid stationen.

Areal

Planområdets area är ca 31 000 m².

Markägoförhållanden

Den blivande kvartersmarken ägs av Sophia och Joakim Mellqvist. Planen berör även Marielund 1:3 som är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen redovisas området för verksamheter. Översiktsplanen redovisar området som del i det regionala kulturintresset, Kungsladugården – Årby – Marielund – Läggesta, med jordbruksbygd, kyrkoruin, fornlämningar samt kommunikationsknutpunkt.

Gällande planer

För Jagbacken har ett detaljplaneprogram upprättats som redovisar området för verksamheter. Programmet godkändes av Plan- och byggnämnden den 6 november 2002. Området saknar gällande detaljplan.

Miljöbeskrivning

En preliminär miljökonsekvensbeskrivning för Jagbacken upprättades i samband med programskedet 2002. Denna behandlade social miljö, kulturmiljö-landskapsbild, teknisk försörjning, trafik, natur- och friluftsliv, samt hälsa och säkerhet. Vid behovsprövning antas planen inte medföra betydande miljöpåverkan och i det följande beskrivs planens konsekvenser och påverkan i tillämpliga delar.

Barnkonsekvensbeskrivning

Området ligger idag utanför tätbebyggelse. Befintlig gång- och cykelväg efter Mariefredsvägen kommer att ligga kvar. Ett nytt övergångsställe tillkommer vid lokalgatans nya anslutning till Mariefredsvägen.

Hälsokonsekvensbeskrivning

Etableringar inom området bedöms inte innebära några nya hälsorisker.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet utgörs i huvudsak av en mindre del åkermark som avgränsats i samband med utbyggnaden av väg 223. Bebyggelseområdet berör en mindre del av Jagbackens nordvästslutning. Då berget avverkats nyligen har skogsbrynet redan öppnats. I samband med utbyggnaden ska ett nytt skogsbryn återplanteras med för Mälarlandskapet typiska arter som nypon, slån, vildapel och hagtorn.

Geotekniska förhållanden

Området består av äldre sjöbotten med lös lera under en 0,5 – 1,0 meter tjock torrskorpa. Den lösa leran har ett största mäktighet av 5 meter närmast Mariefredsvägen. Planarbetet har ej föregåtts av geoteknisk undersökning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig fördjupad grundundersökning som denne anser vara lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning samt eventuella uppfyllnader. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i byggnamälan. Grundundersökning kan komma att krävas vid byggområdet.

Fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Området är som helhet obebyggt. Planerade bostäder på Jagbacken söder om planområdet kommer att ligga högre än industrihusens tak och på ett avstånd av mellan 40 och 70 meter. Avståndet till befintliga bostäder och nya bostäder vid Marielund är ca 300 meter.

Ny bebyggelse

Planområdet kan lämpligen disponeras så att 4-6 tomter inryms. Området för bebyggelse är ca 20.000 m². Planen medger en exploateringsnivå på $e=30\%$ av fastighetsarean vilket innebär ett maximalt utnyttjande upp till 12 000 m² BTA om samtliga byggnader är i två våningar.

Arbetsplatser

Planen anger att området kan användas för handel, kontor, småindustri och hantverk. Med handel avses främst branscher som kombinerar försäljning och verkstäder, lager exempelvis färghandel – måleri, plåtslagare, järnaffärer, VVS – försäljning och entreprenör, elinstallatörer inklusive försäljning m m. Områdets och de möjliga tomternas storlek/djup bedöms för små för större handelsföretag.

Verksamheter med störande inverkan på planerade bostäder får enligt planbestämmelse ej etableras inom området. Störningarna kan avse ljud, ljus eller utsläpp av föroreningar till mark, vatten eller luft.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bedöms inte medföra några problem.

Gestaltning

Illustrationsplanen anger tre zoner från Mariefredsvägen till sluttningen. Gata, förgårdsmark och bebyggelseområde.

Närmast Mariefredsvägen redovisas en gemensamhetsanläggning för trafik som också utgör ledningsområde för underjordiska allmänna ledningar. Angöringsgatan ska utrustas med gatubelysning på norra sidan.

