



Akt nr:
0486-P07/20

AU\$0486-P07/20

Ärende Detaljplan för Toresunds-Sundby 1:1, del av, Sundby Strand 4 i Stallarholmen.
Kommun Strängnäs
Län Södermanland

Till akten hör

1 band

45 numrerade sidor

- inneliggande kartor

1 andra kartor

0486-P08/1

Ps A1



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum

2008-01-14

Dnr

PBN/2004:137

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

2008 -01- 15

Dnr*D0860*.....
0486 - P08/1

**Toresunds-Sundby 1:1, del av, Sundby Strand 4 i
Stallarholmen, Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2007-11-26 enligt § 238
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 2007-12-26.

Marie Jonsson
Plansektionschef



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg- Miljö

ANTAGANDEHANDLING

1 (10)

Upprättad okt 2004 Rev 2007-04-18

Marie Jonsson
planingenjör

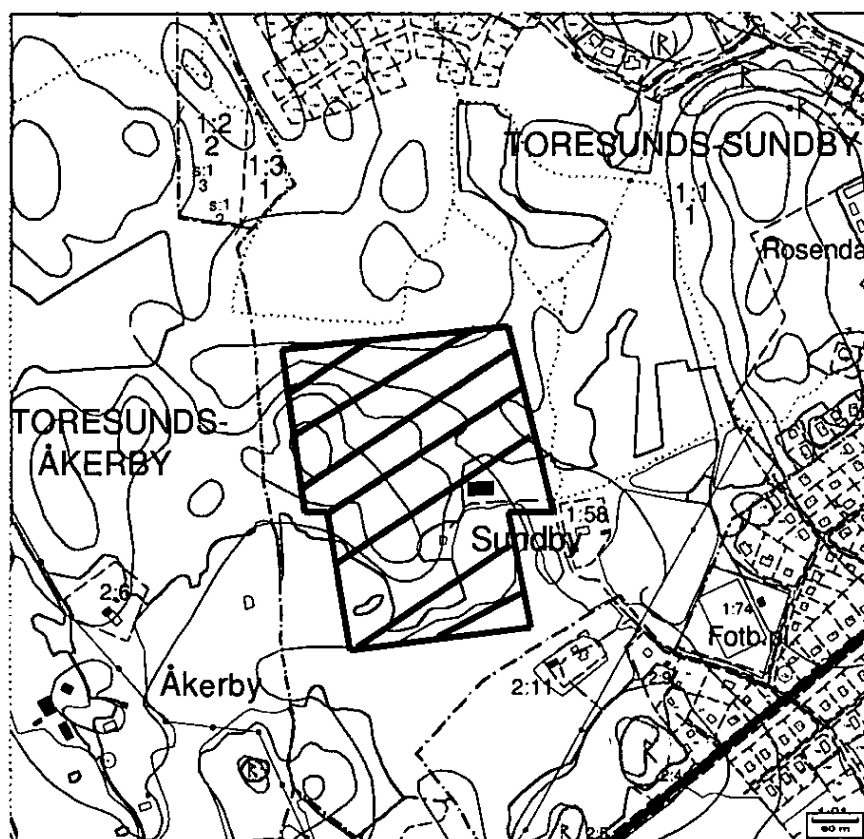
HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

SUNDBY STRAND 4
del av Toresunds-Sundby 1:1

STALLARHOLMEN
STRÄNGNÄS KOMMUN



PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning (komplettering)
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Avsikten är att inom Toresunds-Sundby 1:1 genom fortsatt planläggning skapa förutsättningar för utbyggnad av ett bostadsområde i nära anslutning till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur i Stallarholmen. De naturliga förutsättningarna och då särskilt det sjönära läget skall tas tillvara i ett område som tidigare till stor del utnyttjats för tegeltillverkning. Avsikten är också att skapa ett vackert område med en god social miljö med kvaliteter som även kommer nuvarande stallarholmsbor till godo. Denna detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för utbyggnad av etapp V inom Toresunds-Sundby i enlighet med av plan- och byggnämnden i januari 2002 godkänt program.

Huvuddrag

Huvudstrukturen för hela programområdet, varav aktuell plan är en del, är en samlande allégata, från infarten vid idrottsplatsen vid Strängnäsvägen i söder till en "hamnplan" vid Stallarholmsfjärden i norr och vidare till Rosendalsvägen i nordost. Från denna allé når man de olika bebyggelsegrupperna. Gatunät och bebyggelse är i hög grad orienterade mot fjärden i norr, dels parallellt med stranden, dels med gatorna riktade mot vattnet med utblickar över fjärden. Den kvalitet som närhet till vatten utgör genomsyrar därmed området.

Denna etapp V omfattar den sydvästligaste delen av programområdet. Den innehåller ca 55 nya villatomter för enskilt byggande. Området ansluts till allévägen i den del som planlagts i etapp III och knyts därmed samman med hela programområdet. Avgränsning och omfattning har valts utifrån dels tidigare planläggningsetapper.

PLANDATA Lägesbestämning

Toresunds-Sundby 1: 1 (Sundby Tegelbruk) är beläget i Stallarholmen, väster om befintlig bebyggelse på Toresundssidan. Den del av fastigheten som nu är aktuell för detaljplanläggning utgörs till övervägande del av skogsmark men även av f d lertäkter. Området gränsar mot planerad bostadsbebyggelse i norr och mot den planerade allén i öster. I söder gränsar den mot åkermark och i väster mot skogsmark.

