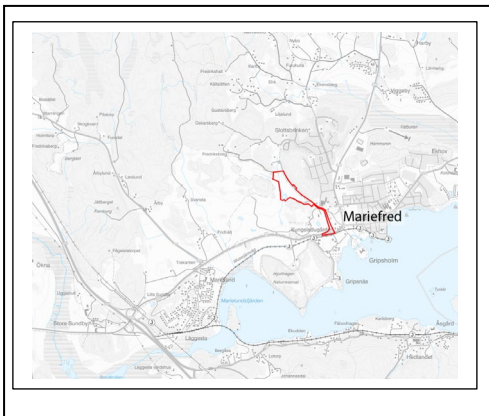




## Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Gripsholm 4:121, m.fl.,  
"Gripsholms backar",  
Mariefred,  
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande  
Gestaltningprogram  
Fastighetsförteckning

## INNEHÅLL:

PLANHANDLINGAR.....	4
Utredningar .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande .....	6
Tidplan .....	6
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning.....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	7
Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt.....	7
Översiktliga planer .....	12
Gällande planer.....	13
Kommunala beslut i övrigt.....	14
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	14
Natur .....	14
Bebyggelseområden.....	20
Friytor.....	21
Vattenområden .....	27
Strandskyddade vattendrag .....	28
Gator och trafik.....	29
Störningar .....	30
Teknisk försörjning .....	32
PLANFÖRSLAG .....	36
Planförslaget i korthet.....	36
Övergripande struktur .....	36
Intern kvartersstruktur .....	37
Flexibel planläggning .....	38
Trafikstruktur .....	39
Gator .....	39

---

Ny anslutning till väg 223 .....	41
Planbestämmelser .....	47
Markanvändning .....	47
Egenskaper för kvarterersmark .....	49
Administrativa bestämmelser .....	51
Egenskaper för allmän plats .....	51
KONSEKVENSER .....	53
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten .....	53
Naturmiljö .....	53
Miljökvalitetsnormer .....	54
Riskbedömning .....	54
Kulturmiljö .....	54
Landskapsbild/stadsbild.....	56
Konsekvenser för barn .....	57
Jämställdhetskonsekvenser.....	57
PLANENS GENOMFÖRANDE .....	57
Organisatoriska frågor .....	57
Fastighetsrättsliga frågor .....	59
Ekonomiska frågor .....	62
MEDVERKANDE .....	62

## PLANHANDLINGAR

Planförslaget består av:

Plankarta med bestämmelser. Detta är den juridiskt gällande handlingen vilken ligger till grund för framtida bygglovsprövningar i området.

Planbeskrivning. Denna handling skall beskriva detaljplanens syfte, utförande och vilka ställningstaganden som legat till grund för planförslagets utformning.

Gestaltningssprogram. Detta dokument skall visa viktiga utformningsaspekter vid områdets framtida uppbyggnad. Fastighetsförteckning anger berörda fastigheter och rättighetshavare inom området.

## Utredningar

Följande utredningar och bilagor ligger till grund för planförslaget:

- Kraka Kulturmiljö AB, 2015, *Arkeologisk rapport, Fossil åker och boplatsspår vid Gripsholms backar*
- Adoxa Naturvård, 2015, *Naturvärdesinventering med inriktning insekter*
- Mark Radon Miljö MRM Konsult AB, 2017, *PM Geoteknisk utredning*
- Mark Radon Miljö MRM Konsult AB, 2017, *PM Stabilitet*
- Mark Radon Miljö MRM Konsult AB, 2017, *PM Stabilitet V.2*
- WSP Sverige AB, 2017, *VA- och dagvattenutredning*
- WSP Sverige AB, 2017, *Trafikbullerutredning*
- MITTA AB, 2020, *Geotekniskt utlåtande, Översiktlig stabilitetsutredning Gripsholms backar*
- Ramboll Sweden AB, 2022, *Salamanderutredning till DP Gripsholms backar*
- Trafikverket, 2023-02-06, *Ställningstagande – Ej byggande av väg eller järnväg*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumverksamheter väster om Blåbärsskogen i Mariefred.

