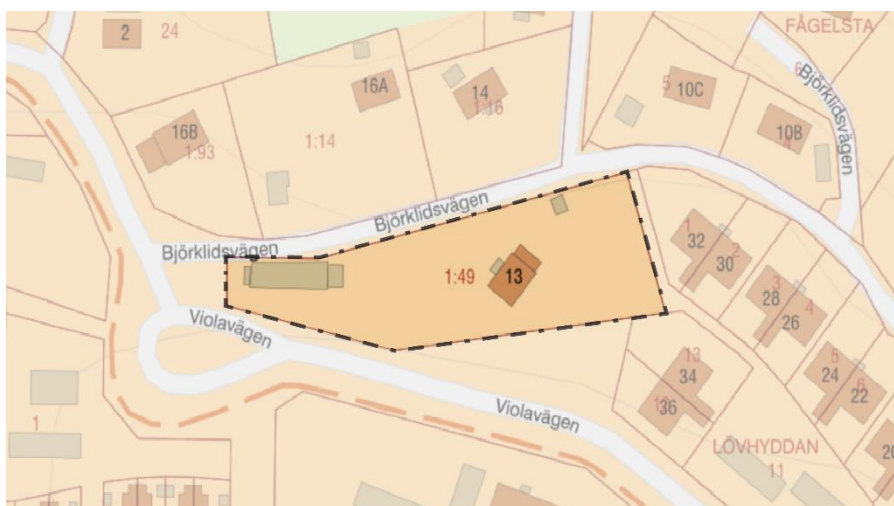




Planbeskrivning



**Tillhörande detaljplan
för:
Slottsbrinken 1:49 och
del av Slottsbrinken 1:1,
"Slottsbrinken
Alphyddan", Mariefred,
Strängnäs**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Utredningar



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Syfte och huvuddrag	4
Planförfarande.....	4
Tidplan.....	4
Underlag och utredningar	4
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Fastighetsägare	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan.....	5
Planprogram.....	5
Gällande detaljplan	5
Agenda 2030	6
Kommunala beslut	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken	6
Riksintressen	7
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Befintlig bebyggelse	8
Offentlig- och kommersiell service	8
Natur och grönområde	8
Gator och trafik	9
Markförhållanden	10
Stadsbild och kulturmiljö	14
Människors hälsa och säkerhet	14
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	15
Användning av mark och vatten.....	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Administrativa bestämmelser	17
PLANFÖRSLAG	18
Bebyggelse	18
Markförhållanden	20
Människors hälsa och säkerhet	21
Tillgänglighet.....	21



TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
Vatten och avlopp.....	22
Energiförsörjning	23
Avfall	23
Telefoni och bredband	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Människors hälsa och säkerhet	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	25
Ekonomiska frågor	25
MEDVERKANDE	26



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för fyra byggrätter med användningen bostadsbebyggelse på fastigheten Slottsbrinken 1:49. Planen möjliggör även för allmännyttiga underjordiska ledningar, dagvattenhantering och en möjlighet att utöka fastigheten västerut genom förvärv av del av Slottsbrinken 1:1 inom det angivna planområdet.

Idag är planområdet planlagt med en kombinerad användning där både bostad och bilverkstad tillåts inom planområdet. Bestämmelser i den gällande detaljplanen gör att fastigheten inte kan styckas av.

Fastighetsägarens intention är att stycka av den nordöstra delen av fastigheten för att möjliggöra för en villa. Avvecklas verkstaden kan en villa möjliggöras mellan verkstaden och det befintliga bostadshuset. Bostadsbebyggelse inom den västra delen av planområdet kan ske först om verkstaden avvecklas och marken saneras.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2019-10-29
Beslut om samråd:	2020-11-24
Samrådsperiod:	2021-01-2021-02
Beslut om granskning:	2021-03-26
Granskningstid:	2021-04-16 – 2021-04-30
Antagande:	2021-09-30
Laga kraft:	Kvartal 4 2021

Underlag och utredningar

PM Miljö – översiktlig miljöteknisk markundersökning, Slottsbrinken 1:49, Strängnäs Kommun, *Gren Consulting AB*, 2020-06-25 rev. 2020-09-11

Dagvattenutredning Slottsbrinken 1:49 REV C, *Feron Construction AB*, 2020-11-10

Dagvattenutredning REV C Bilaga, dagvattenplan, *Feron Construction AB*, 2020-11-10



MUR – Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Översiktlig utredning, *Gren Consulting AB*, daterad 2020-06-18, rev. 2021-05-10

Bedömning utförd av *RK Geokonsult AB* av planområdets totalstabilitet och lämplighet för sitt ändamål är grundat på resultat av geoteknisk undersökning. Resultatet redovisas i MUR (*Gren Consulting AB*, daterad 2020-06-18, rev. 2021-05-10), *RK Geokonsult AB*, 2021-06-20

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget en kilometer nordväst om Mariefreds centrum i området Slottsbrinken. Det angränsar i norr mot Björklidsvägen och i söder mot Violavägen. I väster avgränsas planområdet mot en mindre trafik korsning. I öster gränsar området mot friliggande bostadshus och radhus.

Areal

Planområdets storlek är ca 3000 kvadratmeter.

Fastighetsägare

Fastigheten Slottsbrinken 1:49 ägs av en privatperson. Fastigheten Slottsbrinken 1:1 ägs av Strängnäs Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med intentionerna i *Översiktsplan för Strängnäs kommun 2014* där området är utpekad med markanvändningen bostäder. Området är utpekad som befintlig bebyggelse i den *Fördjupade översiktsplanen för Mariefred-Läggesta 2007* och detaljplanen bedöms följa dess intentioner då detaljplanen möjliggör för bostäder som anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något planprogram.