Areal

Planområdet omfattar ca 13 ha.



Markägoförhållanden Toresunds-Sundby Fastighets AB äger all mark inom planområdet.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**
Översiktliga planer

Området ligger inom regionalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger följande avsikter för området. "Sundby tegelbruk ses som ett attraktivt område för bostadsbebyggelse. Området ligger nära befintlig butik, post och skola. En utbyggnad av området bör möjliggöra ett varierat lägenhetsutbud som möjliggör för yngre och äldre att bo kvar i samhället."

Planområdet, tillsammans med fastighetens övriga delar, redovisas i gällande översiktsplan för utbyggnad av bostäder. Här anges även att det målarnära läget är en viktig del av Stallarholmens karaktär och att det är en kvalitet att utveckla för framtiden.

Gällande planer

Planområdet är oplanlagt. I norr och öster gränsar det mot en nyligen antagen detaljplan (Sundby Strand 2).

**Program för planom-
rådet och kommunala
beslut i övrigt**

Plan- och byggnämnden beslöt 2001-02-07 bl a att programarbete för hela området kan påbörjas parallellt med detaljplanläggning för Sundby Hage (etapp I) samt att miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Ett förslag till program med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därefter upprättats under 2001 och ett programsamråd med remiss har genomförts. Programmet har efter revidering och komplettering godkänts 2002-01-16 av plan- och byggnämnden

Den miljökonsekvensbeskrivning som samtidigt utarbetades för projektet, gav underlag för bedömning av konsekvenserna för natur och landskap, miljön, närboende samt för kommunal och kommersiell service. Den har godkänts 2001-05-16 av miljö- och räddningsnämnden.

Förändringar gentemot program

Jämfört med programillustrationen innebär detaljplanen vissa förändringar. Anledningen är främst det i programskedet bristfälliga kartunderlaget, både vad gäller marknivåer och fastighetsgränser. Detta, tillsammans med ambitionen att undvika återvändsgator, har föranlett viss omstudering av gatu- och kvartersutformning. Allégatans och bebyggelsens läge har även justerats med hänsyn till geoteknik och marknivåer samt även till de tidigare lertäkterna.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Landskapet, som huvudsakligen består av skogsmark och f d lertäkter, är småbrutet och relativt kuperat. Tegeltillverkning bedrevs på fastigheten från slutet av 1800-talet till 1965. Såväl råvaran leran, som bränsle för tillverkning, togs från fastigheten. Efter 1965, då driften lades ner, har fastigheten varit utan tillsyn och skötsel. Inget återställande av lertäkterna har skett och ingen skötsel av skog har förekommit.

Vegetationen består till största del av barrskog. Mot åkermarken i söder finns en brynvegetation med lövträd och buskar. Några särskilda naturvärden finns inte inom planområdet. Faunan inom området består av småvilt och normalt förekommande fågelarter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till stor del av moränmark eller berg. Ytterligare undersökningar avses göras i samband med projektering och utbyggnad.

Markföroreningar

Någon verksamhet inom planområdet som skulle kunnat ge upphov till markföroreningar är inte känd.

Radon

Enligt kommunens sammanställning ligger området inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Under programsamrådet har Sörmlands museum, på uppdrag av exploatören, genomfört en arkeologisk utredning av området. Inga ytterligare fornlämningar har därvid upptäckts.



Bebyggelsen

Befintlig bebyggelse

Centralt i områdets östra del finns ett torp från tidigt 1900-tal och norr om detta ett uthus. Strax intill finns en större lada som avses rivas.

Bostäder

Planen innehåller ca 55 nya bostäder, samtliga i form av friliggande villor. Höjdskillnaderna inom området är relativt stora. Tomterna har därför illustrerats något större, mellan 1000 - 1500 kvm, vilket medger en bättre inpassning av byggnader med hänsyn till terräng och vegetation. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm men där terrängen är kuperad bör tomtytan därför ökas. Samtliga nya tomter avses försäljas obebyggda för enskilt byggande.

Offentlig service

Skola, förskola, fritidsgård och sporthall finns vid Stallarholmsskolan. Avståndet dit är ca 700 meter. I planläggningen av angränsande planområde i norr har en förskoletomt lagts ut. Avståndet från bostäderna till denna är ca 500 meter.

Kommersiell service

Vid Rosendalsvägen finns en dagligvarubutik med post service, ca en kilometer från föreslagna bostäder.

Tillgänglighet

Bebyggelse uppförs i enlighet med Boverkets föreskrifter. Byggnader i sluttning nås med bil till entréer.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom området kommer att utgöras av villor och vissa mindre anläggningar för teknik, mm. Tomterna kommer att säljas för uppförande av styckehus. För att ge området ett visst mått av enhetlighet och karaktär som håller samman det har i planbestämmelserna angetts att tak skall beläggas med rött lertegel eller röda betongpannor.



Gemensamma anläggningar

Naturmarken skall ingå i en gemensamhetsanläggning omfattande hela programområdet.

