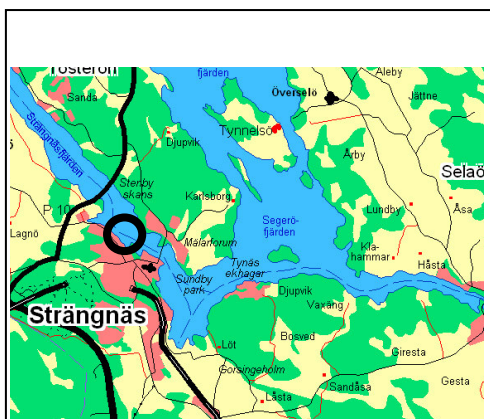


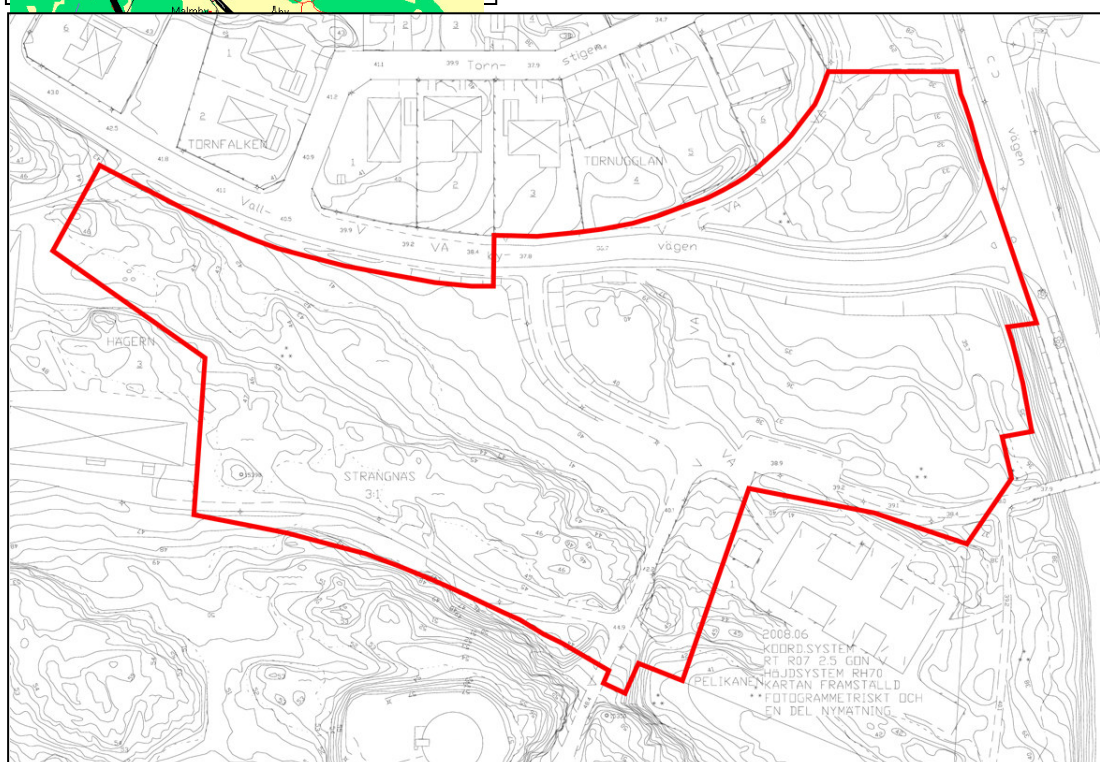


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Del av Strängnäs 3:1,
"Vallbyvägen",
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal	3
Markägförhållanden.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	4
Gällande planer.....	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden.....	6
Friytor.....	10
Gator och trafik.....	10
Störningar	11
Teknisk försörjning	16
Administrativa frågor.....	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	16
Hälsokonsekvenser.....	18
Konsekvenser för barn	18
Jämställdhetskonsekvenser	18
MEDVERKANDE	18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att förnya och komplettera Stadsskogen med ny småhusbebyggelse i form av villor, radhus och parhus. Planförslaget möjliggör för 39 tomter med bebyggelse i en till två våningar. I delar av bostadsområdet får en suterrängvåning uppföras utöver högsta antal våningar för att bättre terränganpassa bebyggelsen.

Naturmark ändras till bostadsändamål. Ett naturstråk i den västra delen av planområdet bevaras för att visa områdets ursprungliga karaktär. Detta naturstråk utgör en viktig förbindelselänk mellan öst och väst.