Gällande detaljplan

Idag finns en gällande detaljplan för planområdet *Detaljplan för Slottsbrinken 1:12 och 1:51 m.fl., Mariefred, Strängnäs kommun, Laga Kraft datum 1996-12-05 (0486-p97/2)*. Den gällande detaljplanen har ingen återstående genomförandetid. Detaljplanens syfte är



att möjliggöra för bostäder och bilreparation inom planområdet. Det föreslagna planområdet är idag reglerat med en kombinerad användning för bilreparation och bostadshus. Fastigheten Slottsbrinken 1:49 ska vara en fastighet. Den nuvarande planen ger möjlighet för den befintliga bostaden att finnas men tillåter inte någon ny bostadsbebyggelse på fastigheten. Fastigheten får inte styckas av till fler fastigheter enligt den gällande detaljplanen. Planbeskrivningen anger även att bostadshusets ägare ska vara densamma som verkstadens ägare.

Agenda 2030

Kommunfullmäktige beslutade, 2018-11-26, genom flerårsplanen att kommunen aktivt ska arbeta med hållbar utveckling med utgångspunkt i Agenda 2030 som antogs av Förenta nationernas generalförsamling 2015-09-25. I Agenda 2030 redovisas 17 Globala mål som berör de tre hållbarhetsaspekterna; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, som har en betydande roll i den fysiska planeringen. De aktuella målen tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Planens genomförande förutsätter att en förorenad mark saneras för att användas för bostäder.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Målet kan uppfyllas genom att detaljplanen möjliggör för en trafiksäker situation inom och i anslutning till planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-29 § 153, att ge kontoret planuppdrag i enlighet med underlaget, vilket innebär att detaljplanearbetet för området kan påbörjas. Planens syfte är att möjliggöra för tre till fyra byggrätter för bostadsbebyggelse på fastigheten Slottsbrinken 1:49.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3-5 kap har prövats i Översiktsplan 2014. Detaljplanen följer den i översiktsplanen föreslagna markanvändningen för det aktuella området. Därför är en prövning enligt Miljöbalken 3-5 kap redan utförd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning om detaljplanen kan komma att leda till betydande miljöpåverkan som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behov av miljöbedömning. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser dock att det under det kommande planarbetet är viktigt att utreda



föroreningsituationen i mark, grundvatten och ytvatten i anslutning till den pågående verkstaden. Utredning ska tas fram i samband med planprocessen. Planområdet ligger inom ett skredriskområde enligt Statens geotekniska institut. En undersökning om de geotekniska förutsättningarna för planområdet behöver genomföras.

Beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-29 enligt följande:

En miljöbedömning krävs inte då undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon strategisk miljöbedömning inom ramen för en miljöbedömning enligt MILJÖBALKEN 6 kap. 3 § behöver därför inte upprättas.

Undersökningen grundas på följande:

- Planen möjliggör för fler byggrätter inom ett befintligt bostadsområde, ingen orörd mark kommer att beröras.
- Möjlighet till VA-anslutning.
- En miljöstörande verksamhet i ett bostadsområde kommer att avvecklas, störningar kan komma att minska genom planens genomförande.
- Inga riksintressen eller naturmiljöer påverkas av planens genomförande.
- Planen följer den av Översiktsplan 2014 föreslagna inriktningen för tätorten.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.



PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Planområdet innefattar idag ett bostadshus uppfört i början på 1900-talet på ca 100 kvadratmeter (se bild 1). Förutom bostadshuset finns en byggnad som idag fungerar som verkstadsbebyggelse uppförd i början av 1900-talet (se bild 2). Innan byggnaden byggdes om för att fungera som verkstad användes den som en lada med förvaring av foder för lantbruket.



Bild 1 Befintligt bostadshus på fastigheten Slottsbrinken 1:49. Källa: Samhällsbyggnadskontoret



Bild 2 Byggnad som används för verkstad på fastigheten Slottsbrinken 1:49. Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Offentlig- och kommersiell service

Närmaste förskola ligger 200 meter utanför planområdet. Närmaste grundskola ligger cirka 1,5 km utanför planområdet. Gymnasieskola finns i Strängnäs. Närmaste vårdcentral och folktandvård finns 1 km utanför planområdet. Kommersiell service finns i Mariefred centrum ca 1,5 km från planområdet.

Natur och grönområde

Mark, vegetation och grönområden

Marken är ianspråktagen för bostadsbebyggelse och innehåller ingen natur med högt bevarandevärde (se bild 3). Planområdet är placerat i ett tätbebyggt villaområde och storleken på fastigheten kommer inte att utökas. Planområdet består av gräsmatta, grusbeläggning och en del asfalterad yta (se bild 3-5).



Bild 3 Ortofoto med fastighetsgränsen för Slottsbrinken 1:49 markerad. Källa: Samhällsbyggnadskontoret



Bild 4 Markanvändning vid verkstadsbyggnaden. Källa: Samhällsbyggnadskontoret



Bild 5 Markanvändning öster om bostadshuset. Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Gator och trafik

Gator och vägar

Planområdet gränsar i norr mot Björklidsvägen som trafikeras av boende i närområdet. Söder om planområdet går Violavägen som fungerar som en mindre genomfartsgata för bostadsområdet väster om planområdet. Violavägen ansluter till Slottsbrinksvägen som leder vidare mot Mariefreds centrum, Läggesta station och E20. Planområdet ligger ca 1 km från centrala Mariefred och ca 3 km från Läggesta station.



Gång och cykelvägar

Söder om planområdet går en gång- och cykelväg som leder till Mariefreds centrum och därefter till Läggesta station.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ungefär 700 meter från närmsta busshållplats. Läggesta station med möjlighet till transport med tåg ligger 3 km från planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inte i närheten av något vattendrag och omfattas därför inte av strandskydd.

Markförhållanden

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens (KML) bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Strängnäs kommun har *RK Geokonsult AB* utvärderat resultatet av ovan nämnda undersökning som underlag för bedömningen av planområdets lämplighet och stabilitet. I bedömningen ingår inte miljöfrågor samt frågor avseende grundläggning av den planerade bebyggelsen.

Underlag

MUR – Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Översiktlig utredning, daterad 2020-06-18, senast reviderad 2021-05-10.

Okulärbesiktning, utförd av undertecknad civilingenjör Rudolf Komarek.

