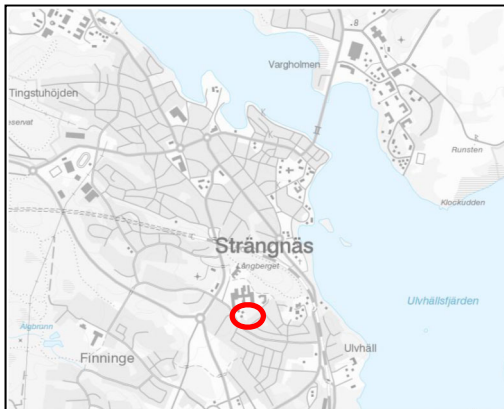




Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Järnsparven 1, Strängnäs, Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning

Utredningar

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Syfte	4
Huvuddrag.....	4
Planförfarande	4
Tidplan.....	4
Underlag och utredningar.....	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	4
Riksintressen	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal.....	6
Markägo-förhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Agenda 2030	7
Gällande planer	8
Program för planområdet	8
Miljö-bedömning	8
Kommunala beslut i övrigt	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur.....	9
Bebyggelseområden.....	14
Friytor.....	26
Gator och trafik	26

Störningar.....	28
Teknisk försörjning	31
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor.....	35
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	35
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten.....	35
Människors hälsa och säkerhet	36
Konsekvenser för barn	36
MEDVERKANDE	37

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus samt centrumverksamheter i bottenvåningen. I anslutning till Finningevägen möjliggör planen för ett mindre torg. Planen syftar även till att skydda träd med bevarandevärde inom planområdet.

Huvuddrag

Detaljplanen har möjlighet att ingå som en del i ett stadsdelscentrum tillsammans med detaljplanerna Kungsfiskaren och Järpen 1, 3 och 4.

Planområdet ligger drygt en halv kilometer från Strängnäs resecentrum och angränsar i norr mot en plats som används för olika offentliga verksamheter bland annat vårdcentral, folktandvård samt trygghetsboende. I planområdets östra del är Kråkberget beläget med skogsmiljöer bestående av löv- samt barrträd. Detaljplanen bedöms ha god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 7§ PBL (2010:900).

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om Planuppdrag	2017-08-21
Beslut om samråd:	2020-06-16
Samrådsperiod:	2020-07-24 – 2020-09-04
Beslut om granskning:	2020-10-27
Granskningstid:	2020-11-20 – 2020-12-11
Beslut om antagande:	2021-04-29
Laga kraft:	Andra kvartalet 2021

Underlag och utredningar

Geoteknisk utredning, ÄC-Konsult AB, 2018-05-07
Reviderad geoteknisk utredning, ÄC-Konsult AB, 2020-04-40
Trafikbillerutredning för detaljplan – Järnsparven 1 – Rapport C, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2020-04-08
Dagvattenutredning till detaljplan för Järnsparven 1, Strängnäs, GEMA VVS Teknik AB, rev. 2020-10-15

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3-5 kap om att ianspråkta området för tät bostadsbebyggelse följer väl den genom *Översiktsplan 2014* beslutade utvecklingsstrategin för Strängnäs kommun. Genom att komplettera befintlig bebyggelse kan områden inom cirka fem kilometer från järnvägsstationen användas mer effektivt.

Genom att möjliggöra ny bebyggelse centralt i staden skapas förutsättningar för ett hållbart resande. Komplettering av bebyggelse nära ett resecentrum med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv.

Detaljplanen anses i sin helhet inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret alla objekt högre än 45 meter ska remitteras till Försvarmakten. Planområdet innehåller inte några objekt högre än 45 meter.

PLANDATA

Lägesbestämning



Bild 1. Illustration av planområdets placering i relation till målpunkter.

Planområdet ligger centralt i Strängnäs tätort i stadsdelen Ulvhäll med drygt en halv kilometer till Strängnäs Resecentrum och en kilometer till Strängnäs centrum (se bild 1).

Planområdet ligger 200 meter söder om Södertäljevägen som leder vidare till väg 55 och E 20. Södertäljevägen ansluter även till Strängnäs tätort.

Planområdet gränsar i väster till Finningevägen som tillsammans med Björkvägen skapar en korsning nordväst om planområdet. I anslutning till dessa vägar finns kvarteren Ripan och Järpen väst respektive nordväst om planområdet.

I norr gränsar planområdet mot fastigheterna *Lärkan 1* och *Lärkan 2* med offentliga verksamheter. Strängnäs kommun äger fastigheten *Strängnäs 3:1* öster om planen vilket består av det skogbevuxna Kråkberget. Planområdet angränsar i söder mot fastigheten *Svalan 10* som ägs av Strängnäs fastighets AB.

Areal

Planområdet är ungefär 5000 kvadratmeter stort.

**Markägo-
förhållanden**

Detaljplanen består av två fastigheter *Järnsparven 1* som ägs av Mikaelsgården fastighets AB och *Strängnäs 3:1* som ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga
planer**

I *Översiktsplan 2014* som antogs av kommunfullmäktige 2014-09-29, redovisas kommunens intentioner om att stärka stadens utveckling runt Strängnäs resecentrum och Läggesta station. Strängnäs kommuns ambition är att 50 % av befolkningsökningen ska ske inom Strängnäs tätort vilket möjliggörs genom att ny bostadsbebyggelse främst bör ske inom 3 kilometer från Strängnäs resecentrum. Detaljplanen för *Järnsparven 1* följer kommunens ambition. I *Översiktsplan 2014* är fastigheten *Järnsparven 1* utpekad som område för bostadsändamål. Detaljplanen stämmer väl överens med den utveckling som redovisas i kommunens översiktsplan.

Som underlag till kommunens översiktsplan har två grönplaner tagits fram. I *Grönplan A Strängnäs kommun* som antogs av kommunfullmäktige 2019-10-26 och *Grönplan del B1 Strängnäs stad – Härad* som antogs av kommunfullmäktige 2019-10-26 redovisas hur Strängnäs kommun ska bli en populär kommun både för boende och företagsetableringar. Tätorterna ska präglas av en rik och varierad naturmiljö, med höga rekreativa och biologiska värden. Visionen är att kommunen ska erbjuda ett attraktivt boende och ett mångfacetterat kultur- och friluftsliv. De punkter i grönplanens huvudstrategier relevanta för det aktuella planområdet är *Bevarandet av stadsnära skogsområden* och *främja den biologiska mångfalden*.

Planområdet tillhör stadsdelen Ulvhäll. I direkt anslutning till planområdet ligger Kråkberget som klassas som ett viktigt område för

stadsdelens grönyteförsörjning. Som viktig riktlinje anges att tillgängligheten till grönområden ska främjas. Detaljplanen kan möjliggöra för att Kråkberget görs tillgängligt för de som flyttar in i de nya bostäderna genom att innergården kommer att gränsa mot skogen.

Enligt Strängnäs kommuns grönplan ska balanseringsmetoden tillämpas i samband med planering för att kompensera eventuell negativ effekt på naturen. Metoden består av fyra steg:

1 Undvikande. I första hand ska negativ påverkan undvikas så långt som möjligt.

2 Minimering. Negativ påverkan som inte kan undvikas ska minimeras så långt som möjligt.

3 Utjämnning. Negativ påverkan som inte kan undvikas eller minimeras ska utjämnas i sitt funktionella sammanhang (genom till exempel plantering av träd och buskar eller genom anläggande av promenad- och cykelvägar).

4. Ersättning. Negativ påverkan som inte kan undvikas, minimeras eller utjämnas i sitt funktionella sammanhang får ersättas på annat sätt (till exempel inom ett annat område). Detta alternativ ska endast väljas i undantagsfall.

Som första steg ska undvikande tillämpas. Metodens tillämpning på förslaget beskrivs under rubriken *Mark och vegetation* nedan.

I cykelplanen som antogs av kommunfullmäktige 2017-02-27 framgår att planområdet är placerat ca 200 meter ifrån det huvudcykelstråk som finns planerat i cykelplanen. Detta ger goda möjligheter för transport med hjälp av cykel till och från planområdet.

Agenda 2030

År 2019 beslutade kommunfullmäktige om 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

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

Mål 6 - Rent vatten och sanitet för alla

Detaljplanen möjliggör att dagvattenavrinningen regleras, genom lokalt omhändertagande av vatten (LOD), och genom det minskar föroreningarna i Mälaren. Detta möjliggör för att vattenkvaliteten i Mälaren kan förbättras.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Detaljplanen kan möjliggöra för tekniska anläggningar som levererar fjärr-eller bergvärme.

Mål 11 – Hållbara städer

G/C-väg möjliggörs. Förbättra trafiksäkerheten.

Målet uppfylls genom att planområdets placering i närhet av rekreatiomsområden. Trafiksäkerheten kan förbättras. Tillgången till hållbara trafiksätt tillgodoses.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Det möjliggörs för bevarande av biologisk mångfald genom förbättrad dagvattenhantering, träd inom området bevaras.

Mål 15 – Ekosystem och Biologisk mångfald

Målet kan uppfyllas om den biologiska mångfalden och naturlig livsmiljöer värnas.

Gällande planer

Den gällande detaljplanen för planområdet heter *Förslag till ändring av stadsplan för del av STG480 och 502 i Strängnäs(04-ST5-156)* Laga kraft 1971-09-03. Detaljplanen har ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt för allmän plats gata och park, samt byggnadskvarter med område för allmänt ändamål. Allmänt ändamål innebär att marken är planerad att användas för allmänna byggnader, som har som ändamål att användas av stat, kommun eller för ett annat allmänt ändamål.