En mindre del av förskolan Pelikanens mark tas i anspråk till förmån för en gång- och cykelväg. Den mark väster om förskolans fastighet, som redan nyttjas av förskolan, planläggs som skola.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om planens förenlighet med MB 3-5 kap, om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse, har gjorts i översiktsplanen, där planområdet är utpekade som ett utbyggnadsområde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av en del av östra Stadsskogen och består av del av fastigheten Strängnäs 3:1 och Pelikanen 1. Läget är centralt med närhet till Strängnäs resecentrum, förskola, skola samt ströv- och rekreationsområdet på Långberget. I norr angränsar planområdet till ett villaområde och i söder till vattentornet och tallskog. Väster om planområdet finns ett större flerbostadshusområde och i sydöst finns förskolan Pelikanen.

Areal

Området omfattar cirka 3 ha.

Markägförhållanden

Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun. Pelikanen 1 ägs av Strängnäs kommuns fastighetsbolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt FÖP Strängnäs stad, 2001 är området utpekat som rekreationsområde. I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad, som var utställd 2008-06-27 – 2008-09-30, (ej antagen av kommunfullmäktige) är planområdet utpekat som ett planerat bostadsområde som ska byggas ut på kort sikt. I det kortare perspektivet föreslås ett antal nya områden inom eller i nära anslutning till staden föreslås bebyggas. Dessa områden bedöms tillgodose den förväntade ökningen av antalet invånare till 2020.

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc

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

Gällande planer

- Stadsplan för östra delen av Stadsskogen, i Strängnäs. Fastställd 1964-07-22
- Detaljplan för Vallbyvägen i Strängnäs kommun. Laga kraft 1995-03-20

Program för planområdet

Planprogram:

Detaljplanen har inte bedömts behöva föregås av något program. Detaljplanen är förenlig med förslaget till fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad.

Planförfarande:

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Miljöbedömning

Plan- och byggnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning till behovet av en miljöbedömning. Beslut i PBN AU 2007-11-07 enligt följande:

Planen kan inte antas 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 en komplettering till befintliga bostadsområden.
- I den FÖP och grönstrukturplan som är under framtagande är området utpekat som planerat bostadsområde på kort sikt. Grönområden inom planen pekas ej heller ut

som betydande för grönstrukturen i staden.

- Grönområdet bedöms inte ha någon betydelse som rekreativområde för människor. Ej heller bedöms den vara av betydelse för djur, växter inom området eftersom planområdet är en mindre del av ett större grönområde.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormen riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammanlagt ge en ringa miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-08-29, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

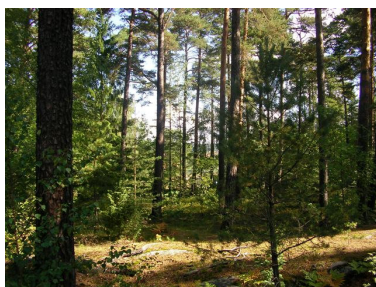
Planområdet består av skogsbevuxna berghällar, huvudsakligen med tall. Terrängen är kuperad med en del större stenblock. Området har ett högt fritt läge med utsikt mot norr och över stadskärnan.

För att förändringar i marken inte ska bli för stora får inte markens höjd förändras mer än 1,3 meter, med undantag för mark där huvudbyggnad med suterrängvåning placeras. Maxhöjd på färdigt golv på entréplan reglerar suterränghusen, **n₃**, **n₄**, **n₅**

Planområdet utgör en mindre del av ett större naturområde som finns på båda sidor av Södertäljevägen. En exploatering av området bedöms därför inte ha någon större påverkan. Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt, dvs att det innehåller några ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Befintliga träd har dock ett värde och ska bevaras i nära anslutning till den planerade bebyggelsen.

Planen innebär att stor del av vegetationen försvinner. För att bibehålla skogskänslan finns ett naturstråk bevarat i den västra delen av planområdet, **NATUR**. Här krävs marklov för trädgård för träd med ett stamomfång på minst 30 cm, mätt 110 cm ovan mark. Vid fällning ska ett träd ersättas

med två träd av liknande art och med plantor av trädkvalitet, **a₁**. På en del av kvartersmarken råder marklov för trädfällning, **a₂**. På både naturmark och kvartersmark ska en del träd skyddas från skador på stam och rotsystem under byggtiden, **n₁**.



Bilder över planområdet

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg.

Radon

Området ligger inom normalriskområde enligt kommunens radonriskkarta. Bostäder ska uppföras radonsäkert. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Området:

Planområdet ligger i östra Stadsskogen och är idag obebyggt.