Skrivelse

Det aktuella planområdet utgörs idag av en avlång, befintlig tomt om ca 3000 kvadratmeter, bebyggd med en villa, en verksamhetsbyggnad för fordonservice och en mindre förrådsbyggnad. Tomten gränsar till gatumark längs två tredjedelar av den totala fastighetsgränsen och är omgiven av en befintlig villabebyggelse. Efter antagande av detaljplanen är planområdet avsett att bebyggas med 4 st bostadsbyggnader med högsta byggnadshöjd 5 meter.



Markytan inom planområdet sluttar svagt mot söder och väster med lutningar varierande mellan ca 1:10 och 1:30. Maximal nivåskillnad inom hela planområdet uppgår till 2,8 meter. Planområdet skiljer sig inte på något sätt från det omgivande villaområdet.

Jorden inom och runtomkring planområdet består enligt geologiska kartan av glacial lera, omgiven av partier, där berget går upp i dagen.

För att en skredrisk för ett markområde ska föreligga, behövs vissa förutsättningar vara uppfyllda. Till sådana räknas en icke försumbar nivåskillnad, alternativt en markbelastning, eller en lutande markyta, förekomst av lös jordart med viss lagertjocklek, höga porvattentryck och eventuellt även en utlösande faktor.

I det här aktuella fallet förekommer inga plötsliga, höga nivåskillnader och markytans lutningar är måttliga. Kommande markbelastningar kommer inte att bli anmärkningsvärda (4 st en- eller tvåplansvillor med några mindre komplementbyggnader) samt iordningsställd tomtmark. Men framförallt kan den förekommande jordlagerföljden i kombination med områdets geometri inte betecknas som direkt skredfrämjande.

All förekommande lera ned till ca 2 meters djup utgörs av torrskorpelera. Inom ca två tredjedelar av området om 3000 kvadratmeter understiger jorddjupet till morän, eller berg ca 1 meter. Endast inom den resterande tredjedelen av planområdets yta längs Violavägen återfinns glaciärrer av torrskorpekaraktär med en mäktighet av 0 – 1 meter mellan torrskorpelera och den underliggande moränen. Såväl torrskorpelerans som den underliggande lerans vattenkvot ligger långt under dessas konflytgräns.

Grundvattenytan har vid undersökningstillfället observerats ligga ca 1 meter under markytan. Även om denna vanligtvis varierar, finns inga tecken eller anledning till att misstänka förekomst av extremt höga porvattentryck inom planområdet.

Slutsats

Vid en sammanvägning av ovanstående förutsättningar för skred: områdets begränsade storlek, små, eller måttliga marklutningar, måttliga laster, som inte skiljer sig från omgivningens, ringa jorddjup, icke anmärkningsvärd grundvattennivå, men framförallt avsaknaden av lös eller sensitiv lera, framstår området som stabilt och en eventuell skredrisk som osannolik.

Utifrån rådande geotekniska och stabilitetsförhållanden bedöms det undersökta området utan tvekan som lämplig för den föreslagna bebyggelsen.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från Statens geotekniska institut över radonrisk inom Strängnäs kommun daterat 1989-06-30.



Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning har utförts på den del av fastigheten Slottsbrinken 1:49 som är utpekad i EBH-stödet som potentiellt förorenad mark genom den befintliga bilverkstaden på fastigheten. Se markerat område på bild 7. Syftet med undersökningen var att undersöka om det fanns föroreningar på den utpekade delen av fastigheten och om det fanns risk att föroreningarna skulle spridas vidare till området öster om den undersökta delen av fastigheten.



Bild 6 Del av fastigheten som används för verkstaden. Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Bebyggelsens historik

Byggnaden som ligger inom det undersökta planområdet uppfördes ca 1900. Syftet med byggnaden var en lada för lagring av hö/vass. När fastigheten köptes 1988 hade byggnaden jordgolv. För att kunna använda byggnaden för bilverkstad anlades ett betonggolv, ca 0,2 meter tjockt på bottenplanet i den östra delen av byggnaden. Garageinfarten asfalterades och övriga parkeringsytor försågs med grus.

Ingen oljeavskiljare eller cisterner för bensen/diesel/olja inom fastigheten. Bilverkstadens verksamhet startade vid 1994/95.