Området är en del av den tänkta strategiska bebyggelseutvecklingen mellan Mariefred och Läggesta som syftar till en hållbar tillväxt för Mariefreds stad med beaktande av de höga kulturvärdena och landskapsbilden i området. Strategin har tagits fram genom ett särskilt tillägg/ändring till Fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Mariefred-Läggesta som antogs av kommunfullmäktige 2013 där frågor om hållbar tillväxt, markanvändning och infrastruktur, i förhållande till riksintresset för kulturmiljön behandlats. I detaljplanens syfte ingår även att erbjuda golfklubben en alternativ placering av sitt klubbhus samt möjliggöra en övernattningsdel.

Bostadsbebyggelsen är tänkt att främst utgöras av länkade byggnadstyper i kvartersstruktur. Radhus, kedjehus och parhus samt stadsvillor.

I lägen kring det centrala torget möjliggörs även flerbostadshus i upp till fyra våningars höjd. Byggnadsskalor och gestaltning regleras i detaljplanen så att den nya bebyggelsen ska samverka med annan befintlig bebyggelse och kulturmiljö i närområdet.

Mindre vattensalamander finns inom planområdets västra dike. Påverkan på arten kopplad till planens genomförande bedöms vara liten och inga särskilda åtgärder ses som aktuella för att klara lagkraven kopplade till fridlysning och skydd. Trots att planen inte medför påverkan har ändå ett flertal åtgärder inarbetats i planen. Med planens genomförande påverkas artens livsmiljöer och möjligheter till fortlevnad positivt på ett sätt som inte hade varit möjligt utan planens genomförande, eller andra särskilda åtgärder för arten. Se mer information under rubriken ”Salamanderutredning”.

Planområdet har tidigare varit föremål för detaljplanering med samma syfte. Ett planförslag som till större delen är det samma som denna detaljplan, antogs av kommunfullmäktige 2018-03-26. Mark- och miljödomstolen upphävde dock Strängnäs kommuns beslut att anta detaljplanen från den 26 Mars 2018, varför detaljplaneprocessen behöver göras om.



4,4 ha bostäder till viss del centrumverksamhet/förskola

1,0 ha besöksändamål

1,1 ha golfanläggning

0,8 ha tekniska anläggningar

Resterande delar är avsedda för allmänna platser i form av gator, torg och parker.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Gripsholm 4:121 ägs av Kruus mark och exploatering AB.

Fastigheten Slottsbrinken 1:53 ägs av Strängnäs kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE EN

#### Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt

Planområdet har tidigare varit föremål för detaljplanering med samma syfte. Ett planförslag som till större delen är det samma som denna detaljplan, antogs av kommunfullmäktige 2018-03-26. Länsstyrelsen beslutade den 20 april 2018 att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen.

Domstolen har prövat detaljplanen utifrån tre olika frågor:

- Behov av Miljökonsekvensbeskrivning
- Påverkan på kulturmiljö, riksintresse och statligt byggnadsminne
- Trafiksäkerhetsfrågor och möjligheter att anordna tillfartsväg

#### Behov av Miljökonsekvensbeskrivning

Statens fastighetsverk anförde i sin överklagan att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför borde ha upprättats.

De utredningar och inventeringar som har utgjort underlaget för kommunens bedömning av miljöpåverkan och behovet av en miljökonsekvensbeskrivning är dock tillräckliga för att bedöma om detaljplanen kan antas medföra en betydande



miljöpåverkan. Detta gäller även detaljplanens möjliga påverkan på närliggande områden. Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet har inte haft några invändningar mot kommunens redovisning. Mark- och miljödomstolen bedömde att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det finns därför inte skäl att i detta fall ställa krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

#### Påverkan på kulturmiljö, riksintresse och statligt byggnadsminne

Klagandena har gjort gällande att ett genomförande av detaljplanen riskerar att påtagligt skada ett riksintresse för kulturmiljövården samt de byggnader i området som skyddas som statliga byggnadsminnen. Invändningarna gällde främst den föreslagna tillfartsvägens påverkan på kulturvården i området.

Detaljplanen har föregåtts av en fördjupad översiktsplan för Mariefred-Läggesta (antagen 2007) och ett tillägg till den fördjupade översiktsplanen (antaget 2013). I tilläggsplanen anges att riksintresset Gripsholm-Mariefred bedöms ha mycket höga såväl pedagogiska, upplevelse som vetenskapliga värden och att det är av stor vikt att dessa bibehålls.