Väster om planområdet består bebyggelsen till största delen av flerbostadshus, som är homogena i sin utformning. Området är byggt under mitten av 1960-talet fram till åren kring 1970. Norr om planområdet finns ett mindre villaområde med relativt stora villor, byggt under samma tids-epok som flerbostadshusen. I sydöst ligger förskolan Pelikanen.



Bebyggelsen väster om planområdet, Daghemmet Pelikanen



Situationsplan



Vy mot väster från förskolan



Vy mot öster vid infart

Planförslaget innebär att parkmark ändras till bostadsändamål, **B**.

Planen medger småhusbebyggelse med friliggande villor, radhus, och parhus. Där bestämmelsen **fril** finns får endast friliggande hus uppföras, dock får huvudbyggnaden byggas samman med komplementbyggnaden på intilliggande fastighet. Planen reglerar antalet fastigheter, maximalt 39 stycken inom hela planområdet, **e₁₀**.

Bestämmelsen **e₂**, medger en största byggnadsarea på 105 m² per fastighet samt 35 m² för komplementbyggnad, **e₃**, medger en största byggnadsarea på 75 m² per fastighet samt 35 m² för komplementbyggnad. Bestämmelsen **e₄** medger en största byggnadsarea på 80 m² per fastighet samt 35 m² för komplementbyggnad.

Husen får byggas i en till två våningar. Där en våning tillåts får en suterrängvåning uppföras utöver högsta antal våningar, **v₁**. Altaner får kraga ut två meter över prickmark, **v₂**.

Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens fasad ska utföras med träpanel eller puts. Färgsättningen ska utföras med tonvikt på varma kulörer, i samklang med omkringliggande vegetation. Utökad lovplikt krävs för omfärgning av fasad. Taken ska vara låglutande med maximalt 30 graders lutning. Tak ska utföras med slät plåt, betongpannor eller papp.

Offentlig service

Miljöbodar ska utföras med träpanel med lätta takkonstruktioner och taken ska utföras med plåt, sedum eller papp.

Gestaltningsprogram:

Ett separat gestaltningsprogram finns upprättat för planen.

En vårdcentral ligger cirka 500 meter från området.

I direkt anslutning till planområdet finns förskolan Pelikanen för barn mellan ett och fem år. En mindre del av förskolan Pelikanens mark tas i anspråk till förmån för en gång- och cykelväg. Den mark väster om förskolans fastighet som redan nyttjas av förskolan planläggs som skola.

Cirka 100 meter från området är Storkens förskola belägen. Långbergsskolan ligger 150 meter från planområdet på andra sidan Södertäljevägen. Skolan tar emot elever i årskurs F-5. Paulinska skolan, för elever i årskurs 6-8, är belägen cirka en km nordväst om området.

Kommersiell service

Det centrala läget medför att behovet av mer omfattande service anses vara tillgodosedd.

Tillgänglighet

Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses inom byggnad och tomt.

Planområdet genomkorsas av ett gång- och cykelstråk från kvarteret Hägern, väster om planområdet, över Södertäljevägen, ner mot stadskärnan och Strängnäs station. Höjdskillnaden i naturmarken möjliggör inte att gångstråket kan bli fullt tillgängligt då det skulle innebära stora ingrepp i naturmarken. Ett alternativt gång- och cykelstråk kommer att finnas längs Vallbyvägen, som leder vidare till tillfartsgatan mot förskolan och över Södertäljevägen, ner mot stadskärnan och Strängnäs station.

Ljusförhållanden och insyn

Ljusförhållanden:

Den nya bebyggelsen påverkar inte befintlig bebyggelse.

Insyn:

Planen bedöms inte medföra några olägenheter när det gäller insyn för omkringliggande bebyggelse. De nya bostäderna ligger på ett respektabelt avstånd till omkringliggande bebyggelse, husen ligger på varierad höjd och en vegetationsridå bevaras mellan Hägern 3 och den nya bebyggelsen.

Friytor

Lek

En solig gemensam uteplats anordnas centralt i området. En lekplats ska anordnas inom området, **lek**.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet ligger inom ett av kommunens utpekade gröna huvudstråk. Ett naturstråk bevaras, där en gångväg anläggs. På så sätt bibehålls stråken och kommunens mål att skapa ett grönt nätverk som kan förbättra rekreativsmöjligheter i tätorten uppnås.

Planområdet ligger nära ströv- och rekreationsområdet på Långberget vilket är av ekologisk betydelse och särskilt betydelsefullt ur regionalt intresse. Långberget ligger utanför planområdet.