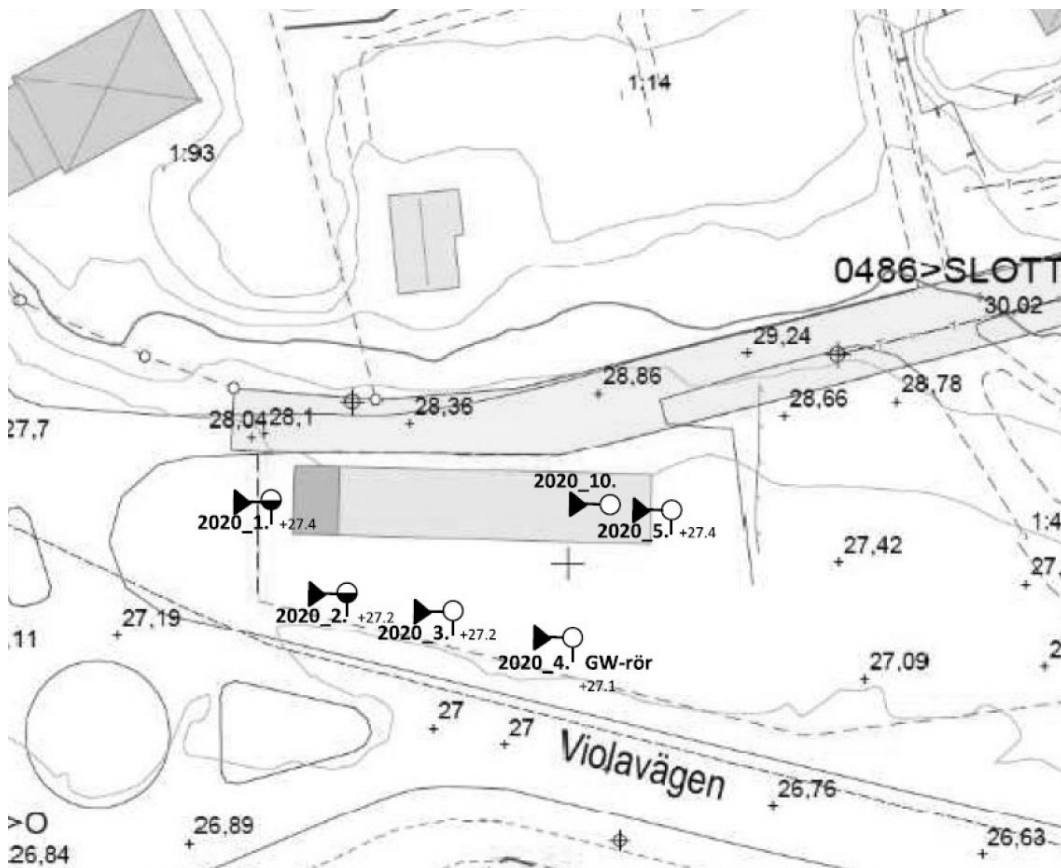


Bild 7 Ritning över bilverkstaden med markerade provpunkter för jordprovtagning (2020_1 - 2020_5). Läge för betongprov/porluftsprov är markerat (2020_10) i ritningen. Källa: Miljöteknisk undersökning, Gren Consulting AB.

Slutsatser

Gren Consulting AB genomförde en översiktlig miljöteknisk undersökning inom den västra delen av fastigheten Slottsbrinken 1:49.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms markföroreningarna inom bilverkstadens område inte medföra något hinder för den planerade bostadsbebyggelsen inom gröntorna öster om verkstaden. De påträffade föroreningarna i marken inom bilverkstadens område ska dock beaktas vid framtida schakt- eller ombyggnadsarbeten. Massor från området får inte återanvändas utan föregående kontroll av föroreningshalter. Återanvändning av överskottsmassor inom eller utanför fastigheten ska anmälas enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om *Återanvändning av avfall i anläggningsändamål*. Förorenade massor ska tas om hand av godkänd deponi eller behandlingsanläggning.

Provtagningen riktades in mot de platser som bedömdes ha störst risk för att vara förorenade. Utifrån undersökningsresultaten påvisades i anslutning till den befintliga verkstaden viss förekomst av föroreningar i marken i halter som överskred RVMKM (barium, zink samt tyngre alifatiska kolväten). De generella riktvärdena (RVMKM) indikerar en nivå som bör underskridas för att undvika risk för oönskade effekter, därmed



är det inte så att ett överskridande kommer att leda till effekter. Människor som antas kunna exponeras för föroreningarna i marken är främst yrkesverksamma i bilverkstaden men även tillfälliga besökare som till exempel lämnar in bilen för service/reparation. De generella riktvärdena för barium, zink samt tyngre alifatiska kolväten (mineralolja) i ett MKM-område begränsas främst av risken för påverkan på markmiljön inom området och inte av hälsorisk för människor eller risk för spridning. De påträffade föroreningarna i marken bedöms därmed inte medföra någon direkt hälsorisk med nuvarande markanvändning. De påträffade halterna kan möjligen påverka markmiljön negativt. Resultatet från undersökningen av grundvattnet tyder inte på någon pågående spridning av tungmetaller, kvicksilver eller organiska föroreningar till eller med grundvattnet. Resultaten från betongprovtagningen tyder inte på att spill/läckage har trängt igenom betongplattan och spridits vidare till underliggande mark. Detta styrks även av resultatet från porluftsprovtagningen under betongplattan där samtliga analyserade parametrar i porluften underskred rapporteringsgränsen för analysmetoden.

Utifrån erhållna analysresultat bedöms markföroreningarna inom bilverkstadens område inte medföra något hinder för den planerade bostadsbebyggelsen inom grönytorna öster om verkstaden. De påträffade föroreningarna i marken inom bilverkstadens område ska dock beaktas vid framtida schakt- eller ombyggnadsarbeten. Massor från området får ej återanvändas utan föregående kontroll av föroreningshalter. Återanvändning av överskottsmassor inom eller utanför fastigheten ska anmälas enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om "Återanvändning av avfall i anläggningsändamål. Förorenade massor ska tas om hand av godkänd deponi eller behandlingsanläggning.

Resultat

Resultatet av undersökningen visar att det inte finns något hinder i relation till föroreningarna att möjliggöra för bostadsbebyggelse öster om det undersökta området.

Stadsbild och kulturmiljö

Riksintresset för kulturmiljö börjar 600 meter utanför planområdet. Planområdets utformning och placering med anpassning i höjd och storlek till den omgivande bebyggelsen gör att någon påverkan på riksintresset inte går att påvisa.

Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamhet och miljöfarliga verksamheter

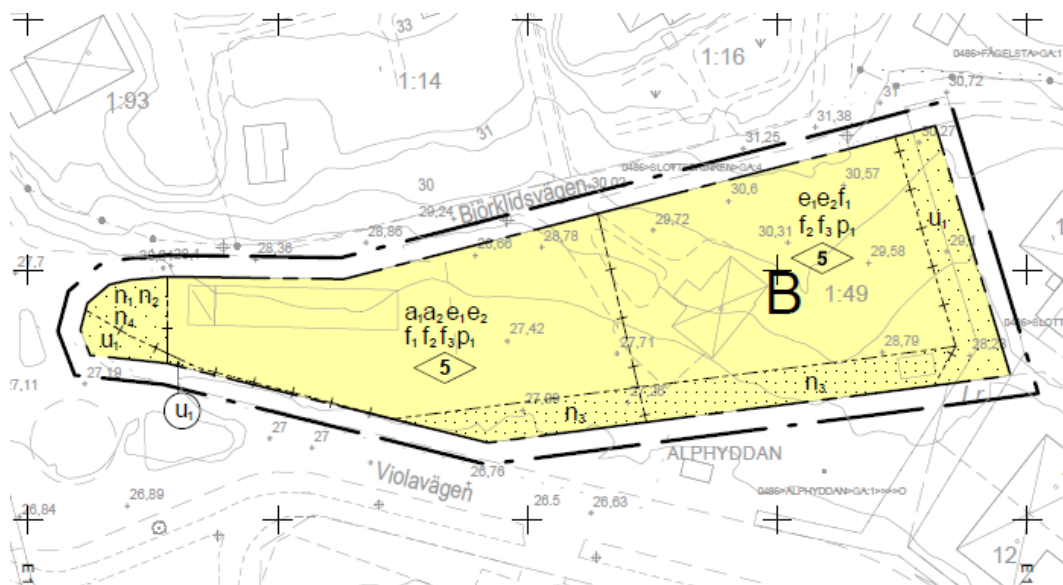
Idag finns en kommersiell verksamhet i den västra delen av planområdet. Det är en tillståndspliktig verkstad som kan störa den föreslagna bostadsbebyggelsen genom buller och lukt. Planen kommer inte att möjliggöra för några nya byggnader närmare verkstaden än den bebyggelse som finns idag förrän verkstaden är nedlagd. Verkstaden är av den mindre storleken och hanterar mindre mängder farliga kemikalier.