Program för planområdet

Planarbetet föregås inte av något planprogram.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att de delar kommunens bedömning om att planförslaget inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Viktiga aspekter att

beakta under det fortsatta planarbetet är Detaljplanens relation till riksintresset för kulturmiljövården och övriga kulturhistoriska värden.

Beslut i SBN 2017-08-30 enligt följande:

Att:

Miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner om utveckling av bostäder och verksamheter.
- Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.
- Planen möjliggör att befintlig stads- och landskapsbild värnas och bevaras samtidigt som bostäder samt verksamhetslokaler kan utvecklas.

Se även under rubriken Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten i planens genomförandebeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2016-11-16 § 83 om att ge positivt planbesked enligt 5 kap. 2 och 5 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-08-30 SBN § 110, om att ge förvaltningen planuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i den västra delen av gräsbevuxen mark med mindre buskage och björkar samt en mindre hårdgjord yta. Vegetationen i den östra delen av planområdet består av ett skogsområde med barr och lövskog, inom vilket äldre tallar med skyddsvärde identifierats. Skogsområdet är en del av skogen vid Kråkberget. I söder finns en mindre parkering. Planområdet lutar svagt mot väster ner mot Finningevägen.



Bild 2 Vegetation inom planområdet. Källa: Samhällsbyggnadskontoret.

Strängnäs kommunekolog utförde en översiktlig naturvärdesinventering av planområdet 2019-09-19. (se bild 3) Inventeringen visade på att det fanns två områden av betydelse för biologisk mångfald. Det ena området bedömdes hysa vissa naturvärden och det andra bedömdes hysa höga naturvärden. Inom området med vissa naturvärden är dessa knutna till ekar samt ett mindre område med blommande gräsmark. Inom området med högst naturvärde är värdena framförallt knutna till äldre tallar. Flera av tallarna har en hög ålder med plattad krona och pansarbark. Fynd av den rödlistade arten talticka, *Porodaedalea pini*, gjordes på en av tallarna. Talticka är en signalart som framförallt växer på tallar som är över 150 år gamla.

Efter genomförd inventering gjordes en inmätning av träden och nio tallar identifierades som värdefulla, tre av dessa bedöms vara särskilt skyddsvärda baserat på hög ålder och förekomst av talticka. Dessa träd bör bevaras så långt det är möjligt. I det fall träden fälls bör kompensera åtgärder utföras. Det fällda trädet bör bli död ved och placeras utanför planområdet inom Kråkberget. Behöver träden minskas ner kan de bevaras i form av en hög stubbe. Fyra av ekarna, den grövsta med en diameter på 64 cm i brösthöjd, bedömdes kunna utveckla naturvärden inom en snar framtid. Även ek som behöver tas ned kan med fördel lämnas som död ved. Gräsmarkerna kan till viss del kompenseras genom plantering av nektarrika blommor.



Bild 3 Inventerade områden. Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Vid inventeringen identifierades en mycket skyddsvärd tall ca 50 centimeter utanför planområdet (se bild 4). Denna tall har förutom en hög ålder den rödlistade arten talticka. För att säkerställa att tallen och dess rotsystem inte skadas införs en skyddsradi på tio meter. Inom skyddsradien krävs marklov för grävning och schaktning samt ett förbud om att marken inte får hårdgöras, marken får inte bebyggas och parkering får inte finnas.

Balanseringsmetoden fastslagen i Grönplanen för Strängnäs kommun, ska tillämpas på detaljplanen, beskrivning finns under avsnittet *Översiktliga planer*.

För att möjliggöra två byggrätter kommer två av de tre mycket skyddsvärda träden att behöva tas bort eller minskas ned dessa bör bli död ved och placeras i skogen vid Kråkberget. Och två av de skyddsvärda träden kommer inte att vara möjliga att bevara i relation till detaljplanen. En utjämningsåtgärd för den inverkan planens genomförande resulterar i är att plantering av träd, buskar och nektarrika blommor uppmuntras inom planområdet. Borttagandet av de två mycket skyddsvärda träden kompenseras i viss mån genom att ge de kvarvarande skyddsvärda träden ett starkare skydd. Metoden undvikande tillämpas på fem av tallarna genom att detaljplanen innehåller bestämmelser om att de ska skyddas. Detaljplanens möjliggörande av de fem värdefulla tallarna främjar den biologiska mångfalden med stöd i både Grönplanen och följer väl mål 11, 13 och 15 i Agenda 2030. Detaljplanen innebär att grönområdet närmast Kråkberget sparas och att tillgängligheten och närheten till urbana friytor bevaras, även det enligt riktlinjer antagna i Grönplanen.

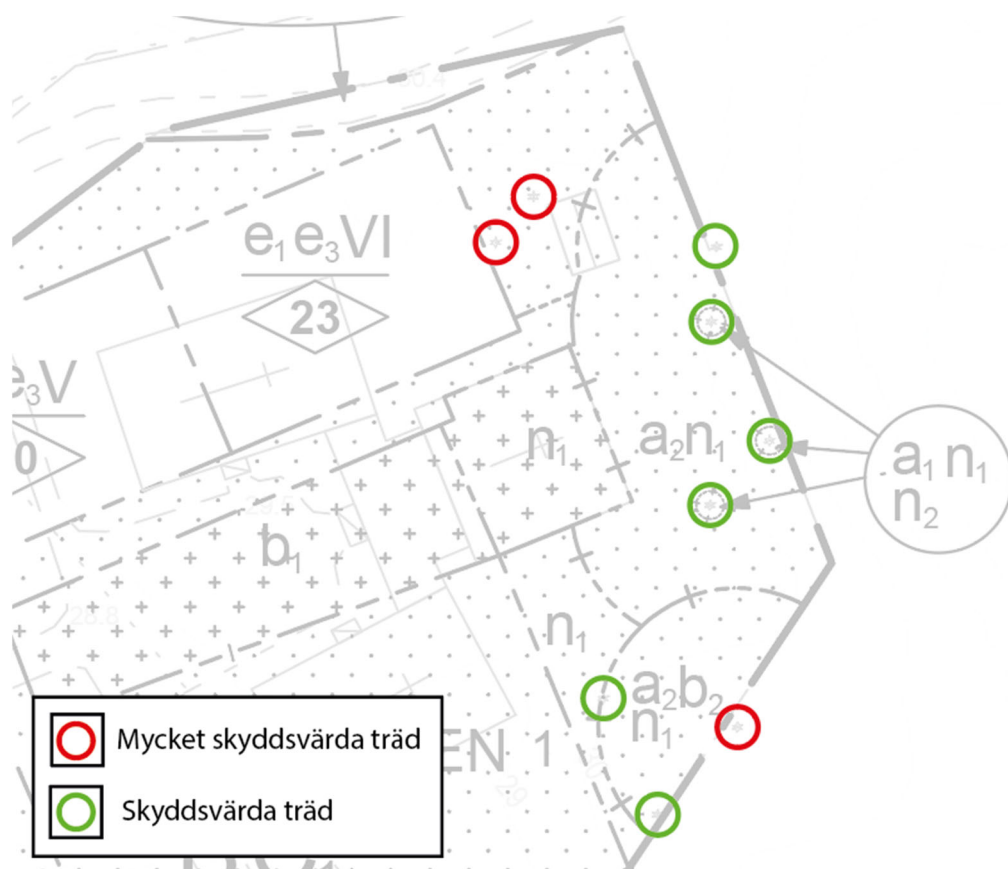


Bild 4 Karta över identifierade träd med skyddsvärde med plankartans bestämmelser i bakgrunden.

Planbestämmelser för mark och vegetation

I den östra delen av planområdet möjliggörs för ett bevarande av de 5 skyddsvärda tallar som identifierats vid naturvärdesinventeringen genom att en skyddsradie på tio meter har markerats runt de fem skyddsvärda tallar som kan bevaras, tre av dessa finns inom planområdet och två finns precis utanför planområdet på kommunal mark. De tre tallarna som bedöms vara möjliga att bevara inom planområdet markeras i plankartan med hjälp av en kombinerad egenskaps- och administrativ gräns och inom det området gäller bestämmelserna att marken inte får bebyggas, **n₁** - marken får inte användas för parkering, **n₂** - Värdefullt träd ska bevaras inom markerat område. Träd får endast fällas vid sjukdom och/eller när det kan utgöra en säkerhetsrisk, **a₁** - Marklov krävs för fällning av värdefullt träd. Inom skyddszonen på tio meter gäller bestämmelserna att marken inte får bebyggas, **n₁** - marken får inte användas för parkering, **a₂** - Marklov krävs för grävning och schaktning inom området.

Tallen med den rödlistade arten ligger precis utanför planområdet och för att ytterligare skydda trädet kompletteras den delen av planområdet med ytterligare en bestämmelse **b₂** - marken får inte hårdgöras

tillsammans bestämmelserna om att marken inte får bebyggas, **n₁** - marken får inte användas för parkering, **a₂** - Marklov krävs för grävning och schaktning inom området.

Dagvattenhantering

Från skogsmarken föreslås en uppbromsning i ett svackdike med singel och ett dräneringsrör i botten. (se bild 18) Planbestämmelsen **n₄** - marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenlösning införs i plankartan för att hantera dagvattnet som kommer från Kråkberget öster om planområdet.