Den mellersta delen av planområdet ska utgöra knutpunkten i bostadsområdet och vara ett sammanhållande element. Hit lokaliseras olika anläggningar såsom miljöbod och lekplats vilket skapar goda förutsättningar för människor att mötas. Utformningen ger plats för parksoffor och planteringar. Befintliga träd ska bevaras.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger väster om Södertäljevägen där det passerar 6 100 fordon per dygn. Inom planområdet finns Vallbyvägen där trafikmängden uppskattas till cirka 1 000 fordon per dygn. Båda vägarna har en hastighetsbegränsning på 50 km/h, dessa kommer under hösten 2009 att sänkas till 40 km/h (källa ACAD International).

För att få en småskalig karaktär föreslås att den allmänna tillfarten från Vallbyvägen enbart leder till en centralt belägen vändplan. Söpbilar m m kommer inte angöra de smala angöringsgatorna som har en bredd 4,5 meter.

Angöringsgatorna utformas på de gåendes villkor. Tillfartsgatan förses med ett hinder för fartdämpning, bestämmelsen **hinder**.

Längs med hela tillfartsvägen går en separat gång- och cykelbana. Denna fortsätter med en bro över Södertäljevägen och vidare mot Långberget och söderut mot stadskärnan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 400 meter från resecentrum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker på kvartersmark inom den egna fastigheten och gästparkeringar finns fördelade i de olika kvarteren.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Störningar

Totalt kommer 86 parkeringsplatser tillskapas, vilket följer Strängnäs kommuns parkeringsnorm för bostäder.

Förskolan Pelikanens nuvarande parkering utökas något och styrs upp genom att markera vardera parkeringsruta. Totalt kommer det att finnas 12 parkeringsplatser som kan nyttjas av daghemmets besökare. Personalparkering anordnas vid Långbergsskolan, på andra sidan Södertäljevägen.

För att ta upp eventuella nivåskillnader mellan parkering och kvartersmark ska en stödmur uppföras. Naturlik plantering d v s de växter liknande de som idag finns i området ska anordnas framför muren, **n6**.

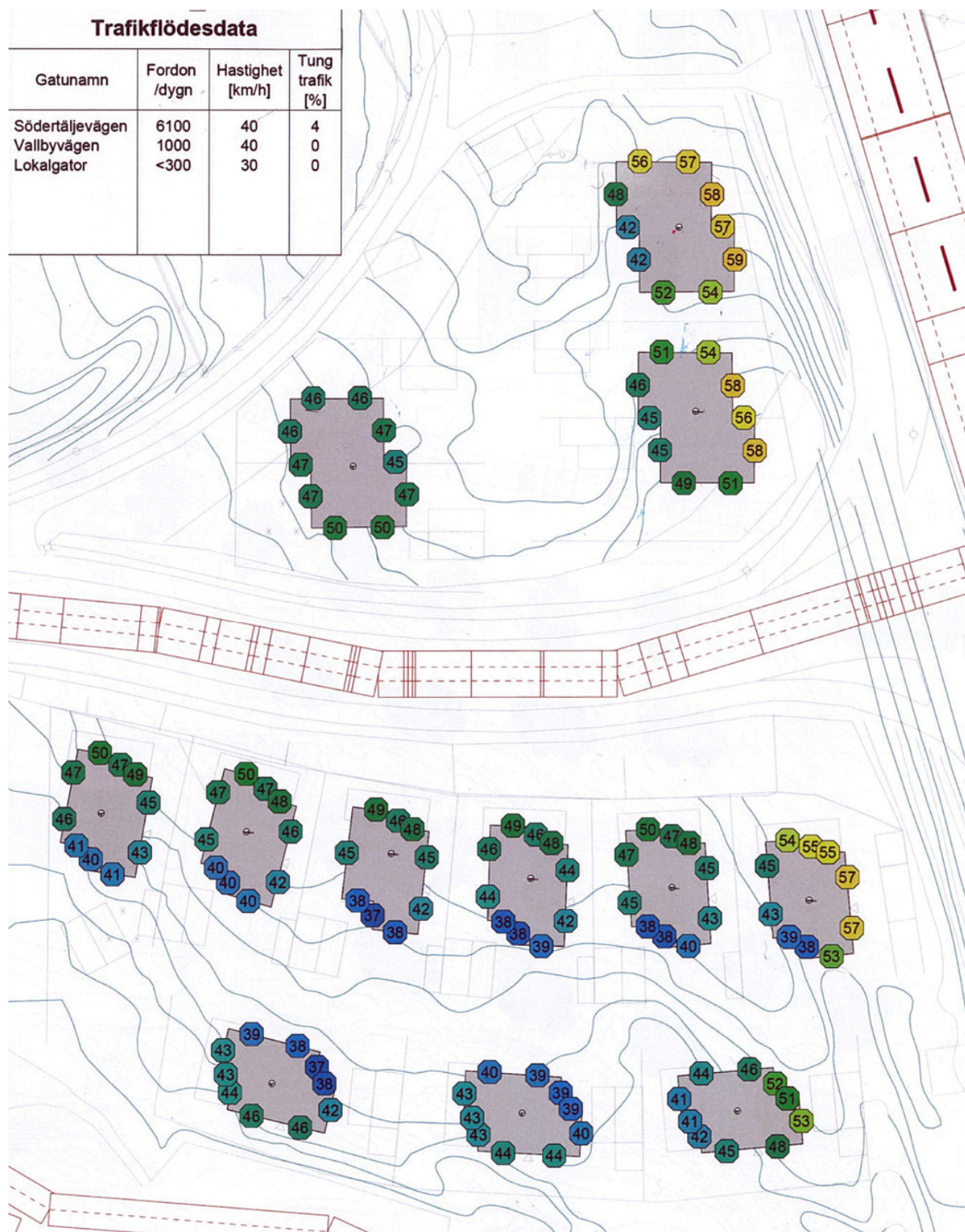
Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska anläggningsgator m m utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utryckning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gata och husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4.0 meter bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN samt vara hårdgjord.