Planerad utbyggnad bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Som en utgångspunkt för denna bedömning anges att föreslagna utbyggnadsområden ligger utanför själva riksintresseområdet. De värden som är viktiga att beakta med avseende på riksintresset är därför av visuell karaktär och handlar om möjligheten att avläsa och uppleva miljön kring den närliggande Kungsladugården och Kärnby medeltida kyrkoruin. För att tillgodose värdena inom dessa miljöer har utbyggnadsområdet placerats med respektavstånd till riksintresset. Det innebär att det öppna landskapet i anslutning till Kungsladugården och kyrkoruinen bevaras. På så sätt bibehålls ekonomibyggnadernas visuella dominans i landskapet, bevaras upplevelsen av Kungsladugården som en sammanhängande agrar miljö samt respekteras väsentliga siktlinjer och vyer kring och från ladugård och kyrkoruin. Den pedagogiska möjligheten att avläsa och uppleva kyrkoruinens funktion som markör av socknens tidigare



religiösa centrum samt Kungsladugårdens historiska betydelse för slottet och dess forna hushållning bedöms därför inte påverkas i någon större utsträckning. Kommunen har vidare bedömt att värdena kan bibehållas om riktlinjerna i kulturmiljöanalysen och miljökonsekvensbeskrivningen följs i kommande detaljplanearbete och att de nya bebyggelseområdena beaktar skyddsavstånd och siktlinjer.

Som grund för tillägget till den fördjupade översiktsplanen finns även en kulturmiljöanalys från 2013. I den anges grundläggande principer för hänsyn till riksintresset, bl.a. att det öppna landskapet söder om planområdet bevaras, att skogsklädda kullar nyttjas som visuellt skydd av landskapsbilden från vägen mellan Läggesta och Mariefred, att viktiga visuella vyer/siktlinjer respekteras och att ny bebyggelse placeras med respektavstånd gentemot Kungsladugårdens byggnader.

I planbeskrivningen till detaljplanen föreslås bebyggelsen placeras enligt de riktlinjer som kulturmiljöanalysen föreslår. Det anges att utformningen av den nya infartsvägen kommer att ske med god hänsyn till riksintresset och att det är viktigt att även trafikplatsens utformning kommer att beakta kulturmiljön.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det efter dessa utredningar har skett ändringar som medför något andra förutsättningar. Riksintresseavgränsningen har utökats och den stora byggnaden vid Kungsladugården har brunnit ned. Dessa ändringar innebär enligt domstolens mening inte att planens påverkan på kulturmiljövärdena i området ökar i förhållande till den situation som förelåg när utredningarna togs fram. De slutsatser som följer av kulturmiljöutredningen är alltså fortsatt aktuella.

Det område som berörs av planen har höga kulturvärden. Med beaktande av vägens placering och de skyddsåtgärder som anges i planbestämmelser och planbeskrivning bedömde dock mark- och miljödomstolen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset. Vid bedömningen beaktas att Riksantikvarieämbetet framhållit att vägen inte kommer inverka negativt på möjligheten att förstå det historiska sambandet mellan Kungsladugården och inägomarken. Det planerade bostadsområdet placeras så att viktiga siktlinjer

för den visuella upplevelsen av de öppna inägomarkerna inte påverkas påtagligt. Det som framkommit vid domstolens syn föranleder ingen annan bedömning. Detaljplanen ska därmed inte upphävas på den grunden att den riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset.

Riksantikvarieämbetet har bedömt att den slutgiltiga utformningen av tillfartsvägen som avser själva vägen och som anges i planbeskrivningen och planbestämmelser, inte kommer minska byggnadsminnet Gripsholms slotts kulturhistoriska värden. Med beaktande av vad som framkommit vid domstolens syn instämmer mark- och miljödomstolen i denna bedömning. Detaljplanen bedöms därför inte ha en sådan påverkan på Byggnadsminnet att den strider mot 2 kap. 6 § Plan och Bygglagen.