Bestämmelsen **n₃** - marken ska vara tillgänglig för dagvattenmagasin. Möjliggör för ett rörmagasin eller annan typ av magasinlösning, innan fastighetens dagvattensystem ansluts till det kommunala dagvattensystemet (se bild 18).

Naturskydds- områden

Planområdet ligger inte i eller i närheten av något naturskyddsområde.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av ÄC-Konsult som underlag för detaljplanen. Utredningen är daterad 2018-05-07 och reviderad 2020-04-20.

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden i området av omväxlande lera, morän och ytnära berg. Utredningen visar att den översta jorden består av mulljord och växtdelar, under den finns en svagt välutvecklad torrskorpelera. Torrskorpelerans djup varierar mellan 0,6 meter och 2,2 meter ner till berg eller block. I den nordvästra delen av det undersökta området finns det morän, övrigt block eller berg under torrskorpeleran. Största uppmätta lerdjup är 2 meter och återfinns i områdets södra del. Den geotekniska utredningen visar att föreslagen bebyggelse är möjlig att utföra. Markförhållandena har en sammansättning och en bärighet som gör att grundläggning utan grundförstärkning är möjlig. Att beakta är att det vid källargrundläggning troligtvis kommer att krävas sprängning vid vissa delar av byggnaderna.

Uppfyllnad av marken kring byggnaderna får göras upp till en maximal höjd av 0,8 m över naturlig markyta för att undvika risk för betydande framtida sättningar. Behövs högre fyllnadshöjder får någon form av lättfyllnad användas alternativt utläggning av cellplastskivor.

Markförhållandena har en sådan sammansättning och bärighet att en grundläggning utan grundförstärkning är helt möjlig. Grundläggning med medelstor platta på mark ska utföras på kapillärbrytande och dränerande underlag med överliggande cellplastisolering sedan det ytliga humuslagret har bortschaktats. Tillåtet grundtryck i

torrskorpeleran kan sättas till 0,12 Mpa. Lera och silt ska betraktas, som mycket tjälfarlig. Vid tillskott av vatten ökar tjälfarligheten.

Beträffande träd (pilar, popplar och fruktträd) intill grunden bör dessa inte planteras närmre huset än 4-6 m. Vid schaktning är det viktigt att schakten hålls fri från vatten.

Den geotekniska utredningen visar att Detaljplanen är möjligt att utföra i relation till stabilitets-, sättnings- och grundvattenperspektiv.

Risk för skred/Höga vattenstånd

Planområdet är relativt flackt med marklutningar mindre än 1:10. Marknivån varierar mellan +28 till +30 (RH 70). Ler och siltjordar har begränsad utbredning i området med mäktighet och portryck som bedöms vara låga. Baserat på detta finns det ingen risk för ras och skred inom planområdet varken för nuvarande förhållanden eller för genomförande av detaljplanen. Planområdet ligger inte inom ett område med risk för höga vattenstånd. Utredningen bedömer att det inte finns någon risk att stenar ska rasa ner från Kråkberget. Stabilitetsförhållandena för grundläggning inom området bedöms vara goda då grundläggning kommer att ske på berg.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Bostäder ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning ska det anmälas till Länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen (1988:850) 2 kap 12§.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dag är fastigheten bebyggd med byggnader som tidigare använts som församlingslokal med tillhörande komplementbyggnad. Den gällande detaljplanen möjliggör för byggnader med användningen allmänt ändamål. De befintliga byggnaderna kommer att rivras för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Inom planområdet ligger Mikaelsgården, en församlingsgård med kyrksal och utrymmen för olika slags verksamhet (*se bild 5-6*). Byggnaden ritades av arkitekt Anders Berglund 1973. Kyrksalen är inte invigd som kyrka och byggnaden omfattas inte av tillståndsplikt enligt kulturmiljölagen.



Bild 5 Befintlig bebyggelse.

Bild 6 Befintlig bebyggelse. Källa: Samhällsbyggnadskontoret

Byggnaden längs med Finningevägen får placeras som närmast 1,5 meter till fastighetsgräns. Syftet är att placeringen ska efterlikna övrig bebyggelse längs med Finningevägen i relation till gatan (se bild 7, 8 och 9)

Detaljplanen (se bild 7) möjliggör för två byggrätter som planläggs med användningen **B** - Bostäder och **C₁** – centrumverksamheter tillåts i bottenvåningen. Byggrätterna föreslås ha en maximal takvinkel på 35 grader – **e₁**.

Byggrätten placerad längs med Finningevägen föreslås få en maximal nockhöjd på 17,5 m och vara max fyra våningar. Byggrätten längs med Finningevägen är placerad 1,5 meter från fastighetsgränsen för att anpassa sig till befintlig bebyggelse i närheten av planområdet. I byggrätten är en sidoförskjutning reglerad för att skapa ett avbrott i husets fasad. Sidoförskjutningen kan också göra att byggnaden upplevs som mer levande längs med Finningevägen.

Den maximalt tillåtna byggnadsarean för hela byggrätten är 600 kvadratmeter. Detta styrs genom bestämmelserna **e₂** – Största byggnadsarea är 492 m² och **e₃** – största byggnadsarea är 108 m².

Byggrätten placerad i norr föreslås vara 5 våningar i väster mot Finningevägen med en maximal nockhöjd på 20 meter. Mot öster och Kråkberget föreslås våningsantalet vara som maximalt 6 våningar med en maximal nockhöjd på 23 meter. Den maximalt tillåtna byggnadsarean är 300 kvadratmeter per del av byggnaden vilket regleras med bestämmelsen **e₄**.

Längs med byggrätterna in mot innergården finns bestämmelsen **f₁** – balkong får placeras ovan mark. Detta för att möjliggöra att balkonger kan placeras ovan prickmarken mot innergården. Bestämmelsen **f₃** reglerar att balkonger får finnas 3,5 meter över marken på del av prickmarken längs med Finningevägen. Syftet är att möjliggöra för balkonger utan att hindra möjligheten för höga

fordon att ta sig fram till byggnaden.



Bild 7 Illustrationsplan. Källa: E/S-A Arkitekter AB



Bild 8 Illustration av detaljplanen vy tagen nordväst om området från Finningevägen. Källa: E/S-A Arkitekter AB

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör genom bestämmelsen **C₁** – verksamheter tillåts i bottenvåningen, för ett fåtal nya arbetsplatser.



Bild 9 Illustration över torg inom planområdet. Källa: E/S-A Arkitekter AB

Offentlig service

Den offentliga service som finns i närområdet är vårdcentral, folkhälsovård, äldreboende, polis och förskolor. Planen innehåller inte någon ny offentlig service.

Kommersiell service

I närheten av planområdet, vid korsningen Finningevägen/Björkvägen, finns en mindre livsmedelsbutik, ett apotek och en drivmedelstation. För övrig kommersiell service finns Strängnäs centrum en kilometer och Solberga handelsområde drygt tre kilometer utanför planområdet. Detaljplanen möjliggör för lokaler i bottenvåningen som kan användas för kommersiell service. Planbestämmelsen **f2** – Del av bottenvåningen får endast innehålla lokal för kontor eller centrumverksamheter. (se bild 9)

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsvariation ska tillgodoses enligt Plan- och bygglagen. Avståndet mellan parkeringsplats för människor med funktionsvariation och entré får inte överstiga 25 meter. Detta gäller både för boende och besökande i området.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i ett ”varierat bostadsområde med flerbostadshus, fristående villor, kedjehus och radhus” enligt det framtagna *Stadsbyggnads och kulturmiljöprogram för Strängnäs – Härad och Tosterön* från 2012. Planområdet är placerat i norra Ulvhäll som innehåller centrumbebyggelse vårdcentral, flerbostadshus och angränsar till villabebyggelse området är planlagt under 50-och 60 talet. Kvarteret Ripan och kvarteret Järpen nordväst om området bedöms som värdefull bebyggelse i kulturmiljöprogrammet.

Kvarteret Ripan och Kvarteret Järpen ingår båda i det av Strängnäs kommun framtagna *Stads- och Kulturmiljöprogram för Strängnäs – Härad - Tosterö*. I detta klassas de båda kvarteren med högt kulturvärde. Den befintliga stadsplanen för de båda kvarteren antogs 1964. Byggnaderna inom kvarteret Ripan ritades 1962 av arkitekt SAR Per-Gösta Ericson från Eskilstuna. Byggnaderna inom kvarteret Järpen ritades 1964 av Rolf Ekeberg arkitektkontor, från Eskilstuna. Båda kvarteren utgör än idag väl sammanhållna bebyggelseenheter, där man trots närhet i tid och likheter i utförande kan se en viss utveckling av arkitekturen. Bebyggelsen består av friliggande flerbostadshus som är ordnade i ett storskaligt planmönster och representerar tidstypisk flerbostadsbebyggelse från 1960-talet, före miljonprogrammets tid. Till skillnad från Järpens radiärt böjda byggnader består kvarteret Ripan av en mer stram och rätvinklig placering av huskroppar.

Planområdet är beläget i en korsning mellan olika typer av bebyggelseområden (se bild 10). De olika bebyggelseområdena skiljer sig genom de olika höjderna, bebyggelsens olika funktioner, samt skillnaden i storlek på byggnadskropparna.