Buller

Idag finns en kommersiell verkstad i den västra delen av planområdet som kan orsaka visst buller. Planen kommer inte att möjliggöra för några nya byggnader närmare verkstaden än den bebyggelse som finns idag förrän verkstaden är nedlagd.

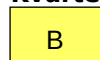
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



Användning av mark och vatten

Planbestämmelser utan beteckning gäller för hela planområdet.

Kvartersmark



Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

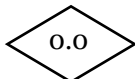
Bebyggandets omfattning

- e1** Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad per fastighet. Bestämmelsen anger hur stor del av markytan som får bebyggas med huvudbyggnad och komplementbyggnad.
- e2** Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 20 till 35 grader. Bestämmelsen visar vilken takvinkel som tillåts på byggnaderna inom planområdet. Minst 20 grader i takvinkel och störst takvinkel är 35 grader.



Marken får inte förses med byggnad.

Inom de delar av planområdet som har den här ytan, prickmark, får ingen bebyggelse uppföras.



Högsta byggnadshöjd i meter.

Planen reglerar den högsta byggnadshöjden till 5 meter ovan marknivå.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter.

Inom planområdet får inga fastigheter möjliggöras som är mindre än 700 kvadratmeter.

Placering

p₁

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter. Ingen bebyggelse får placeras närmare fastighetsgräns.

Utformning

f₁

Endast friliggande enbostadshus.

Bebyggelsen som tillåts inom planområdet är friliggande enbostadshus, villor.

f₂

Tak ska vara av rött tegel, röda betongpannor eller röd plåt.

På ny bebyggelse ska taket vara av rött tegel, röda betongpannor eller röd plåt för att passa in i den omgivande miljön.

f₃

Endast sadeltak, brutna eller valmade tak tillåts.

Bestämmelsen innebär att de tak som möjliggörs får vara sadeltak, brutna eller valmade tak.

Utförande

Minst 70% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.

Inom planområdet får inte mer än 30% av den totala markytan hårdgöras. Resterande yta ska vara genomsläpplig.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Plank/staket får inte vara högre än 80 cm över angränsande gata.

Plank/staket tillåts inte vara högre än 80 cm över gatans nivå.

n₂

Marken får inte användas för parkering.

Ingen parkering är tillåten.



n₃ **Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenlösning.**
Inom markerat område ska öppen dagvattenlösning vara möjlig.

n₄ **Plantering är inte tillåten.**
Ingen plantering är tillåten inom området.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år
Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked

a₁ **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän verkstaden fått den ändrade användning som anges i planen.**
Inom markerad del av planområdet får startbesked för bostadsbebyggelse inte uppföras förrän verkstaden ändrats användning till bostad.

a₂ **Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markförorening har avhjälpes.**
Inom markerad del av planområdet för startbesked för bostadsbebyggelse ges först när markföroreningen har sanerats.

Markreservat

u₁ **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen innebär att det inom det markerade området inte får placeras något som hindrar åtkomst till ledningarna under jorden.
Exempelvis får ingen bebyggelse placeras ovan mark.



PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen kommer att tillåta maximalt fyra stycken bostäder inom planområdet med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. För att möjliggöra detaljplanens anpassning till det befintliga bostadsområdet kommer följande bestämmelser att tillämpas. Inom hela planområdet gäller bestämmelsen om att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad per fastighet och anges med bestämmelsen – **e**₁. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Takvinkeln ska vara minst 20 grader och maximalt 35 grader. Bebyggelsens utformning regleras genom f-bestämmelser. Bestämmelsen **f**₁ - reglerar att endast friliggande enbostadshus får uppföras. Takens material regleras genom att tak ska vara av rött tegel, röda betongpannor eller röd plåt – **f**₂. Takens utformning regleras genom att endast sadeltak, brutna eller valmade tak tillåts – **f**₃.

För att säkerställa att bebyggelsen inte placeras för nära annan bebyggelse i relation till brandskydd finns en placeringsbestämmelse om att byggnaden ska placeras med minst fyra meter från fastighetsgräns – **p**₁.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger inte inom riksintresset för kulturmiljö. Vid 1957 fanns två bostäder utanför planområdet och en bostad inom planområdet. Marken omkring fungerade som jordbruksmark. Det ligger i ett befintligt bostadsområde med villor och parhus uppförda efter 1960-talet. Längs med Björklidsvägen har bebyggelse därefter möjliggjorts i etapper. Fastigheternas storlek varierar från 500 till 2000 kvadratmeter. Tillåten byggnadsarea för bebyggelse är 140 kvadratmeter för bostadsbebyggelse och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad i gällande detaljplan för bostäder norr om planområdet. Tillåten höjd är två våningar.