För renhållningens rekommendationer se råd och anvisningar,

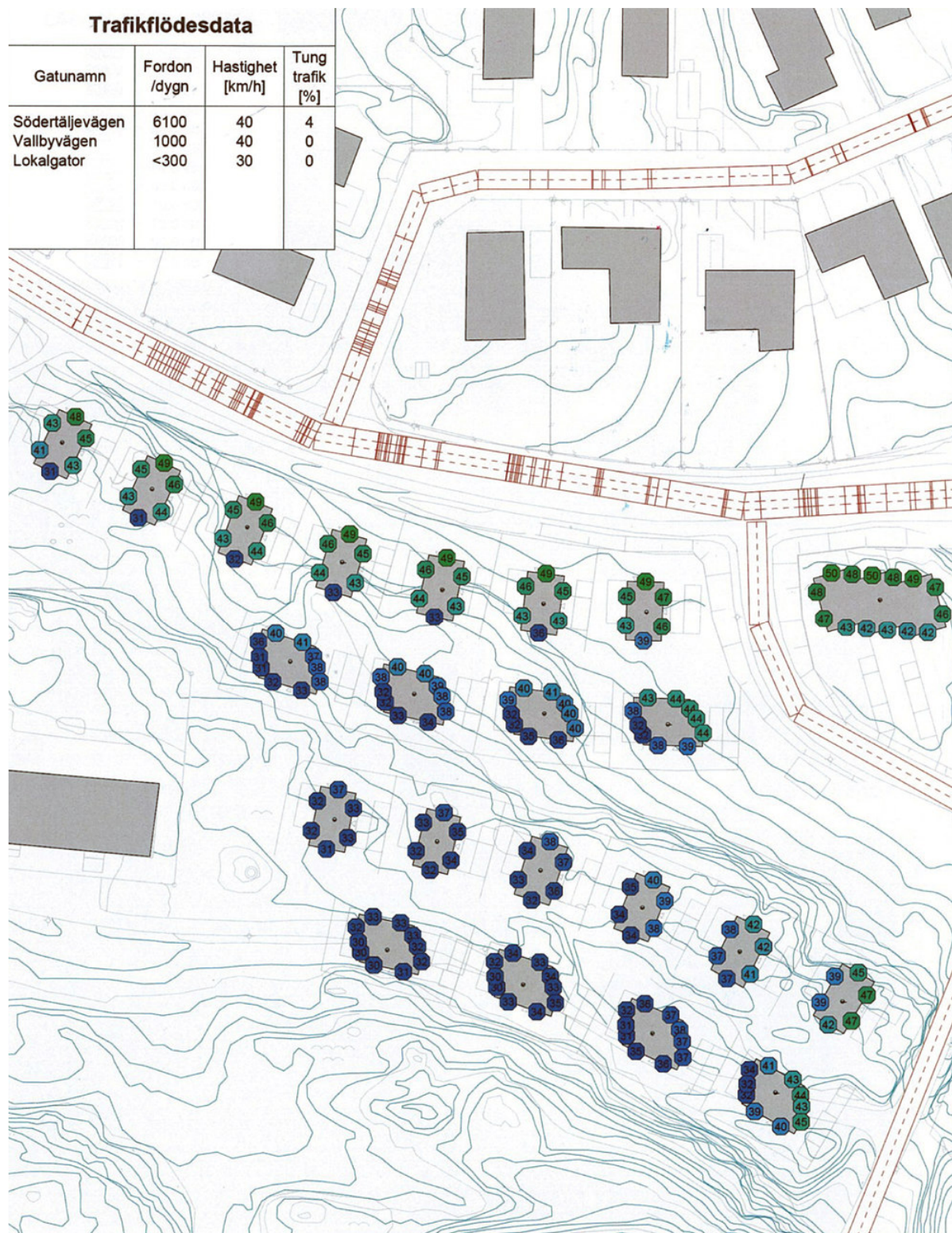
http://www.strangnas.se/upload/bostad_bygg/avfall/dokument/anvisningar.pdf

Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas. Planförändringen påverkar inte miljö kvalitetsnormerna.