I norr ligger en låg byggnad med offentlig verksamhet, nordväst om området ligger kvarteret Järpen med flerbostadshus utformade som en sammansatt bebyggelse med radiärt böjda byggnader. Väster om området med gräns mot Finningevägen ligger kvarteret Ripan bestående av flerbostadshus med en utformning med strama fasader och en rätvinklig placering av byggnaderna. Bebyggelsen sydväst om planområdet består av låga enbostadshus uppförda under 1960- och 1970-talet. Direkt söder om planområdet finns ett nybyggt trygghetsboende i form av en enplansbyggnad. Planområdets utformning i relation till den omgivande bebyggelsen med varierande inslag kommer inte att innebära ett avbrott mot den omgivande bebyggelsestrukturen då den redan idag är varierad både till uttryck, storlek och höjd. En beskrivning av hur detaljplanens bebyggelse ändå försökt ta hänsyn till den omgivande bebyggelsen beskrivs i avsnittet *Tillkommande bebyggelses hänsyn till nuvarande bebyggelse*.

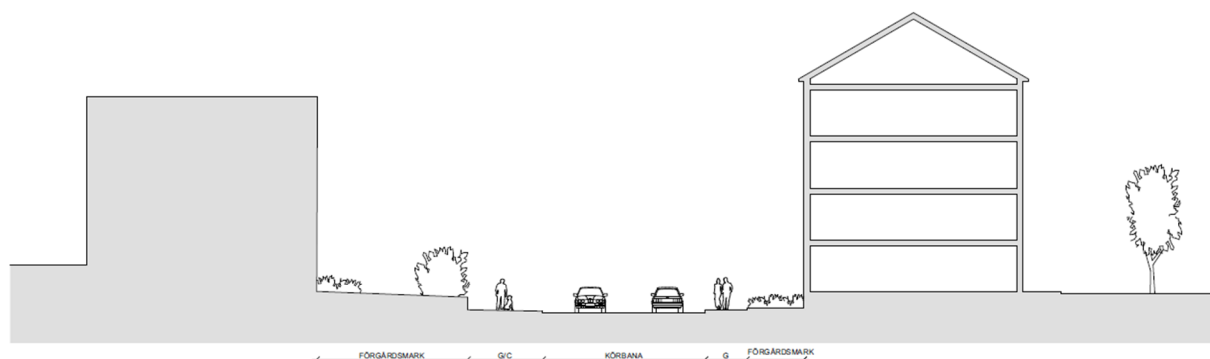


Bild 10 Illustration av detaljplanen i relation till omgivande bebyggelse. Källa: E/S-A Arkitekter AB

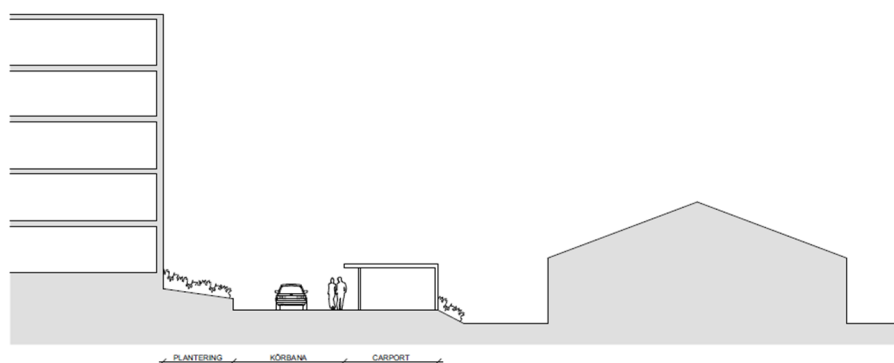
Tillkommande bebyggelses hänsyn till nuvarande bebyggelse

Detaljplanens bebyggelse har anpassats till den omgivande bebyggelsen genom att höjden på byggnaden längs med Finningevägen speglar flerbostadshusen på andra sidan Finningevägen. Kvarteret Järpen och Ripan som består av bebyggelse med tre våningar med souterräng/upphöjda våningar.

Höjden på byggnaden vid kvarteret Ripan på motsatt sida Finningevägen är fyra våningar. Den nya bebyggelsen på Järnsparven längs med Finningevägen möter höjden och våningsantalet genom att våningsantalet tillåts vara högst fyra. (se bild 11)



SEKTION GENOM FINNINGVÄGEN OCH KV. RIPAN



SEKTION GENOM INFART OCH KV. SVALAN

Bild 11. Sektion av detaljplanens utfart samt relation till Svalan 10. Källa: E/S-A Arkitekter AB

Trappningen av husen görs mot Kråkberget där den högsta byggnaden möter upp berget. Trappningen sker i två steg mot Kråkberget med först fem och sist sex våningar. Byggnaderna föreslås även förskjutas i sidled. (se bild 8 och 10) Trappningen i höjd och sidled skapar ett avbrott i byggnadskroppen vilket gör att byggnaden inte upplevs lika monumental som den kunnat vara utan trappning i sid och höjled.

Placeringen av husen i vinkel öppnar upp mot naturen vid Kråkberget. Den möjliggör för att en grön innergård kan skapas inom området, vilket även är fallet inom kvarteret Ripan och Järpen.

Valet av sadeltak bygger på en enkel arketypp som har lätt att passa in och kommer samtidigt visa på en ny årsring mot de befintliga husens platta tak. Liknande hustyp återfinns längre ner på Finningevägen med flerbostadshus i tre till fyra våningar. Husen föreslås detaljrika med en artikulerad bottenvåning som innehåller en lokal.

Ljusförhållanden

I samband med planarbetet har en solstudie tagits fram för att visa vilken påverkan det nya förslaget innebär både inom planområdet samt på de angränsande fastigheterna. Solstudien redovisar detaljplanens påverkan under vår-/höstdagjämning och midsommar vid fyra olika tidpunkter på dygnet, klockan 8:00, 12:00, 16:00 och 20:00 (se bild 10 och 12). Förhållandena under vintertid redovisas för tidpunkterna 8:00, 12:00 och 16:00 under datumen 15 november, 21 december, vintersolståndet och 15 januari. (se bild 13) En solstudie för datumet 5 augusti med klockslagen 17:30, 18:30 och 19:30 visar på kvällsolens påverkan på fastigheter syd/sydväst om planområdet under augusti (se bild 14). En solstudie som visar vilken påverkan den befintliga skogen ger på omgivningen idag finns med för att visa den påverkan som finns från den befintliga vegetationen. (se bild 15)

Påverkan på Isabellagården i norr anses vara tolererbar då byggnaden redan idag skuggas av träden på Kråkberget, se bild 15 som redovisar skuggningen från träden utan bebyggelsen. En mindre del av byggnaden skuggas mitt på dagen. Den största skuggpåverkan kommer att ske på parkeringen som ligger på den södra delen av Lärkan 1 och den sydvästra delen av Lärkan 2.

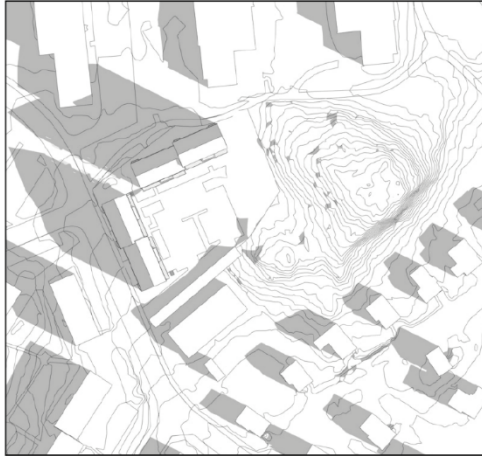
Solstudien visar att Svalan 10 kommer att skuggas från carporten som kommer att ligga mot deras fastighetsgräns. Skuggningen kommer att ske på eftermiddagen/kvällen. Carporten kommer inte att skugga byggnaden på Svalan 10 utan enbart skugga området mellan bebyggelsen på Svalan 10 samt fastighetsgränsen mot Järnsparven 1. Efter klockan 18:30 i augusti kommer fyravåningshuset att skugga delar den östra delen av bebyggelsen på Svalan 10.

Bebyggelsen längs med Ekorrhvågen kommer inte att drabbas av någon skuggning från huset med 5 och 6 våningar. (Se bild 12-15) Fastigheten Svalan 16 kommer att påverkas av skuggning från fyravåningshuset på en del av den nordöstra delen av fastigheten under kvällstid den sista timmen innan solens nedgång vid 19:30 den 5:e augusti. Ingen del av fastighetens bostadsbebyggelse kommer att skuggas av detaljplanen. (Se bild 14) Under vintertid visar den utförda solstudien att bebyggelsen söder om Järnsparven 1 inte kommer att skuggas under de redovisade tiderna och skulle fastigheterna skuggas handlar det om en kort tid på eftermiddagen precis innan solen går ner.

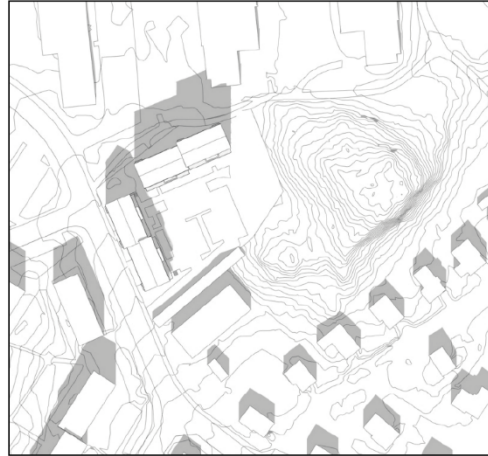
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att förändringen av ljusförhållandena är acceptabel.