I en tidigare detaljplaneetapp, Sundby Strand 1, är en större brygganläggning utlagd tillsammans med en "hamnplan" i norra änden av allégatan. Den skall ingå i hela programområdets gemensamhetsanläggning men kan hyras ut till en för ändamålet bildad båtklubb. Brygganläggningen är i första hand avsedd för boende inom hela det framtida bostadsområdet men i mån av tillgång kan naturligtvis även andra stallarholmsbor utnyttja den. Sex mindre bryggområden för småbåtar redovisas längs stranden. De är avsedda för småbåtar, roddbåtar och liknande, särskilt som att angöring med bil inte är möjlig. Även dessa bryggor skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

I anslutning till allén har ett mindre område för gemensamt ändamål lagts ut. Här medges uppförande av t ex byggnad för maskiner och redskap för naturmarkens och andra gemensamma anläggningars skötsel.

Skyddsrum

Stallarholmen är inte skyddsrumsort varför skyddsrum ej behöver anordnas.

Friytor

Lek och rekreation, naturmiljö

Genom måttlig exploatering och bevarandet av naturmark till sammanhängande stråk kommer området att präglas av närhet till natur och de möjligheter detta innebär för ett rikt friluftsliv. I anslutning till området kan en motionsslinga komma att anordnas med utgångspunkt från idrottsplatsen i söder. Idrottsplatsen ger också möjlighet till träning, idrottsutövning och bollspel. En mindre bollplan planeras även på naturmark invid den föreslagna förskoletomten norr om planområdet.

Norr om planområdet, inom Sundby Strand 1, avses ett badområde mot fjärden anordnas. Det bedöms i första hand komma att nyttjas av boende inom området eftersom det redan finns ett större, allmänt bad på norra sidan av fjärden. Likaså avses bryggor och båtplatser anordnas som en viktig kvalitet för de boende inom området och deras möjlighet till rekreation. Genom att bryggorna skall vara allmänt tillgängliga för de som promenerar utmed stranden är de också en tillgång för alla. Hela strandzonen avses rustas upp genom röjning av vegetation och anläggande av belysta gångvägar.



Gator och trafik

Gatunät

Norr om Sundby Gård finns i princip ännu inga vägar genom området annat än skogsvägar och rester av vägar från tegelbrukstiden. Fram till gården, från Strängnäsvägen, går idag Sundbyvägen som har låg standard.

I och med genomförd gatuutbyggnad inom Sundby Hage och pågående vägutbyggnad enligt detaljplanerna för Sundby Strand 1 och Sundby Strand 2 kan allén byggas ut i sin helhet med anslutning till Rosendalsvägen i nordost och Strängnäsvägen i söder. Bebyggelsen och lokalvägnätet i aktuellt planområde ansluts till allén strax norr om Sundby Gård.

Gatukaraktär, standard

Lokalgatorna för de föreslagna nya tomterna har 5,0 meters bredd (4,5 m + 2 x 0,25m) inom ett vägutrymme om ca 10 meter. Med hänsyn till bl a tomtutfarer och parkeringsmöjligheter kulverteras dagvattnet där gatan berör tomtmark.

Gång- och cykelvägar

En primär gc-väg redovisas strax öster om planen, parallellt med allén och fram till Strängnäsvägen. Denna gc-väg ges en bredd om 3,0 meter och förses med belysning.

Genom sammanhängande naturstråk inom programområdet kommer ett motionsspår att kunna anordnas som på sikt knyts ihop och utgår från idrottsplatsen i söder. Motionsspåret planeras dras i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

I Brogatan/Strängnäsvägen går linjebustrafik med inriktning både mot Strängnäs och mot Mariefred/Läggesta - Svealandsbanan. Busshållplatser finns vid Brogatan intill Rosendalsvägen och vid alléns anslutning till Strängnäsvägen. I Strängnäsvägen går linjebustrafik med inriktning mot Strängnäs. Avståndet till busshållplatserna varierar från ca 500 till 700 meter för de allra längst bort belägna tomterna.

Parkering

Parkering för bostäderna sker på tomtmark med två bilplatser per bostad.



Teknisk försörjning

Renvatten och spillvatten Kommunalt va-nät är utbyggt med anslutning till reningsverk och vattenverk i Strängnäs. Området ansluts norrut via sjöledningar (renvatten och spillvatten) till nätet på norra sidan Stallarholmsfjärden och vidare till Strängnäs. En pumpstation anordnas vid parkeringen öster om hamnplanen i Sundby Strand 1. Samtidigt avser kommunen att, i samband med utbyggnaden av allén, bygga en huvudvattenledning från Strängnäsvägen, genom hela programområdet och vidare via Stallarholmsfjärden för att anslutas till kommunens huvudledningsnät.

Omhändertagande av dagvatten

Ytvattnet inom hela planområdet och även vissa delar väster därom rör sig österut och norrut mot Mälaren. Det är delvis kanaliserat till diken. För Toresunds-Sundby avses det naturliga ytvattnet, tillsammans med dagvatten från körytor och tomter, kanaliseras till öppna diken.

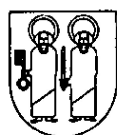
Inom aktuellt planområde tas dagvatten i form av takvatten och vatten från hårdgjorda ytor inom tomter om hand lokalt (LOD-system) genom infiltration i mark. Dagvatten från körytor utmed tomtmark tas om hand i ledningar. Dagvattenrörelserna i norra delen av planområdet kanaliseras till ett dike under allén och vidare österut mot diket genom Sundby Strand 3 och en damm, som fungerar som sedimenterings- och fördröjningsmagasin innan vattnet leds vidare mot Mälaren. I södra delen av planområdet leds vattnet till befintligt dike genom åkermarken. Diken utformas på ett sätt som minimerar olycksrisker för barn.