Tillkommande bebyggelses anpassning till kulturmiljö

Vid detaljplanens framtagande har möjligheten för tre maximalt fyra stycken bostäder, inklusive befintligt bostadshus, prövats. En jämförelse har gjorts med omkringliggande bebyggelse och vad gällande detaljplan tillåter. För att anpassa förslaget till omgivningen har byggnadshöjden bestämts till 5 meter. Takvinkeln ska vara mellan 20 till 35 grader. Takens material ska vara av rött tegel, röd betong eller röd plåt. Takens utförande ska vara sadeltak, brutna eller valmade tak för att anpassa till omgivande bebyggelse. Detaljplanen tillåter 140 kvadratmeter i byggnadsarea om det är möjligt, då byggnaden inte kan placeras närmare fastighetsgräns än fyra meter, vilket prövas i samband med bygglov.



Anpassning till människors hälsa och säkerhet

För att inte genom planen möjliggöra för störningar och påverkan på människors hälsa och säkerhet införs bestämmelser på den västra delen av fastigheten som idag innehåller den pågående verkstaden. Plankartan regleras inom nyss nämnda område med bestämmelsen **a₁** - startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän verkstaden fått den ändrade användning som anges i planen. Bestämmelsen ska beakta människors hälsa och säkerhet på så sätt att ingen ny bebyggelse tillåts närmare verkstaden än vad som tillåts idag för att undvika eventuella störningar från verkstaden. Inom området finns även bestämmelsen **a₂** som lyder att startbesked inte får ges för bostadsbebyggelse förrän markförorening har avhjälpats. Den miljötekniska undersökningen visar på att det finns halter av föroreningar i marken vid verkstaden som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). För att marken ska vara lämplig för bostadsbebyggelse bör de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) uppnås. Med anledning av detta krävs det att markföroreningarna avhjälpas innan bostadsbebyggelse kan tillåtas inom den västra delen av planområdet.

Naturvärden

Inga naturvärden kommer att påverkas av planens genomförande.

Mark, vegetation och grönområden

Detaljplanen möjliggör för att fastigheten Slottsbrinken 1:49 ska kunna utökas västerut. Fastigheten Slottsbrinken 1:1, ägare Strängnäs Kommun, kommer att avstå ca 120 kvadratmeter av sin fastighet till fastigheten Slottsbrinken 1:49. (Se rödmarkerat område i bild 9) Området används idag som en inofficiell parkering av boende i närområdet. Då omkringliggande bebyggelse liksom planområdet ligger inom ett befintligt villaområde och parkering enligt kommunens parkeringsnorm ska lösas inom respektive fastighet inom den typen av områden har kommunen inget intresse av att använda marken till en parkering.

Området ligger mellan två korsningar Björklidsvägen/Björklidsvägen samt Björklidsvägen/Violavägen. Det ställer krav på platsens utformning i relation till trafiksäkerheten. Enligt de styrande bestämmelserna i Strängnäs kommun för gator i tätort *säker trafik på bostadsgator kräver fri sikt i korsningar* innefattas området av bestämmelserna för hörntomter i anslutning till korsningar. Enligt dessa får växter/staket inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt varje håll. Tio meter räknas från där gång-och cykelväg eller gata slutar. Det innebär att den inofficiella parkeringen som finns på platsen idag inte följer de riktlinjer för siktlinjer som finns i kommunen. Parkering är varken lämplig eller trafiksäker på platsen.

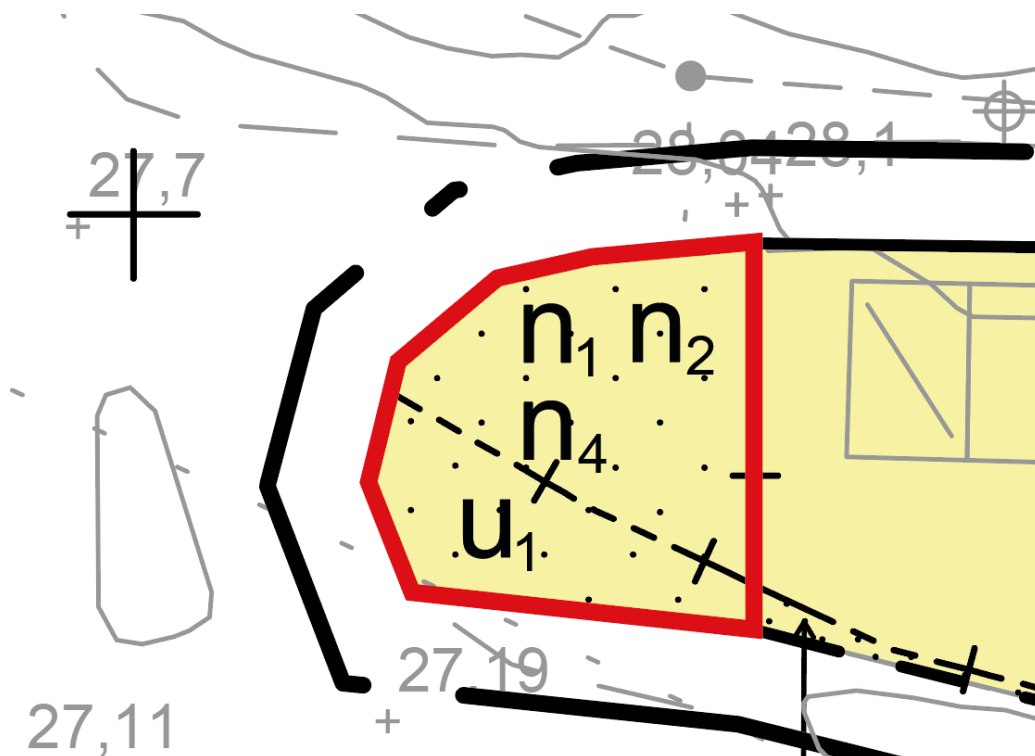


Bild 8 Del av Slottsbrinken 1:1, inom rödmarkerat område, som föreslås ingå i fastigheten
Slottsbrinken 1:49 Källa: Samhällsbyggnadskontoret

I plankartan införs bestämmelserna **n₁** – Plank/staket får inte vara högre än 80 cm över angränsande gata, **n₂** – marken får inte användas för parkering, **n₄** – plantering är inte tillåten och prickmark – marken får inte förses med bebyggelse. Inom detta område finns även ett område med allmännyttiga underjordiska ledningar som redovisas med bestämmelsen **u₁** som kombineras med bestämmelsen prickmark – marken får inte förses med byggnad. Planområdets östra del belastas även den av ett liknande område för allmännyttiga underjordiska ledningar med beteckningen **u₁** som även den kombineras med bestämmelsen prickmark – marken får inte förses med byggnad.