Vår-/höstdagjämning [2020-03-20]

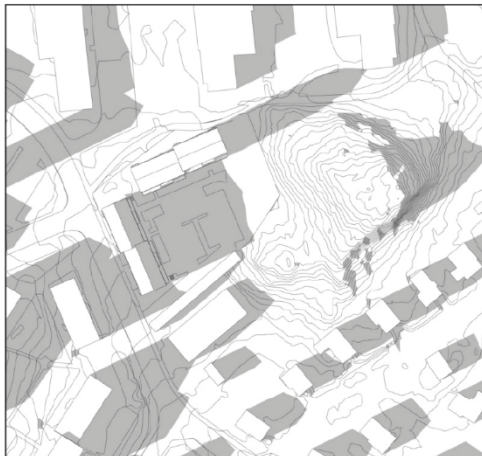
08:00



12:00



16:00



20:00

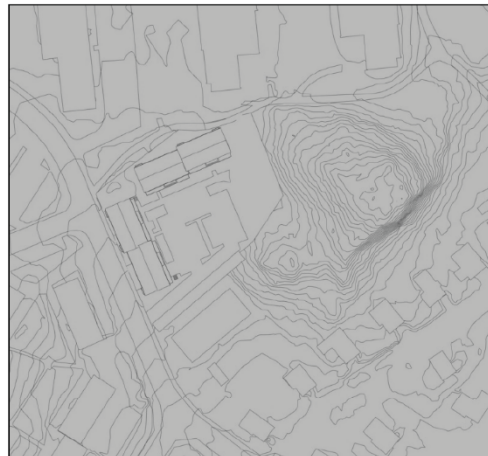
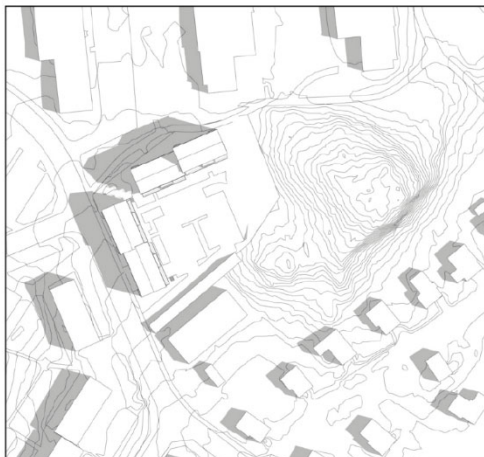


Bild 11 Solstudie över planerad bebyggelses påverkan på omgivande byggnader under vår- och höstdagjämning. Källa: E/S-A Arkitekter AB

Midsommar [2020-06-21]

08:00



12:00



16:00



20:00

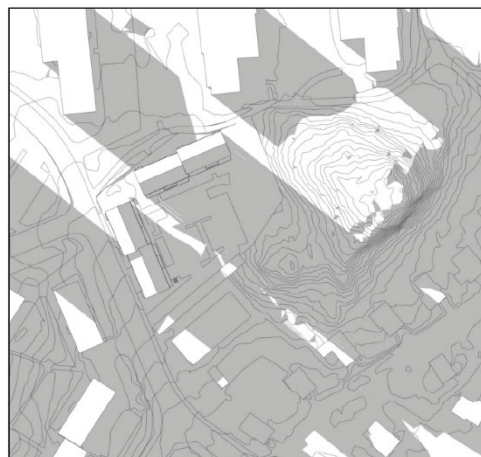
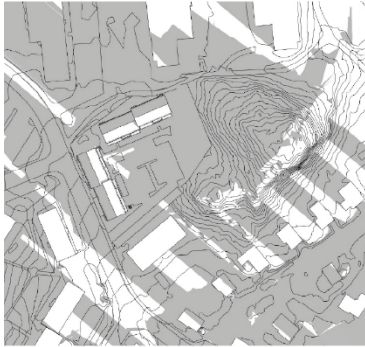


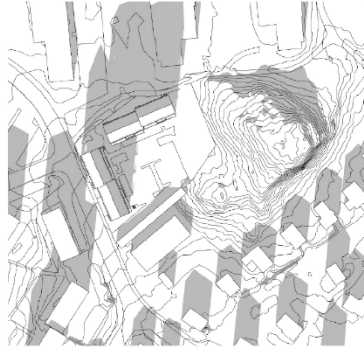
Bild 12 Solstudie över planerad bebyggelses påverkan på omgivande byggnader vid sommarsolståndet, midsommar. Källa: E/S-A Arkitekter AB

November [2020-11-15]

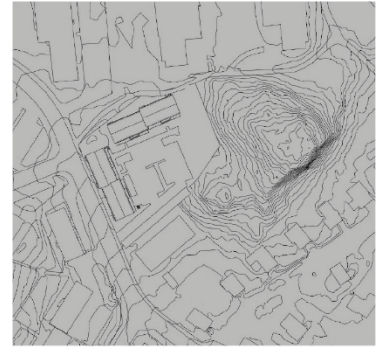
08:00



12:00



16:00

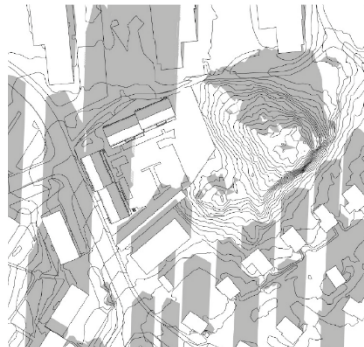


Vintersolståndet [2020-12-21]

08:00



12:00

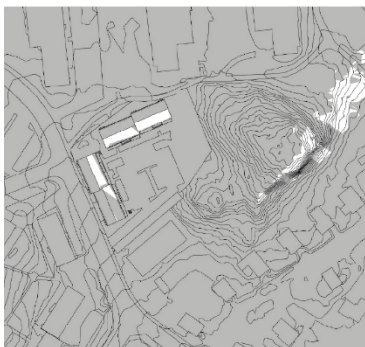


16:00

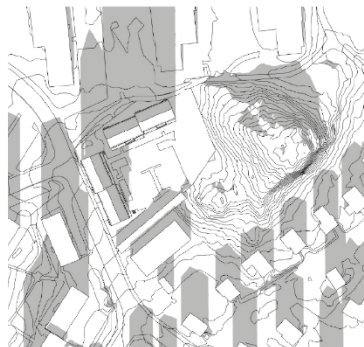


Januari [2020-01-15]

08:00



12:00



16:00



Bild 13 Solstudie över planerad bebyggelses påverkan på omgivande byggnader under vintertid. Källa: E/S-A Arkitekter AB

Kvällstid i augusti [2020-08-05]

17:30

18:30

19:30

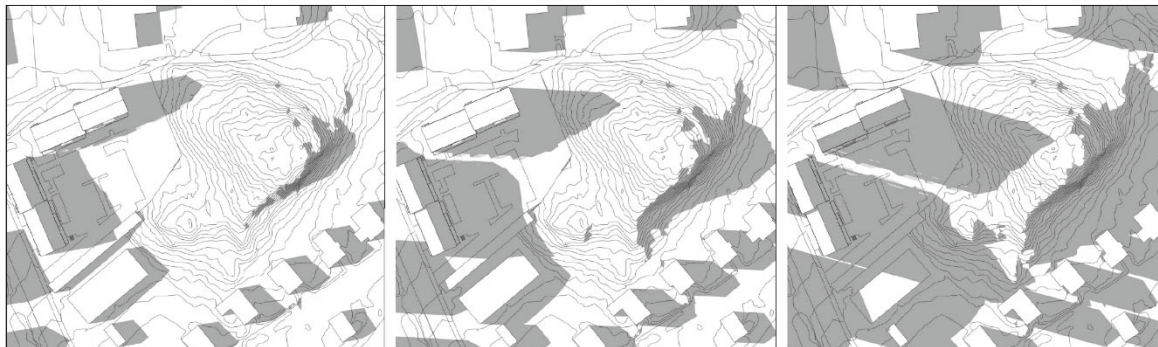
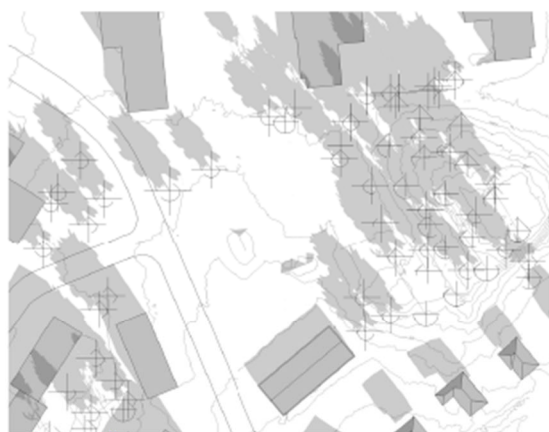


Bild 14 Solstudie över planerad bebyggelses påverkan på omgivande byggnader under kvällstid i augusti.
Källa: E/S-A Arkitekter AB



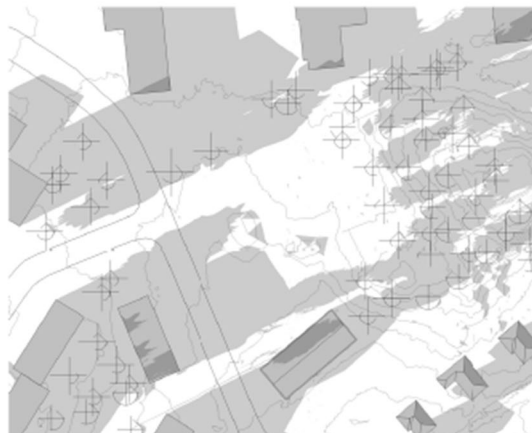
VÅRDAGJÄMNING KL 11



VÅRDAGJÄMNING KL 13



VÅRDAGJÄMNING KL 15



VÅRDAGJÄMNING KL 17

Bild 15 Illustration av skuggning från befintliga träd utan bebyggelse vårdagjämning. Källa: Joliark.