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 förnyelsebara 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 uppvärmningsan-



ordningar 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.

El

Elförsörjningen av Stallarholmen levereras av Vattenfall. Den sker via anslutning i öster till nätet som byggs ut utmed allén. Detta behöver förstärkas med en transformatorstation inom området. Ett område för transformatorstation har lagts ut i anslutning till planområdets tillfart.

Bredband

I samband med ledningsförläggning kommer förberedelse att göras för bredband.

Avfall

Sophämtning avses ske konventionellt eller vid ett gemensamt miljöhus. Ett område för miljöhus, vilket avses ingå i gemensamhetsanläggningen, har lagts ut nära vägan slutningen till allén. Med ett marknära boende i relativt gles bebyggelse ges dessutom stora möjligheter till att kompostera hushålls- och trädgårdsavfall inom de egna tomten. Därmed minskar den totala mängden avfall till destruktion eller deponi. Separerade sopor lämnas vid miljö- och återvinningsstationen vid Rosendalsvägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från planens lagakraftsdatum.

Konsekvenser av planens genomförande

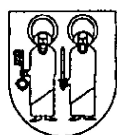
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten

Miljökonsekvensbeskrivning (komplettering)

Den av miljö- och räddningsnämnden 2001-05-16 godkända miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats i för aktuell detaljplan berörda avseenden (se särskild handling).

Hälsokonsekvensbeskrivning

Planområdets läge i anslutning till natur- och skogsmark samt Stallarholmsfjärden utan störande och luftförorenande trafik innebär gynnsamma förhållanden. Närheten till idrottsplatsen med motionsslingor, skogsområden för promenader och Mälaren för bad- och båtverksamhet innebär goda livsbetingelser för de boende.



Barnkonsekvenser

Markområdet är väl lämpat för barn med lugn miljö och goda lekmöjligheter genom närhet till skogs- och naturmark samt strandområden med bryggor och bad. I pågående planläggning av angränsande område i norr har en tomt för förskola lagts ut tillsammans med en bollplan. I den planen har även den befintliga idrottsplatsen föreslagits utvidgad och kompletterad. Stallarholmsskolan med förskola, sporthall och bibliotek ligger ca 700 meter från bostäderna inom planområdet. Utbyggnaden av separat gång- och cykelväg utmed allén innebär att barnens skolväg är trafiksäker.

Jämställdhetskonsekvenser

Planområdet är välbeläget i Stallarholmen med hänsyn till kommunikationer och service. Jämställdheten gynnas när vardagslivet underlättas och arbetsfördelningen i hemmet kan delas lika.

MEDVERKANDE

För arbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Ark.kontor AB. Från markägaren Toresunds-Sundby Fastighets AB har Toivo Flingdal och Peder Paus medverkat. Planförslaget är upprättad i samråd med stadsarkitekt Anders C Eriksson och planarkitekterna Cecilia Gustavson och planingenjör Marie Jonsson, Strängnäs kommun.

Anders C Eriksson
 Stadsarkitekt

Marie Jonsson
 Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

Upprättad okt 2004 Rev 2007-08-15

Marie Jonsson
planingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Toresunds-Sundby 1:1, del av

SUNDBY STRAND 4

**STALLARHOLMEN
STRÄNGNÄS KOMMUN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

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

Nov 2004	PBN, beslut om samråd
Dec 2004	Samråd
Apr 2007	Utställning
Aug 2007	PBN, antagande
Okt 2007	KS, antagande
Okt 2007	KF, antagande
Nov 2007	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

Tidplan för utbyggnad

Utbyggnad av gator och ledningar avses ske efter att planen vunnit laga kraft. Utbyggnad av bostäder/villor sker efterhand som tomterna försäljs vilket bedöms ske med början under 2008.

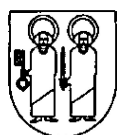
ANSVARSFÖRDELNING

Toresunds-Sundby Fastighets AB (exploatören) svarar för all utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar och ledningar inom planområdet. Omfattning av utbyggnaden av gemensamma anläggningar regleras i ram- och exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark (lokalgator, dagvattenhantering och naturmark) inom planområdet.

Sedan exploatören utfört va-anläggningar övertas dessa av kommunen för drift och underhåll. Leverantör av el och tele är Vattenfall respektive Telia. Skötsel och underhåll av lokalgator föreslås ingå i Stallarholmens vägsamfällighetsförening.



För eventuella övriga gång- och cykelvägar, område för miljöhus för sopor och serviceområde för gemensamhetsanläggningen, dagvattenhantering samt naturmarken inrättas en gemensamhetsanläggning. Denna gemensamhetsanläggning avses successivt utvidgas efterhand som ytterligare delar av Toresunds-Sundby 1:1 detaljplanläggs.

AVTAL

Fastighetsbildning

När planen vunnit laga kraft och i samband med försäljning avstyckas villatomterna från Toresunds-Sundby 1:1. All fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören. Mark för lokalgator överförs till kommunens fastighet.

Gemensamhetsanläggning

Ledningsrätt, servitut

Exploatören skall tillse att gemensamhetsanläggningar inrättas.