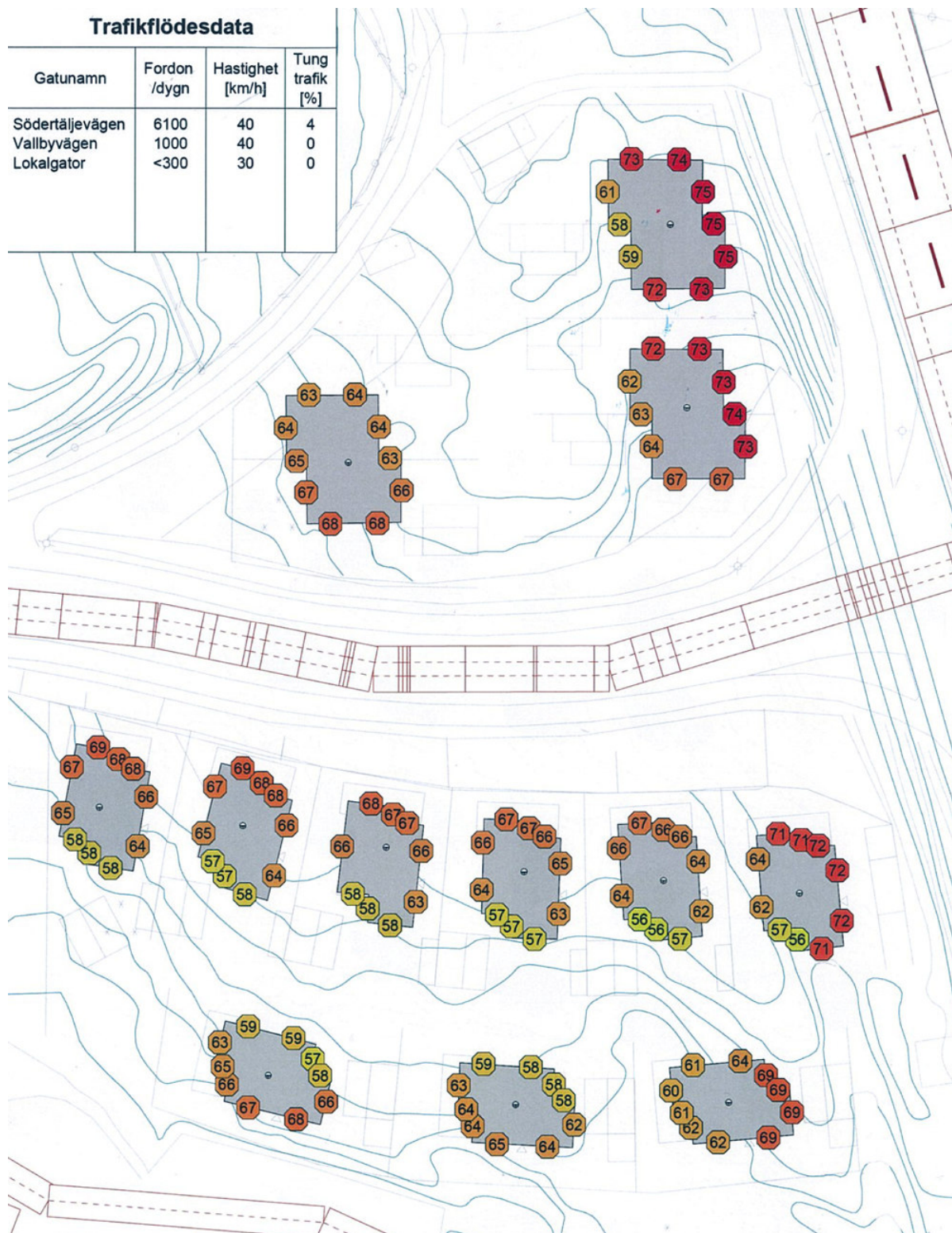
En buller- och vibrationsutredning är framtagen av ACAD International, daterad 2009-02-11. Trafikbullerutredningen visar att en övervägande andel av husen ligger inom Boverkets och riksdagens riktvärden för buller. Husen i det östra området, närmast Södertäljevägen har ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 55 dB(A). Detta innebär att avsteg måste göras från gällande riktlinjer, d v s att minst hälften av boningsrummen och uteplats måste ligga mot tyst sida, **m1**. Här krävs en genomtänkt planlösning. Tyst sida innebär högst 45 dB(A) vid fasad, vilket, för att klara ljudkraven, kräver en genomtänkt utformning av husen. Exempel på lösningar är fönster i skyddat läge bakom burspråk, vådringsfönster, skärmningar av fönster eller skärmningar mellan hus etc.