Friytor

Lek och rekreation

I den östra delen av fastigheten ska naturen bevaras i den utsträckning det är möjligt en planbestämmelse finns här om att parkering inte är tillåten - **n1**. Denna yta är placerad ca 10-40 meter från innergårdens entréer. Dessa bestämmelser finns för att skapa möjlighet för en trafiksäker miljö för barn inom en del av planområdet och att skapa plats för barn i planområdet. Att beakta i kommande planarbete är att det enligt Plan och bygglagen(2010:900) 8 kap. 9 § behöver göras plats för barn inom planområdet, i ett val mellan parkering och barns friyta ska friyta prioriteras.

Detaljplanen möjliggör för friytor för lek och rekreation. Kråkberget ligger i direkt anslutning till planområdet och gränsar mot nyss nämnda yta vilket är positivt för barns möjlighet till lek och rekreation. Inom gångavstånd från planområdet finns även rekreativområdet Långberget med motions slinga.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Finningevägen längs med detaljplanens västra gräns. Detaljplanen föreslås ha utfart ut på Finningevägen i den sydvästra delen av planområdet.

Inom planområdet föreslås inga nya allmänna vägar eller gator.

I samband med exploateringen föreslås att vägnätet vid korsningen Finningevägen och Björkvägen ska byggas om, se genomförandebeskrivningen. Idag är det en trafikerad väg med en hastighet på 40 km/h. Ombyggnationen kommer förutom att gatan blir smalare att skapa en upphöjning av bilvägen i korsningen mellan Björkvägen/Finningevägen med syfte att sänka hastigheten på trafiken längs med Finningevägen. Genom den förändringen kan en mer trafiksäker plats för gång och cykeltrafikanter skapas.

Längs med Finningevägen precis utanför planområdesgränsen finns en mindre trottoar som i samband med planens genomförande ska breddas till en gång- och cykelväg med en föreslagen bredd på 3 meter. Detta kommer möjliggöra för en mer trafiksäker anslutning till huvudcykelnätet längs med Södertäljevägen samt en trafiksäker passage förbi planområdet.

Norr om planområdet finns en gång-och cykelväg som går förbi Kråkberget bort mot Långberget. Denna är separerad från biltrafiken och kan nås från torget i planområdet. En del av den kommer genom planen att bli allmän platsmark se området **GÅNG CYKEL** i plankarta.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i närområdet består av både stads- och landsbygdstrafik. Ungefär 200 meter från planområdet finns en busshållplats med trafik till Strängnäs resecentrum, Strängnäs centrum och vidare till Eskilstuna. I den andra riktningen går bussarna mot Larslunda, Solberga handelsområde, Stallarholmen, Åkers Styckebruk och Mariefred. En busshållplats finns idag ungefär 25 meter från planområdet därifrån avgår landsbygdstrafiken som passerar området. I detaljplanearbetet "Järpen 1, 3 och 4" föreslås en hållplats vid vårdcentralen, den i riktning söderut, flyttas längre ned på Finningevägen, mot centrumanläggningen, och i anslutning till ett nytt torg. Avståndet till tågtrafik samt andra busslinjer vid Strängnäs resecentrum är cirka 600 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm ska antalet parkeringsplatser för bostäder/lägenheter vara 11,0 st för boende och 1,0 parkeringsplatser för besökande per 1000 m² bostadsarea (BOA). Parkering ska lösas inom planområdet. Detaljplanen uppfyller parkeringsnormen. Detaljplanen möjliggör för en parkeringsnorm som är högre än vad som anges för Strängnäs kommun.

Detaljplanen möjliggör för en carport längs med fastighetens södra del mot den angränsande fastigheten Svalan 10. Se byggrätt i söder längs med fastighetsgränsen mot Svalan 10. Bestämmelsen e₅ – byggnadens användning ska vara parkeringsgarage (carport) och nockhöjd tillåts vara som högst 4 meter. Plankartan reglerar även var parkering inte får finnas genom bestämmelsen n₁ – parkering får inte finnas.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten 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 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Enligt Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter får avståndet från soprum eller miljöhus till uppställningsplats för sopbil vid flerfamiljshus och verksamheter högst vara 10 meter vid nybyggnation.

Önskvärt är att sopbilen inte åker in bland byggnader samt människor i bostadsområden, av säkerhetsskäl etc. Det är bättre att placera avfallsutrymmen vid infart eller utkanten av ett bostadsområde.

Vid återvändsgatan ska vändplan för normal sopbil vara 18 m i diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning för detaljplan har producerats av Åkerlöf Hallin Akustik för fastigheten Järnsparven i Strängnäs kommun 2020-04-08. Syftet med utredningen var att utreda vilken påverkan trafiken längs med Finningevägen får på den föreslagna bostäderna. Resultatet bygger på trafikbullermätning utförd av Strängnäs kommun 2018. Sedan har dessa uppgifter räknats upp med 1,5 % per år till 2040. Se tabell. Hastigheten på Finningevägen är idag 40 km/h. Inga speciella åtgärder eller planlösningar krävs för att uppfylla riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen (2015:216).

Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna för dygn vid fasad uppgår till mellan 56-60 dB(A) för fasad mot Finningevägen medan övriga fasader har en ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad under 55 dB(A). Enligt trafikbullerförordningen kan lägenheterna planeras utan hänsyn till trafikbullret vid fasad. (Se bild 16)

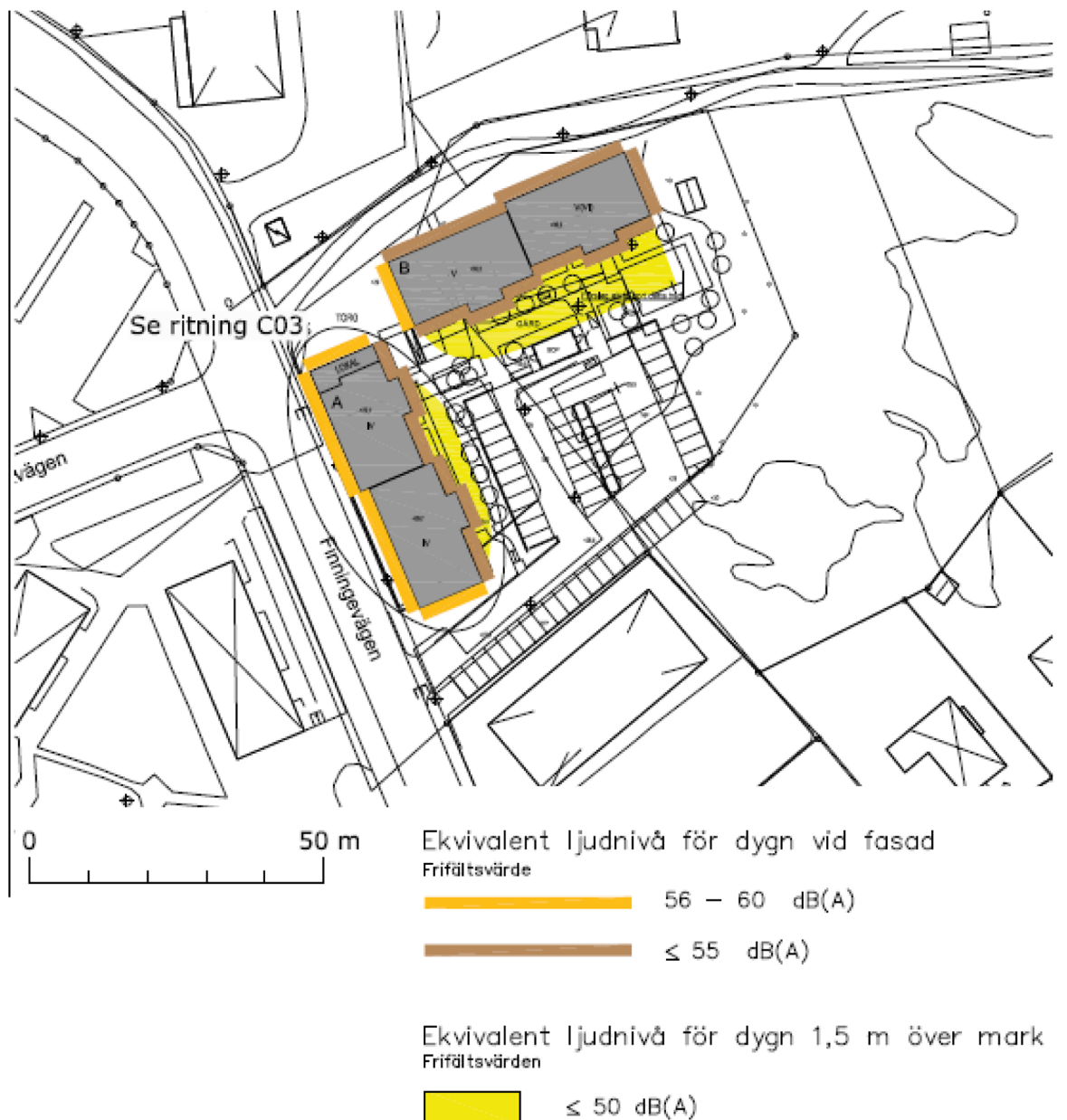


Bild 16 Illustration av ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Källa: Åkerlöf Hallin Akustik

De maximala ljudnivåerna vid fasad uppgår på huset placerat längs med Finningevägen med upp till 76-80 dB(A) på tre av fyra fasader. Maximal ljudnivå överstiger inte 70 dB(A) vid fasad mot innergården. Den maximala ljudnivån mot fasaden bedöms utifrån trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) inte ge någon påverkan på ljudnivån inne i lägenheterna. Däremot blir den maximala ljudnivån en faktor vid bedömning av uteplats/balkong. (Se bild 17)

Med anledning av att riktvärdena bedöms överskridas för uteplats anordnad på den västra byggrätten placerad längs med Finningevägen ska en uteplats anordnas på ljuddämpad sida. Enligt Boverkets rapport Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från vägtrafik innebär en ljuddämpad sida en sida av byggnaden där den dygnsekvivalenta ljudnivån uppmättes till 45-50 dBA.