Ledningar, för vilka blivande samfällighet ej är huvudman, avses säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA och TEKNISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Exploatören står för alla kostnader för genomförandet av planen vilket bl a innefattar utbyggnaden av gemensamma anläggningar enligt exploateringsavtal liksom fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning inom planområdet. Upprättande av planförslaget bekostas av exploatören enligt plankostnadsavtal som upprättats med kommunen. Detta innebär att plankostnadsavgift ej uttas i samband med bygglovsprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Ytterligare geotekniska undersökningar kommer att i erforderlig omfattning göras i samband med projektering och utbyggnad.

MEDVERKANDE

För arbetet har markägaren anlitat Magnus Westlund, Westlund Ark.kontor AB. Från markägaren Toresunds-Sundby Fastighets AB har Toivo Flingdal och Peder Paus medverkat. Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med stadsarkitekt Anders C Eriksson och Karl-Erik Eriksson, Strängnäs kommun.

Anders C Eriksson
 Stadsarkitekt

Marie Jonsson
 Planingenjör



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan - Bygg - Miljö

Marie Jonsson
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

1 (7)

Upprättad okt 2004

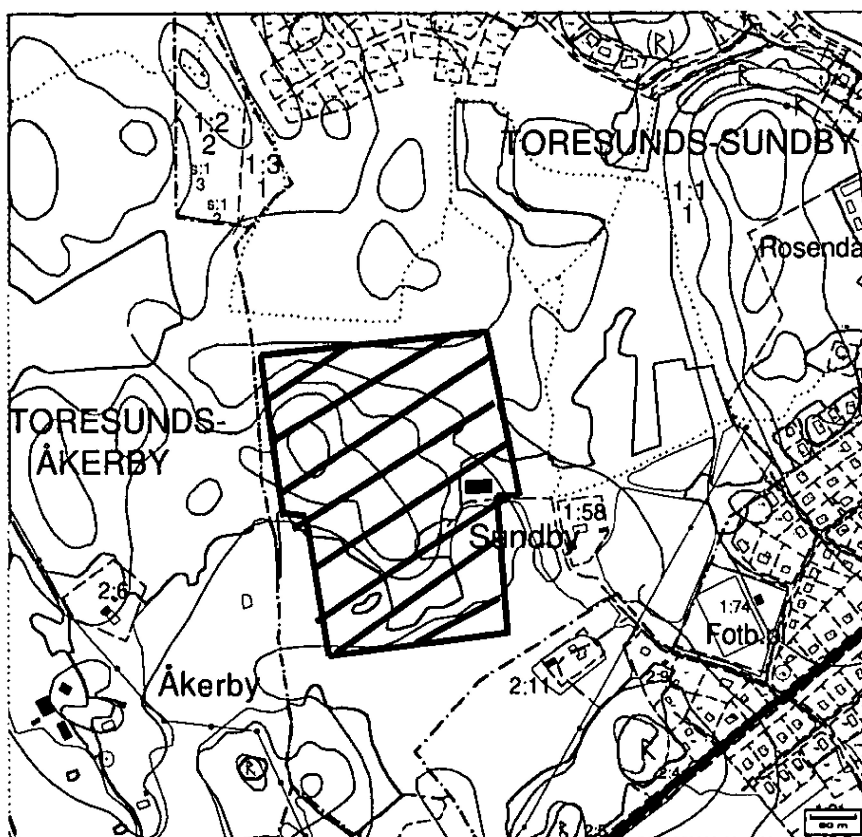
HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Toresunds-Sundby 1:1, del av

SUNDBY STRAND 4

STALLARHOLMEN
STRÄNGNÄS KOMMUN

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, komplettering





STRÄNGNÄS KOMMUN
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan - Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING

2 (7)

Upprättad okt 2004

Marie Jonsson
 Planingenjör

SAMMANFATTNING

En utbyggnad av området enligt planförslaget innebär en stor förändring av området. Karaktären ändras i och med att den f d skogsmarken och industrimarken läggs ut till bostadsområde. Områdets betydelse för närrekreation förändras likaså. Även om huvuddelen av markerna i dag har lågt naturvärde försvinner naturligtvis ostördheten.

De nya bostäderna innebär en ökad befolkning och därmed bl a fler barn i skola och barnomsorg samt en ökning av resandet – både individuellt och kollektivt. Den ökade belastningen på skola – barnomsorg bedöms kunna klaras inom befintliga resurser eller med den eventuellt tillkommande resurs den föreslagna förskolan norr om planområdet kan innebära. Det ökade befolkningsunderlaget, framför allt när Toresunds-Sundby i sin helhet är utbyggt, ger underlag för bibehållen eller utökad service i samhället. Körtrafiken kommer att belasta utfarterna både vid Rosendalsvägen men främst Strängnäsvägen. Trafikökningen är dock inte av den storleksordningen att den kommer att förorsaka problem.

Dag- och ytvattenflödena kommer att öka genom tak och hårdgjorda ytor. Omhändertagandet i diken ger ökade flöden. Utflödet till Mälaren kan därmed komma att öka. Beroende på åtgärder kan dock infiltration, och i Sundby Strand 3 föreslagen dagvattendamm, minska eller hindra ökat utflöde.