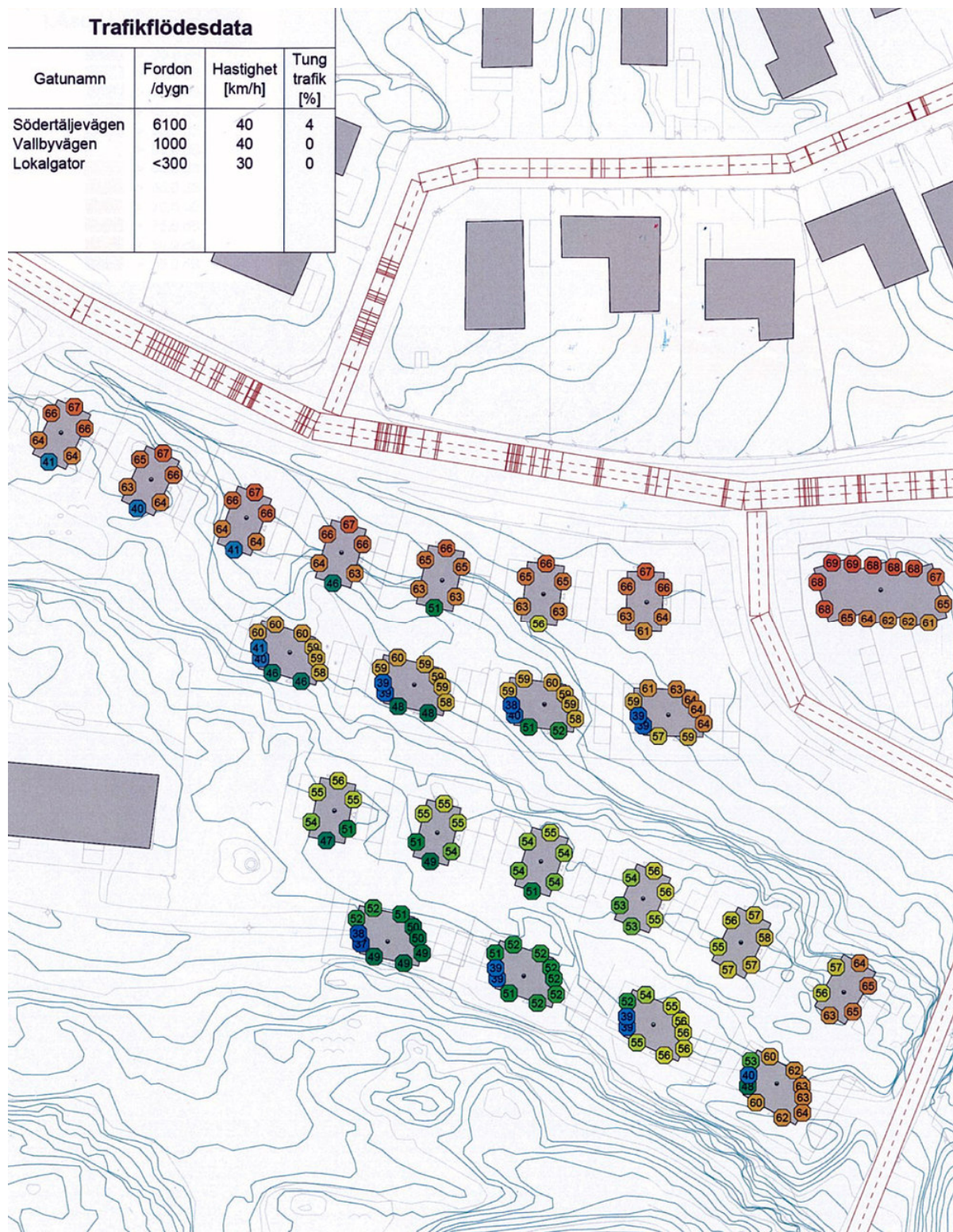
Ekvivalent ljudnivå LAeq dB(A), östra området