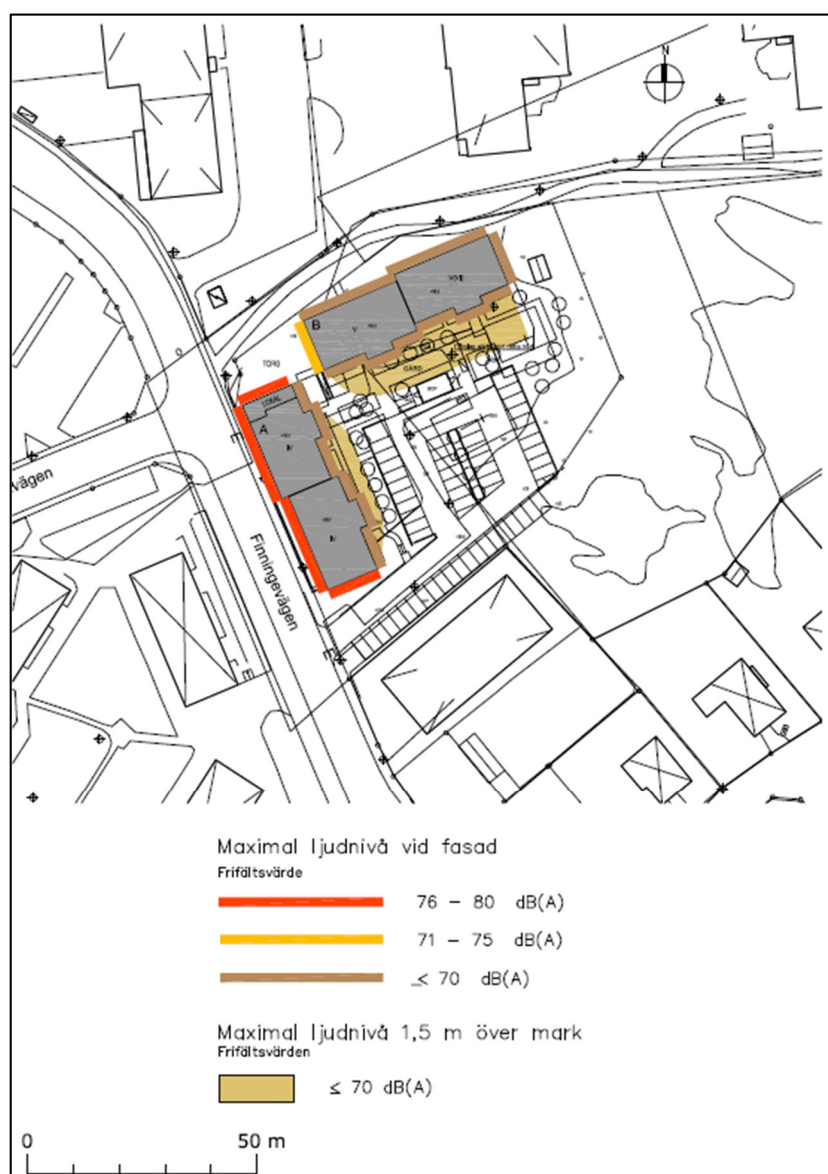


Bild 17 Illustration av maximal ljudnivå vid fasad inom planområdet. Källa: Åkerlöf Hallin Akustik

Luftföroreningar

Ingen verksamhet i eller i närheten av området är av sådant slag att det bedöms föreligga någon risk för luftföroreningar.

Störande
verksamheter

Det finns inga störande verksamheter i anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och
dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas vid projektering.

En dagvattenutredning till detaljplan för Järnsparven 1, Strängnäs 2018-03-01 reviderad 2020-10-15, har utförts av GEMA VVS TEKNIK med detaljplanen som grund. I Strängnäs kommun ska allt dagvatten hanteras och renas lokalt (LOD) genom infiltration och fördröjning inom fastigheten för att minska flödet av dagvatten och föroreningsbelastningen till Mälaren. För att kontrollera att detaljplanen uppfyller dessa krav har dagvattenutredningen granskats av Strängnäs Energi och vatten AB.

Dagvatten från angränsande områden rinner delvis igenom planområdet. Dagvatten från planområdet avvattnas i dagsläget söderut. Det finns inget instängt område inom detaljplaneområdet. Blivande bostadsområde uppförs där det nu är en församlingsgård med grus- och asfaltytor samt mestadels grönytor, granne med vårdcentralen. Uppförandet av bostadsområdet medför större hårdgjorda ytor och tak vilket leder till en större dagvattenavvattning.

Dagvattenavrinningen från planområdet ska vara densamma som om marken hade bestått av naturmark vilket i utredningen visar att en total magasineringsvolym på 57 kubikmeter behövs. Gården avvattnas i största möjliga mån in mot gården. Takvattnet släpps ut via utkastare och leds ytligt ned i planteringar längs med fasaderna. Här sker rening, fördröjning och del-infiltration. Det dagvatten som inte infiltreras leds vidare till det redovisade dagvattenmagasinet strax före förbindelsepunkten.

Parkeringens dagvatten leds in i planteringen i mitten för att där renas, fördröjas och del-infiltreras. Det dagvatten som inte infiltreras leds vidare till det redovisade dagvattenmagasinet strax före förbindelsepunkten.

Stuprör på gatusidan som inte kan ledas till någon delinfiltration leds direkt till det redovisade dagvattenmagasinet strax före förbindelsepunkten. Husdräneringen leds in till gårdens fördröjningsmagasin. I anslutning till fastigheten finns en intilliggande

kuperad bergig skogsmark, där det vid regn kommer att rinna ner och in till denna fastighet.

Från skogsmarken föreslås en uppbromsning i ett svackdike med singel och ett dräneringsrör i botten. (se bild 18) Planbestämmelsen **n₄** – marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenlösning möjliggör för detta. Dräneringsröret mynnar i en kupolsil. Därifrån förläggs ett dagvattenrör till fördröjningsmagasinet typ rörmagasin eller annan typ av magasinlösning innan fastighetens dagvattensystem ansluts till det kommunala dagvattensystemet (se bild 18). Bestämmelsen **n₃** - marken ska vara tillgänglig för dagvattenmagasin möjliggör för detta i plankartan.

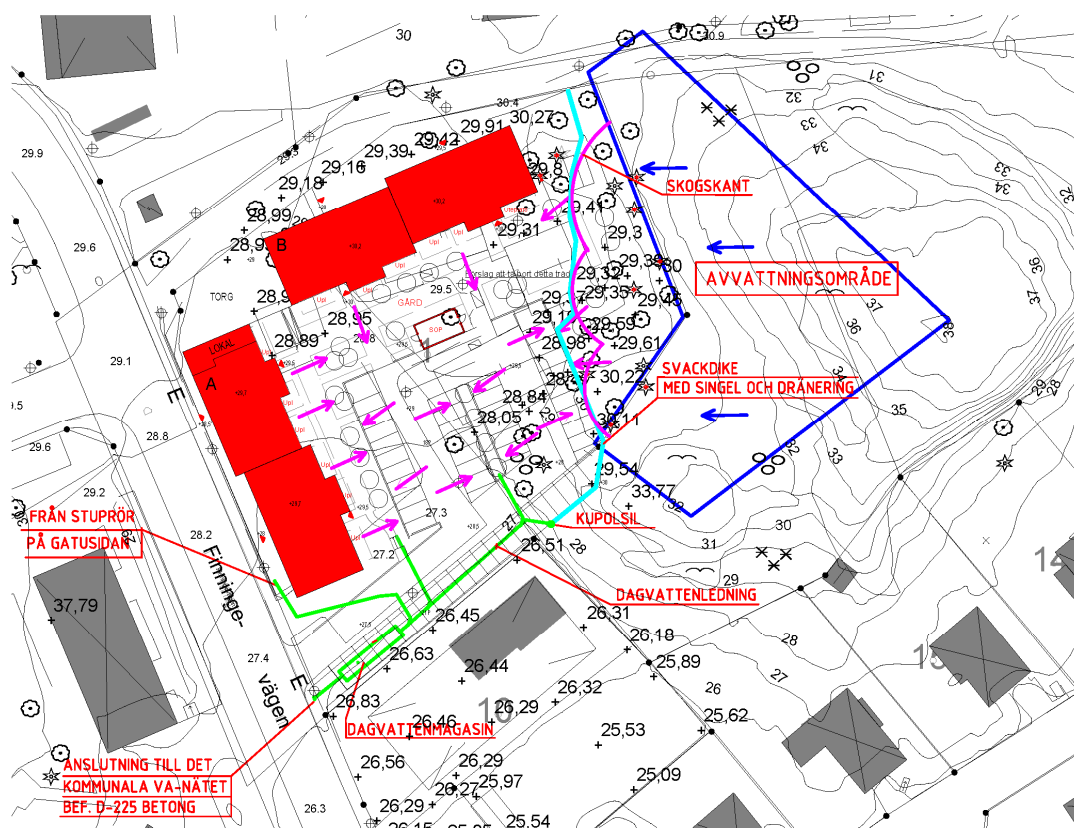


Bild 18 Illustration av föreslagen dagvattenlösning, reviderad 2020-10-08. Källa: GEMA VVS TEKNIK

Vid extrema regn kommer dagvattnets flöde se ut som på bild 19. Placeringen av byggnaderna ska placeras så att dagvattnet inte kan rinna in i byggnaderna vid extrema regn. Detta ska beaktas vid projektering av byggnaderna.