Bilberoendet är relativt stort i en ort som Stallarholmen. Närheten till kollektiva transporter för delar av planområdet gör att valmöjligheter finns.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

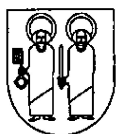
Planområdets läge

Toresunds-Sundby 1:1 (Sundby Tegelbruk) är beläget i Stallarholmen, väster om befintlig bebyggelse på Toresundssidan. Den del av fastigheten som nu är aktuell för detaljplanläggning gränsar i norra delen mot planlagd mark för bostadsbebyggelse och i öster mot planerad allégata. I väster gränsar den mot skogsmark och i söder mot åkermark.

Beskrivning av förslaget

Syfte

Avsikten är att inom Toresunds-Sundby 1:1 genom fortsatt planläggning skapa förutsättningar för utbyggnad av ett bostäder i nära anslutning till befintlig bebyggelse, service och infrastruktur i Stallarholmen. De naturliga förutsättningarna och då särskilt det sjö nära läget skall tas tillvara i ett område som tidigare till stor del utnyttjats för tegeltillverkning. Avsikten är också att skapa ett vackert område med en god social miljö med kvaliteter som även kommer nuvarande stallarholmsbor till godo. Denna detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för utbyggnad av etapp V inom Toresunds-Sundby i enlighet med av plan- och byggnämnden i januari 2002 godkänt program.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan - Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING

3 (7)

Upprättad okt 2004

Marie Jonsson
Planingenjör

Huvuddrag

Huvudstrukturen för hela programområdet, varav aktuell plan är en del, är en samlande allégata, från infarten vid idrottsplatsen vid Strängnäsvägen i söder till en "hamnplan" vid Stallarholmsfjärden i norr och vidare till Rosendalsvägen i nordost. Från denna allé når man de olika bebyggelsegrupperna. Gatunät och bebyggelse är i hög grad orienterade mot fjärden i norr, dels parallellt med stranden, dels med gatoma riktade mot vattnet med utblickar över fjärden. Den kvalitet som närhet till vatten utgör genomsyrar därmed området.

Denna etapp V omfattar den sydvästligaste delen av programområdet. Den innehåller ca 55 nya villatomter för enskilt byggande. Avgränsning och omfattning har valts utifrån tidigare planläggningsetapper.

Tidigare kommunala beslut, program

Plan- och byggnadsnämnden beslöt 2001-02-07 bl a att programarbete för hela området kan påbörjas parallellt med detaljplanläggning för Sundby Hage, etapp I, samt att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Ett förslag till program med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därefter upprättats under 2001 och ett programsamråd med remiss har genomförts. Det har efter revidering och komplettering godkänts 2002-01-16 av plan- och byggnämnden.

Den miljökonsekvensbeskrivning som samtidigt med programmet utarbetades för projektet, gav underlag för bedömning av konsekvenserna för natur och landskap, för miljön, för närboende samt för kommunal och kommersiell service. Den har godkänts 2001-05-16 av miljö- och räddningsnämnden.

Kompletterande miljökonsekvensbeskrivning

Den tidigare godkända miljökonsekvensbeskrivningen bedöms, särskilt vad gäller förutsättningar, kunna ligga till grund även för nu aktuell etapp V, dock med följande komplettering framför allt vad gäller konsekvenser och åtgärder inom aktuellt planområde.

KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Naturmiljö

Terräng och vegetation

Landskapet, som huvudsakligen består av skogsmark, är småbrutet och relativt kuperat. Tegeltillverkning bedrevs på fastigheten från slutet av 1800-talet till 1965 och råvaran leran och bränsle från skogen, togs från fastigheten. Efter 1965, då driften lades ner, har fastigheten varit utan tillsyn och skötsel. Inget återställande av lergroparna har skett och ingen skötsel av skog har förekommit.

Vegetationen består till största del av barrskog. Mot åkermarken i söder finns en brynvegetation med lövträd och buskar. Några särskilda naturvärden finns inte inom planområdet. Faunan inom området består av småvilt och normalt förekommande fågelarter.



Marie Jonsson
 Planingenjör

Konsekvenser och åtgärder

Genomförandet av planen innebär naturligtvis en stor förändring av miljön; från nuvarande blandning av skogsmark och tidigare lertäkter till delvis bostadsbebyggelse. Skogsvegetationen inom området kommer dels att glesas ut, dels att naturligen kompletteras inom villatomterna med en betydligt större artrikedom som följd. Faunan kommer, med hänsyn till närheten till stora naturområden, sannolikt att bestå. Även om vissa förändringar, vad gäller arter kommer att ske innebär en större artrikedom i florin erfarenhetsmässigt att den biologiska mångfalden ökar.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består till stor del av moränmark och berg. I den nordöstra delen finns "lergröpar", f d lertäkter. Leran är från tegeltillverkningen helt borttagen och marken bedöms här bestå av morän. Ytterligare undersökningar avses göras i samband med projektering och utbyggnad.

Markföroreningar

Någon verksamhet inom planområdet som skulle kunnat ge upphov till markföroreningar är inte känd.

Radon

Enligt kommunens sammanställning ligger området inom normalriskområde för radon.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten

Ytvattnet inom hela programområdet och även vissa delar väster därom rör sig norrut mot Mälaren. Det är delvis kanaliserat till diken i anslutning till de f d lertäktena.