Huvudbyggnader ska placeras på en linje tre meter från gräns mot mark som inte får bebyggas (gemensamhetsanläggning). Den tre meter breda zonen mellan gemensamhetsanläggning och byggnad, förgårdsmarken, är avsedd för plantering och entréer. Förgårdsmarken får bebyggas med mindre byggnadsdelar som vindfång, burspråk och skärmtak. Förgårdsmarken får inte utnyttjas som upplag.

Byggnaderna ska vända representativa fasader mot Mariefredsvägen. Entréer kan också förläggas på byggnadernas sidor dit också angöring

parkering lokaliseras. Synligt upplag tillåts inte. Till byggnadernas baksidor kan eventuell lastgård och dolda upplagsytor lokaliseras.

För att uppnå en god helhetsverkan i den kulturhistoriskt intressanta landskapsbilden föreslås utöver vad som redovisats ovan följande:

Husen ska utformas med hänsyn till områdets öppna läge i odlingslandskapet. Byggnader kan med fördel utformas med jordbrukets ekonomibyggnader som förebild.

Fasader utförs i första hand med träpanel eller tegel, i andra hand med sten, puts eller betong. Mörka färger är att föredra, slamfärger, falurött, grått, svart, ockra, kulörer av traditionell typ. Taktäckning med tegel, betongpannor, papp eller plåt, röda, grå eller svarta.

Skyltar får endast monteras på byggnadens fasader och/eller gemensam skylt inom planområdet. Endast skyltar som avser verksamheter inom planområdet medges. Bildväxlande skyltar tillåts inte.

Planen tillåter högst två våningar och reglerar en högsta totalhöjd med hänsyn till såväl kulturlandskapet som bostäder i grannskapet.

Gator och trafik

Planen redovisar en anslutning av en ny lokalgata till Mariefredsvägen. Korsningen utformas som cirkulationsplats.

Den nya lokalgatan är avsedd att i en separat plan förlängas upp på Jagbacken med gång- och cykelbana för de planerade bostäderna på höjden.

Etablerade företag och fastigheter för verksamheter nås via en gemensam ny gata parallellt med Mariefredsvägen.

Kollektivtrafik

Snabbtågstationen i Läggesta ligger inom gångavstånd. Bussar trafikerar Nya Mariefredsvägen, väg 223 och har hållplatser norr om planområdet vid Trekanten.

Gång- och cykeltrafik

Nya Mariefredsvägen har separat gång- och cykelväg på samma sida som planområdet. Från angränsande bostadsområdes norra del planeras en ny gång- och cykelväg till denna gc-väg.

Parkering

Parkering för verksamheter sker på egen tomtmark.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och brandvatten

Framkomligheten på angöringsgator inom kvartersmark, utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50m. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gata och husväggen inte överskrida 9,0m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3m och inre radie i kurvor ska vara minst 7,0m. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Störningar

Buller från verksamheterna skall begränsas så att naturvårdsverkets värde för externt industribuller gällande nyetablering av industri ej överskrids vid närmaste bostadshus (50 db dag, 45 db kväll).

Utsläpp till luft och vatten får inte medföra skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Endast verksamheter med begränsade utsläpp till luft (stoft, gas mm) tillåts. Med tanke på områdets närhet till bostäder tillåts inte verksamheter med riskfylld verksamhet (t ex större mängder brandfarliga varor, giftiga gaser eller liknande).

Teknisk försörjning, dagvatten

Området kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som går från Läggesta station till Marielund. Ledningarna förläggs i den gemensamma gatan. Även el- och teleledningar förläggs med fördel i gatan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske. Dagvattnet ska i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas. Dagvatten från parkeringsytor ska avskiljas från ev oljeföroreningar.

Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Vid bygglovprövning ska även gemensamma anordningar på kvartersmark vad gäller teknisk försörjning mm i den omfattning som är nödvändig för den berörda fastigheten prövas. Bygglov får inte ges förrän dagvattenhanteringen är projekterad.

HUVUDMANNASKAP

Planen föreskriver att kommunen är huvudman av allmän platsmark.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av arkitekt SAR/MSA Kjell Häggberg (senare arkitekt SAR/MSA Lotta Lehmann) i samarbete med kommunens planenhet.

Urmars Bergfeld
Planhandläggare