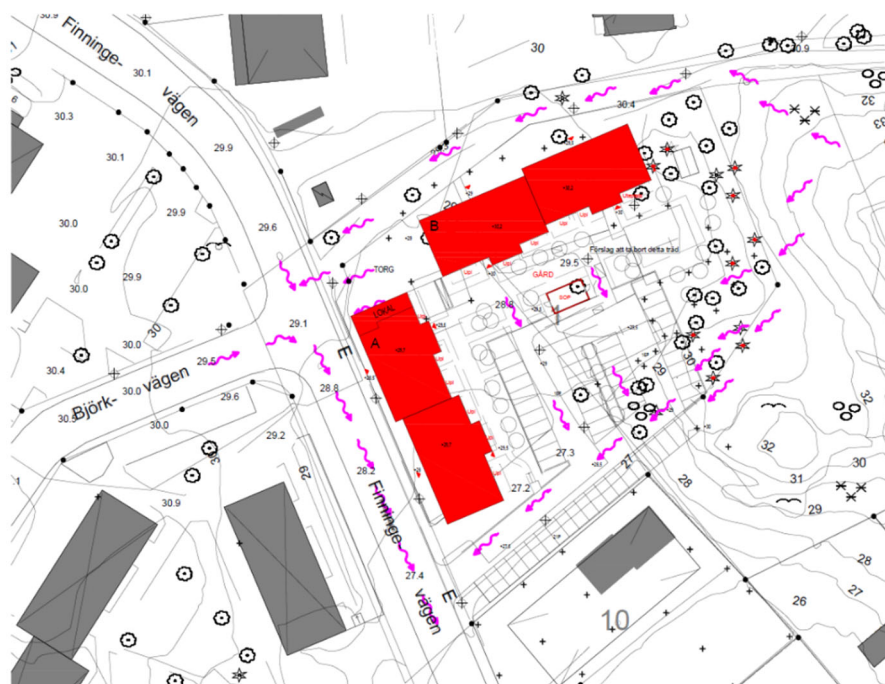


Bild 19 Dagvattnets rörelse vid skyfallsregn, reviderad dagvattenutredning 2020-10-15. Källa: GEMA VVS TEKNIK

Värme och el

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i BBR. I planområdet kommer solceller att vara möjliga att uppföra. Planområdet är möjligt att ansluta till det befintliga 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 föransmälningar till SEVAB Nät AB för de elnätsanslutningar som önskas.

Tele och bredband

För tilltänkt bebyggelse finns möjlighet att ansluta till fibernätet då anslutningar finns i området.

Avfall

Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering.

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophertering anvisas inte i detaljplanen.

I samband med bygglov/byggnmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning Exploatören ansvarar för byggnationen inom kvartersmarken samt omläggning av sjövattnedningen till dess nya läge inom detaljplanens g-område. Strängnäs kommun ansvarar för trafiksäkerhetsåtgärder på angränsande gator.

Exploateringsavtal I samband med planens genomförande kommer en ombyggnad av vägkorsningen Finningevägen/Björkvägen i anslutning till området att utföras för att möjliggöra fler bostäder i området. Denna kostnad kommer att fördelas mellan fastighetsägarna för detaljplanen *Kungsfiskaren, Järpen 1, 3 och 4* samt *Järnsparven 1*. Kostnaderna kommer att fördelas baserat på de byggrätter parterna erhåller i de nya detaljplanerna i respektive kvarter. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas som reglerar uttagandet av exploateringsbidrag samt de markbyten som ska ske mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter *Järnsparven 1* och *Strängnäs 3:1*, delägare i Benninge ga:1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Genom fastighetsreglering ska del av *Järnsparven 1* (allmän platsmark) överföras till *Strängnäs 3:1* samt del av *Strängnäs 3:1* överföras till *Järnsparven 1* (kvartersmark för parkering). Fastighetsbildningen sker med stöd av en överenskommelse om fastighetsreglering som upprättas i samband med exploateringsavtalet. Strängnäs kommun ansvarar för att ansökan inlämnas till Lantmäteriet, exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Utrymmesservitutet för gemensamhetsanläggningen Benninge ga:1, sjövattnedningar mm, ska omlokaliseras med anledning av den ledningsomläggning som ska göras. Exploatören ansvarar för ansökan om omprövning av utrymmesservitut samt bekostar åtgärden.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Strängnäs 3:1 avstår ca 293 kvm kvartersmark till *Järnsparven 1* samt erhåller ca 60 kvm allmän platsmark.

Järnsparven 1 avstår ca 60 kvm allmän platsmark till *Strängnäs 3:1* samt erhåller ca 293 kvm kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för detaljplanens genomförande av allmänna anläggningar regleras genom uttag av exploateringsbidrag. Intäkterna vid försäljning av bostadsrätter bedöms överstiga produktionskostnader och andra genomförandekostnader med god marginal.

Inlösen, ersättning

Fastighetsregleringen mellan *Strängnäs 3:1* och *Järnsparven 1* sker som ett markbyte med mellanskillnad vilket regleras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan parterna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Detaljplanen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade användningen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till en befintlig väg, befintlig bebyggelse och är redan ianspråktagen för en byggnad. Planområdet är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt, går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

o-alternativ

Nollalternativet är en beskrivning av vad som skulle hända med området om detaljplanen inte genomförs. Marken skulle tillämpas för den byggrätt som finns idag vilket innebär att den enbart kan användas för allmänt ändamål och inte bostäder. Dagvattenavrinningen skulle vara högre än vad Strängnäs kommuns dagvattenpolicy tillåter, avrinningen från planområdet skulle bidra till en fortsatt ökning av föroreningar till recipienten. De skyddsvärda träd som identifierats inom planområdet skulle bevaras men det finns ingen garanti då den nuvarande planen inte ger de ett skydd.

Människors hälsa och säkerhet

Detaljplanen säkerställer att det inte finns någon risk för ras och skred. Förtätning i tätortsnära områden ger goda möjligheter för transport med hållbara trafiklösningar. Närheten till natur samt möjligheten till transport till fots och via cykel kan ge en positiv påverkan på människors hälsa.

Konsekvenser för barn

Vid framtagandet av detaljplaner tillämpar miljö- och samhällsbyggnadskontoret en barnchecklista för att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av ett förslag och ska komma fram till åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen. Syftet är att dess resultat ska vara vägledande i detaljplaneprocessen. Barnchecklistans resultat för Järnsparven redovisas nedan:

Planområdets befintliga förutsättningar påverkar barns livsmiljö. Detta då området är avgränsat och inhägnat vilket kan uppfattas som ödsligt. Genom inhängningen skapas en känsla av otrygghet.

Detaljplanen kan leda till att barns upplevelse av trygghet ökar genom att platsen kommer att befolkas av människor och genom detta skapas en plats som kan upplevas som mer trygg än tidigare. Barns tillgång till naturen kan möjliggöras genom detaljplanen – för de barn som bor i husen inom planområdet.

Barns trafiksäkerhet inom planområdet bör beaktas under kommande planarbete, inngården bör utformas på ett sådant sätt att barn kan befinna sig på innergården. Äldre barn får möjlighet att cykla eller ta kollektivtrafik till Larslunda, Strängnäs grundskolor, Strängnäs resecentrum och Strängnäs centrum vilket är positivt för barns psykiska hälsa. Tillgången till skog inom planområdet kan komma att ge barn en positiv påverkan på deras fysiska hälsa. Innergården planeras innehålla parkeringar vilket kan påverka hur trafiksäker innergården är, parkeringsplatserna kommer även att generera buller i närheten av

skogen och den planerade uteplatsen. Bullerutredningen visar att innergården i detaljplanen kommer att uppfylla riktlinjerna för ljudnivåer för utemiljöer.

Förslag till åtgärder för att lyfta barns rättigheter:

Tillgänglighet, bullerfri utemiljö, trafiksäkerhet, rörelsefrihet, trafiksäker och trygg innergård bör beaktas i det kommande arbetet.

MEDVERKANDE

Beatrice Svensson Lindius, kommunekolog. Magnus Nyström, Mark- och exploateringsingenjör. Mathias Hällkvist, bygglovshandläggare och bygglovsantikvarie.

Ola Tollin

Planchef

Victoria Jacobsson

Planarkitekt