Åtgärder

För hela Toresunds-Sundby avses det naturliga ytvattnet, tillsammans med dagvatten från körytor och tomter, kanaliseras till öppna diken. En damm som fungerar som sedimenterings- och fördröjningsmagasin föreslås anläggas i den pågående detaljplanen Sundby Strand 3 innan vattnet leds vidare mot Mälaren. Den öppna vattenspegeln, tillsammans med vattenföringen i de öppna diken, tas till vara som en miljömässig kvalitet i området samtidigt som vattnets kretslopp i naturen synliggörs.

Inom aktuellt planområde tas dagvatten i form av takvatten och vatten från hårdgjorda ytor inom tomter om hand lokalt (LOD-system) genom infiltration i mark. Dagvatten från körytor utmed tomtmark tas om hand i ledningar och utmed naturmark i öppna diken. Dagvattenrörelser i nordöstra delen av planområdet samlas ihop och leds vidare österut under allén till dike och dagvattendamm. I södra delen av planområdet kanaliseras dagvattnet till befintligt dike i åkermarken.

Konsekvenser

Huvuddelen av dagvattnet kommer även fortsättningsvis att infiltreras direkt i mark inom såväl tomter som naturmark. Genom att återstående mindre del leds via långa diken och en fördröjningsdamm sker en sedimentering och luftning av vattnet. Det innebär att den kvar-



Marie Jonsson
 Planingenjör

varande miljöpåverkan på Mälaren efter planens genomförande, såväl vad gäller dagvattnets kvantitet som kvalitet, är mycket liten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Under programsamrådet har Sörmlands museum, på uppdrag av exploitören, genomfört en arkeologisk utredning av området.

Rekreation och friluftsliv

Området präglas idag delvis av skogsmark, delvis av den tidigare tegeltillverkningen i form av lertäkter. Det innebär att området, trots sin närhet till tätorten, inte är särskilt attraktivt som rekreationsområde och därför utnyttjats endast i begränsad omfattning

Källarbacken, öster om planområdet och allén, är ett redan idag frekventerat lekområde i nära anslutning till planområdet.

Norr om planområdet, inom etapp II (Sundby Strand 1), avses ett badområde mot fjärden anordnas. Det bedöms i första hand komma att nyttjas av boende inom området eftersom det redan finns ett större, allmänt bad på norra sidan av fjärden. Likaså avses bryggor och båtplatser anordnas som en viktig kvalitet för de boende inom området och deras möjlighet till rekreation. Genom att bryggorna skall vara allmänt tillgängliga för de som promenerar utmed stranden är de också en tillgång för alla. Hela strandzonen avses rustas upp genom röjning av vegetation och anläggande av belysta gångvägar.

Befintlig idrottsplats i söder ger också möjlighet till träning, idrottsutövning och bollspel. En mindre bollplan redovisas i etapp III (Sundby Strand 2) invid föreslagen förskoletomt norr om planområdet.

Konsekvenser och åtgärder

Genom måttlig exploatering och bevarandet av naturmark till sammanhängande stråk kommer området att präglas av närhet till naturen. I anslutning till planområdet kan en motionsslinga komma att anordnas, utgående från idrottsplatsen i söder. Tillsammans med befintliga anläggningar och de som anordnas i anslutning till Stallarholmsfjärden och i övrigt inom programområdet kommer området att få närmast unik tillgång till olika typer av rekreation och ett rikt friluftsliv.

Trafik

Hälsa och säkerhet

Buller

Programområdet omfattar på sikt ca 280 nya bostäder. Med en fördelning på utfarterna norrut och söderut uppskattas de ge upphov till ca 900 fordonsrörelser per dygn på allén utmed södra delen av planområdet. Med hänsyn till målpunkter inom och i anslutning till planområdet bedöms andelen tung trafik komma att bli mycket liten. Riktvärden för buller vid bostäder är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maxnivå inomhus.



STRÄNGNÄS KOMMUN
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan - Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING 6 (7)

Upprättad okt 2004

Marie Jonsson
 Planingenjör

Bullerberäkning utifrån redovisade antaganden och för tomter närmast allén visar att såväl ekvivalentnivån 40 dBA som maxvärdet 62 dBA klart underskrider riktvärdena.

Konsekvenser

För planområdet kommer bullret att öka jämfört med dagens situation – dock inte över riktvärdena för bostadsbebyggelse.

Trafiksäkerhet

Avsikten med planutformningen i hela området är småskalighet, såväl vad gäller bebyggelse som gatunät. Gatunätet har därför redan i planerna redovisats med ett antal rondeller som en av de åtgärder som föreslås för att hålla nere hastigheter och öka trafiksäkerheten. Andra åtgärder som kommer att vidtas vid utbyggnaden är avsmalningar av körytan, gupp, variation av beläggning och liknande – särskilt vid passager av gångstråk. Åtgärder är särskilt viktiga på allégatan som kommer att utgöra huvudgata genom området. Ett primärt gång- och cykelstråk löper utmed allégatan men separerat från körbanan.

Konsekvenser

Aktuellt planområde är av begränsad storlek och utan genomfartstrafik. Via den utbyggda allén ansluts det till det befintliga gatunätet som samtidigt får förbättringar vad gäller bl a korsningar och tomtutfarer. Utbyggnaden bedöms därför inte innebära några negativa konsekvenser för trafiksäkerheten.