Ekvivalent ljudnivå LA_{eq} dB(A), västra området



Maximal ljudnivå LA_{eq} dB(A), östra området



Maximal ljudnivå $LA_{eq} dB(A)$, västra området

Den planerade bebyggelsen uppfyller ljudkraven för spårväg, både för ekvivalent och maximal ljudnivå. När det gäller vibrationer visar buller- och vibrationsutredningen att kraven på maximalt 0,4 mm/s klaras. En bestämmelse finns att bostäder ska utföras så att stomljud inte överstiger 30 dB(A) (slow) vid tågpassage.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Högsta tappvattenställe inom plan är 45 meter över havet (RH70). Om tappning skall ske över denna nivå krävs att ny tryckstegringsanläggning installeras inom fastigheten.

Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt på fastigheten, samverkan skall ske med Strängnäs kommuns VA-enhet innan lösning fastställs.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme/Energi

Vid projektering av nya bostadsområden bör så energi-effektiva uppvärmningssystem som möjligt användas, och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras. Planområdet bör anslutas till fjärrvärmenätet på orten.

El, Tele, Bredband

El, tele och bredband finns inom området. De nya bostäderna kan kopplas till dessa nät. En utmätning av samtliga ledningar bör ske innan planen antas. Söder om förskoletomten planläggs även för en ny transformatorstation.

Avfall

Två miljöbodar för hushållsavfall planeras inom området. Den ena är centralt placerad intill cirkulationsplatsen och den andra placeras norr om Vallbyvägen. Källsortering av sopor förutsätts ske och möjlighet till kompostering ska finnas. Tillgängligheten för sopbilar följer Strängnäs renhållnings "råd och anvisning för utrymmen och transportvägar", högst 10 meter från angöringsplats till miljöbod är tillåten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Exploatering av nya områden innebär alltid någon påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser.

En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnad av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt och går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Stadsbild:

Stadsbilden kommer att förändras i och med att tallskogen ersätts med småhusbebyggelse. Husen ligger på en kulle och kommer att synas från norr och från stadens mer centrala delar.

Fasaders färgsättning är viktig för hur den nya bostadsbebyggelsen upplevs på håll. Färgsättning ska därför utföras med kulörer som är i samklang med omgivande vegetation. Utökad lovplikt för omfärgning av fasad regleras därmed.

Tätortsnära rekreation:

En stor del av vegetationen kommer att försvinna. Ett naturstråk i den mellersta delen av planområdet samt en del träd inom kvartersmark bevaras och skyddas med utökad lovplikt för trädgård.

Ljusförhållanden:

Skuggpåverkan för intilliggande fastigheter är av begränsad omfattning.

Insyn:

Insynen till och från intilliggande fastigheter är av begränsad omfattning på grund av avståndet och att de planerade husen ligger högre.

Påverkan på trafiksituationen:

Trafikökningen bedöms inte medföra några olägenheter av större betydelse. En gång- och cykelväg anläggs längs med tillfartsgatan gata för att öka trafiksäkerheten. Möjligheten att åka buss, gå och cykla är faktorer som minskar bilvändandet.

Buller:

Trafikbuller från Södertäljevägen innebär att gränsvärdet för buller kommer att överskridas för bebyggelsen närmast Södertäljevägen. Planen reglerar tillåtna bullernivåer för bostäder.

Dagvattenhantering:

Ytterligare mark hårdgörs och i planarbetet utreds lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

Hälsokonsekvenser

Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsmöjligheter vid Långberget som bl a har motionsspår. Det finns goda möjlighet att ta sig till området med cykel, vilket främjar hälsan.

Konsekvenser för barn

Planområdet har förutsättningar att erbjuda en god miljö med möjligheter till lek även utanför egna tomten. Planområdet ligger nära strövområden, vilka är lämpade för spontan lek och utevistelse. Inom området finns ett bevarat naturstråk samt en anordnad lekplats.

Området ligger i närhet till daghem och skolor. Ett gång- och cykelvägnät ansluter till skolor vilket ger en ökad säkerhet för barn.

Jämställdhetskonsekvenser

Planförslagets varierande bebyggelse med både villor, par- och radhus gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området. Planområdet ligger nära både skolor och kollektivtrafik samt i närheten av offentlig och kommersiell service. Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel, vilket ökar tillgängligheten. Detta bedöms vara positivt ur jämställdhetssynpunkt.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret.

Soon Hammarström och Amelie Oscarsson från Tengbomgruppen har svarat för utarbetandet av planförslaget och framtagandet av planhandlingar.

Marie Jonsson
Enhetschef plan- och bygg

Mikael Rojek
Tf. stadsarkitekt