För att detaljplanen ska följa Strängnäs dagvattenpolicy har en dagvattenutredning tagits fram och föreslagen lösning är att anlägga ett svackdike syd/sydöst inom planområdet detta bestäms i plankartan genom bestämmelsen **n₃** – marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenlösning och prickmark – marken får inte förses med byggnad.

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet.

Markförhållanden

Förorenad mark

Den västra delen av fastigheten är idag förorenad över känslig markanvändning (KM). För att den delen av fastigheten ska kunna användas på det sätt som detaljplanen föreslår



kommer en sanering av marken och efterföljande fyllnad utföras. Någon risk att marken öster om den undersökta marken drabbats av några föroreningar ser inte den utförda utredningen som möjlig. Bestämmelsen **a₂** stipulerar att startbesked för bostadsbebyggelse inte får ges förrän marken är sanerad på den del av fastigheten som innefattar verkstaden och grönytan mellan det befintliga bostadshuset.

Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamhet och buller

Verkstadsbebyggelsen kommer inte att läggas ner innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen har ett ansvar att se till att bostadsbebyggelse inte riskerar människors hälsa och säkerhet och att planera en bostad närmare en pågående verkstad än vad bebyggelse runt omkring är placerad är inte aktuellt. Risken för att bostadsbebyggelsen skulle störas av ljud, buller och vibrationer från verkstaden är inte möjlig att begränsa. Bostadsbebyggelse kommer därför inte att tillåtas närmare än de hus som finns i närområdet idag förrän verkstadens användning ändrats till bostad. Bestämmelsen **a₁**-startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän verkstaden fått den ändrade användning som anges i planen införs i plankartan för att garantera att boende inom planområdet ska riskera att störas av verkstaden.

Trafikbuller

Planområdet ligger mellan Violavägen och Björklidsvägen. Björklidsvägen fungerar som en väg för boende längs området och ett gångstråk genom Mariefred. Vägen har genomfartsförbud och en låg trafikströmning. Violavägen är en lokalgata för boende i bostadsområdena väster och söder om planområdet. Hastighetsgränsen på både Björklidsvägen och Violavägen är 30 km/h. Utifrån dessa förutsättningar har en bullerutredning ansetts obehövlig.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm 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 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

För renhållningens rekommendationer se:

Strängnäs Renhållnings råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar, Bilaga till renhållningsordning, Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-18



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem.

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Feron Construction AB. Utredningen föreslår att dagvattenhanteringen ska använda genomsläppliga ytor för att reglera dagvattenhanteringen eller genom ett anläggande av svackdike. Se föreslagen lösning nedan.

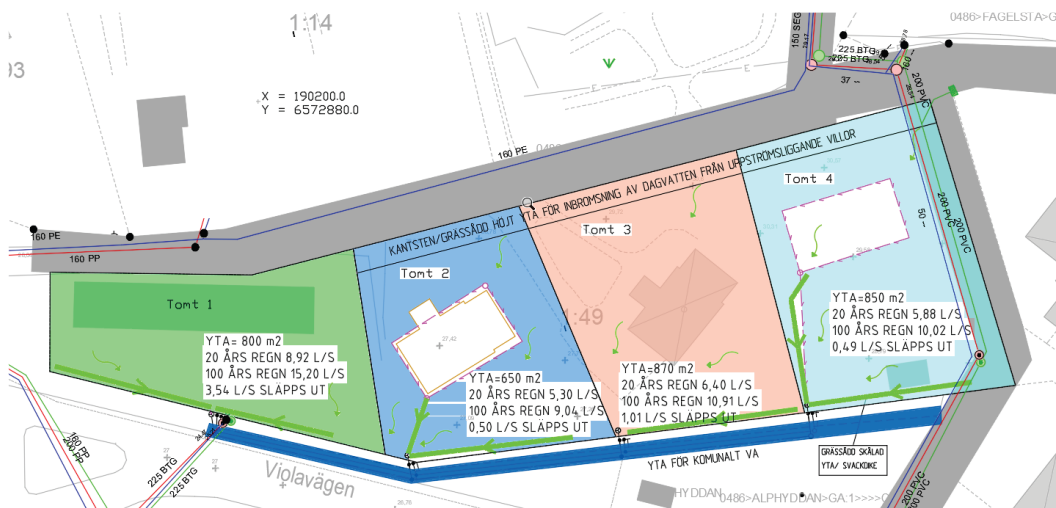


Bild 9 Bilaga, dagvattenplan, Feron Construction AB, 2020-11-10 Källa: Dagvattenutredning, Feron Construction AB

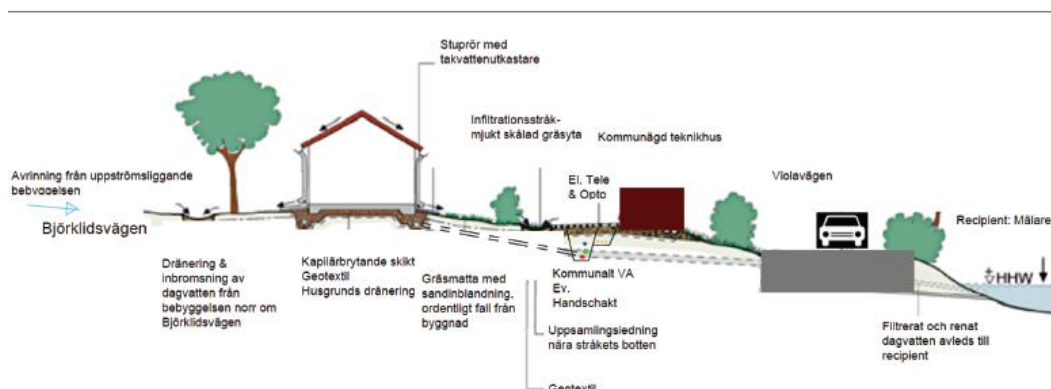


Bild 10 Principsektion för övergripande dagvattenhantering. Källa: Dagvattenutredning, Feron Construction AB



Vid slutgiltig höjdsättning av området, val av byggnadsmaterial och typ av byggnader mm ska en förnyad VA-utredning/detaljprojektering utföras som visar att den slutgiltiga höjdsättningen fungerar för platsen. Om slutgiltig utformning avviker från gjorda antaganden i detta PM erfordras förnyade bedömningar och beräkningar.