Social miljö

Boendemiljön

Det tar alltid viss tid för ett nytt bostadsområde att utveckla en social gemenskap. Utformningen kan dock påverka denna utveckling. Gemensamma anläggningar i hela programområdet såsom idrottsplats, förskola med bollplan, strandzonen med bryggor, bad och hamnplan samt på sikt "festplatsen" vid Källarbacken skapar förutsättningar för en attraktiv boendemiljö och god granngemenskap som skapar trygghet och trivsel.

Områdets förhållande till befintligt samhälle

Det tar likaså viss tid för ett nytt område att växa samman med befintligt samhälle. Det offentliga rummet, i form av bevarad naturmark, strandzon med bryggor och bad samt motionsslingor och gångstråk i programområdet, är öppet och tillgängligt för alla. Eftersom de är viktiga delar av Stallarholmens offentliga rum och säkert kommer att utvecklas till ett frekventerade promenadområden innebär utbyggnaden att mötesplatser skapas för både gamla och nya stallarholmsbor.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning av bostäderna avses ske med vattenburen värme.

Renvatten och spillvatten

Området ansluts till det kommunala va-nätet. För närmare beskrivning se motsvarande rubrik i planbeskrivningen.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan - Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING 7 (7)

Upprättad okt 2004

Marie Jonsson
Planingenjör

Avfall

Sophämtning avses ske konventionellt eller vid ett gemensamt miljöhus. Ett område för miljöhus, vilket avses ingå i gemensamhetsanläggningen, har utlagts vid områdets anslutning till allén. Med ett marknära boende i relativt gles bebyggelse ges dessutom stora möjligheter till att kompostera hushålls- och trädgårdsavfall inom de egna tomten. Därmed minskar den totala mängden avfall till destruktion eller deponi. Separerade sopor lämnas vid miljö- och återvinningsstationen vid Rosendalsvägen.

0-ALTERNATIV

Utbyggnaden av denna etapp av Toresunds-Sundby skall ställas mot att ingen utbyggnad alls sker. Området bibehålls som område för skogsbruk. Det kommer därvid fortsättningsvis att användas som närrekreationsområde men dess kvaliteter i detta avseende kan komma att försämrats om ett rationellt skogsbruk istället skall bedrivas i området. Sannolikt kommer inga satsningar att göras för att anlägga gång- och motionsslingor genom området.

Belastningen ökar inte på den kommunala servicen – främst skola och barnomsorg. Underlaget för kommersiell service av olika slag ökar ej heller vilket på sikt kan komma att minska utbudet i Stallarholmen.

MEDVERKANDE

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Westlund Arkitektkontor AB på uppdrag av exploatören, Toresunds-Sundby Fastighets AB. Från exploatören har Toivo Flingdal och Peder Paus medverkat. Samarbete har skett med Anders C Eriksson, Cecilia Gustavson och Bertil Antonsson från samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun.
Upprättad i oktober 2004

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Planingenjör

Bilaga; Trafikbullerberäkningar



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- Bygg - Miljö

ANTAGANDEHANDLING

1

2007-08-14

Dnr 2005:128

Marie Jonsson
Planingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Toresunds-Sundby 1:1, Sundby Strand 4, Stallarholmen

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslöt 2007-03-21, § 170, att ställa ut detaljplaneförslaget enligt PBL kap 5 § 23. Utställningstiden var 2007-04-27 – 2007-05-28.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Stallarholmen samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 27 april 2007. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare och statliga myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under utställningen har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Polismyndigheten	2007-05-03	Ingen synpunkt	
2. Skogsstyrelsen	2007-04-27	Ingen synpunkt	
3. Banverket	2007-05-09	Ingen synpunkt	
4. Vägverket	2007-05-10	Synpunkter	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
5. Strängnäs vatten och renhållning	2007-06-18	Ingen synpunkt	
Företag och organisationer:			
6. Hyresgästföreningen	2007-05-29	Ingen synpunkt	
7. Vattenfall	2007-05-28	Ingen synpunkt	
8. Strängnäs naturskyddsförening	2007-05-11	Ingen synpunkt	
9. Villaägarna i Strängnäsbygden	2007-05-28	Ingen synpunkt	
10. Stallarholmens vägförening	2007-05-15	Ingen synpunkt	
11. Stallarholmens Hembygdsförening	2007-05-25	Ingen synpunkt	
Sakägare:			
12. Toresunds-Sundby 1:1	2007-04-27	Ingen synpunkt	

2007-08-14

SYNUNKTER

KOMMENTARER

4. Vägverket

Vägverket noterar att en ny allégata är på väg att byggas ut. Det är av vikt att denna färdigställs så att den nya bebyggelsen nås från trafiksäkra korsningar både vis Strängnäsvegen i söder och vid Rosendalsvegen i nordost.

Beskrivningen bör komplettera med vem som ansvarar för utbyggnaden av allégatan och dess anslutningar i söder och norr. Om åtgärden ska belasta exploateringen bör detta noteras i genomförandebeskrivningen.

Allégatan berörs inte av den här detaljplanen. Detaljplanen för en tidigare etapp, Sundby Strand 2, har innefattat allégatan.

I samband med att hela området Sundby Strand skulle exploateras skrevs ett ramavtal för området. Ramavtalet styr exploatörens åtagande gentemot kommunen. Området har sedan har delats upp i fem olika detaljplaner.