I plankartan regleras dagvattenhanteringen genom bestämmelsen **n₃** – marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenlösning och inom hela planområdet gäller bestämmelsen att minst 70 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Detaljplanen tillåter att bebyggelsen per fastighet får uppta maximalt 140 kvadratmeter markyta samt 40 kvadratmeter komplementbebyggelse per fastighet.

Energiförsörjning

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR. I dagsläget kan fastigheten inte anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

SEVAB Elnät AB har nätkoncession inom området och ESEM (Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB) ansvarar för drift och underhåll av elnätet. I samband med beviljat bygglov ska exploitören tillsammans med en behörig elinstallatör skicka in föransökningshandlingar till SEVAB Nät AB för de elnätsanslutningar som önskas.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. I samband med bygglov/byggnämndens avgörande ska hur sophanteringen ska ske.

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

Telefoni och bredband

Möjlighet att ansluta till fiber och telefoni finns.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

En barnchecklista har tagits fram den sammanfattande bedömningen kom fram till att en barnkonsekvensanalys inte behövs. Den påverkan på barn som kunde identifieras var att planen kan ge en positiv påverkan på barns livsmiljö genom att den upplevda tryggheten kan komma att öka när verkstaden läggs ner. En viktig fråga att beakta i relation till barns bästa är trafiksäkerheten i anslutning till planområdet.



Människors hälsa och säkerhet

Detaljplanen ska inte försämra människors hälsa och säkerhet. De utförda undersökningarna i samband med planarbetet visar att marken på den västra delen av fastigheten i anslutning till verkstaden är förorenad ner till MKM och att området ska saneras innan något startbesked för bostadsbebyggelse kan tillåtas. Saneringen kan ge en positiv påverkan på människors hälsa och säkerhet genom att en förorenad fastighet saneras för att kunna användas för bostadsbebyggelse.

Störningar från den befintliga verkstaden i form av buller, vibrationer och luftutsläpp har inte utretts då planen inte kommer att möjliggöra för bostadsbebyggelse närmare verkstaden, än befintlig bebyggelse, förrän den har avvecklats. Att verkstaden avvecklas ger en positiv påverkan på planområdet och dess omgivning då en potentiellt störande verksamhet avvecklas inom bostadsområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det detaljplanen vunnit laga kraft, plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 21-25 §§. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för byggnationen inom kvartersmarken, saneringsåtgärder samt de anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande. Inga åtgärder bedöms behöva genomföras på angränsande gatumark. SEVAB Elnät AB ansvarar för att försörja planområdet med el och SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för upprättande av nya förbindelsepunkter till de blivande fastigheterna för anslutning till det allmänna va-nätet. Exploatören bekostar åtgärderna genom erläggande av anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

Huvudmannskap

Ingen allmän platsmark ingår i detaljplanen.

Avtal

Kommunen och Exploatören avser att träffa avtal om fastighetsreglering samt eventuell ledningsrättsåtgärd för den del av Slottsbrinken 1:1 som föreslås bli kvartersmark.



Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Slottsbrinken 1:49 och Slottsbrinken 1:1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som behövs för detaljplanens genomförande vilket avser avstyckning av nya bostadsfastigheter inom kvartersmarken samt eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för gemensam dagvattenhantering etc. Alternativt säkras dagvattenhanteringen via civilrättsliga avtal mellan fastighetsägarna. Nybildade fastigheter ska anslutas till den gemensamma tillfartsvägen, Slottsbrinken ga:4, vilket sker i samma förrättning. Lantmäteriet prövar eventuella ersättningsanspråk för de nybildade fastigheternas inträde i gemensamhetsanläggningen. Kommunen upprättar överenskommelse om fastighetsreglering för del av Slottsbrinken 1:1 som föreslås som tomtmark. Avtalet avser reglera markersättningen, att kommunen svarar för att ansökan skickas in till Lantmäteriet samt att förrättningskostnaden tillfaller exploatören.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Slottsbrinken 1:1 avstår ca 120 kvadratmeter mark till Slottsbrinken 1:49. Slottsbrinken 1:49 avstår mark till de nybildade bostadsfastigheterna.

Servitut och ledningsrätter

SEVAB Strängnäs Energi AB har två ledningsrätter inom planområdet, 04-83/273.1 som avser va-ledningar samt 0486-00/64.2 som avser elledningar. Dessa säkras genom u-områden i plankartan samt bestämmelse om att bebyggelse inte får finnas på platsen för ledningsrätten. Inom del av fastigheten Slottsbrinken 1:1 finns idag el och vattenledningar som ligger på allmän platsmark. Dessa säkras genom u-områden i plankartan samt bestämmelse om att bebyggelse inte får finnas på platsen för ledningsrätten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Intäkterna från försäljningen av nya bostadsfastigheter bedöms överstiga kostnaderna för detaljplanens framtagande, saneringsåtgärder och fastighetsbildningskostnader med god marginal.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

26(26)

Victoria Jacobsson
Planenheten

Datum 2021-09-24

Dnr MSN/2019:2841

LAGA KRAFT 2021-10-28

MEDVERKANDE

Magnus Nyström, mark och exploateringskonsult, Linda Landin, Miljöinspektör.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Victoria Jacobsson
Planarkitekt