Mark- och Miljödomstolen bedömde sammantaget att detaljplanen inte har en sådan påverkan på stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan att det finns skäl att upphäva kommunens beslut.

Trafiksäkerhetsfrågor och möjligheter att anordna tillfartsväg

I målet framfördes invändningar mot den planerade tillfartsvägen från väg 223, bl.a. att tillfartsväg inte är säkerställd eftersom vägplan saknas för delar av vägen. Det har även invänts mot tillfartsvägen från trafiksäkerhetssynpunkt.

Mark- och miljödomstolen bedömde att den i plankartan föreslagna trafiklösningen i form av en ny tillfartsväg från väg 223 till det planerade bostadsområdet i och för sig är tekniskt genomförbar och även får anses uppfylla kraven på en godtagbar och säker trafiklösning.

På grund av att underlaget om tillfartsväg till planområdet är bristfälligt och att den administrativa planbestämmelsen saknar stöd i PBL uppfyller detaljplanen inte kraven i 4 kap. 32 § andra stycket och 4 kap. 36 § PBL. Kommunens beslut att anta detaljplanen ska därför upphävas i dess helhet.

Mark- och miljödomstolen gjorde i sin prövning klart att detaljplanen inte hade en sådan påverkan på stads- och

landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan att det fanns skäl att upphäva kommunens beslut. Inte heller ansåg man att planen skulle medföra en påtaglig skada på Riksintresset för kulturmiljövård vilket innebär att man i domen delade den bedömning som kommunen, Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet gjort i frågan. Däremot ansåg domstolen att det fanns oklarheter i genomförandedelen av planen. Domstolen ansåg att det inte var säkerställt att den tillfart till området, som domstolen bedömde vara en förutsättning för planen, skulle kunna genomföras i tid.

Strängnäs kommun prövar därför på nytt detaljplanen efter det att genomförandefrågorna, som låg grund för domstolens hävande av den tidigare antagna planen, har setts över och hanterats. Detaljplanen har för övrigt inte avsevärt förändrats.

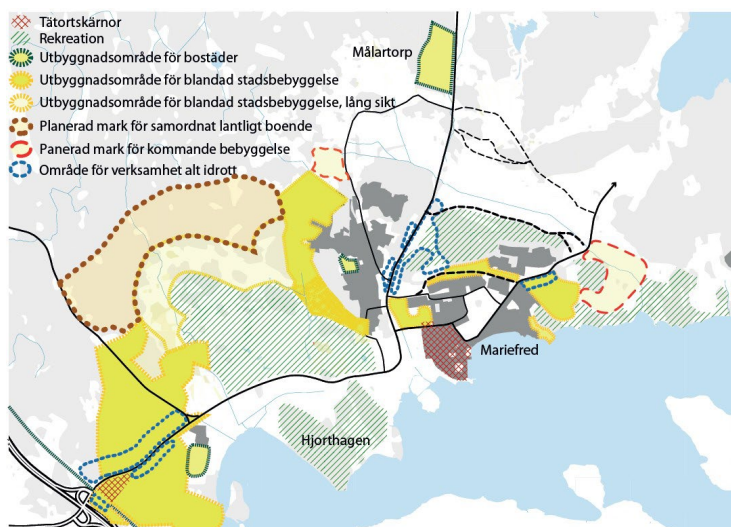
Denna detaljplan bedöms att ha sett över och hanterat de grunder till domstolens upphävande av den tidigare processen genom att:

- Den administrativa planbestämmelsen som saknade stöd i PBL som fanns med i den förra detaljplanen är bortplockad från denna process.
- Skogsborgsvägen ingår inte i liggande planförslag.
- Detaljplanen förutsätter att trafiklösning mot väg 223 blir den huvudsakliga anslutningen till planområdet.
- Trafikverket har skrivit fram ett ställningstagande (2023-02-06) som omfattar åtgärder/projekt utmed väg 223. Slutsatsen är att projekten innebär en smärre och okomplicerad åtgärd. Vidare är slutsatsen att åtgärderna medför ingen/enda en marginell ytterligare påverkan på omgivningen. Trafikverket har dessutom genomfört samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen hade ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot de aktuella åtgärderna om de sker i enlighet med förfrågan. Trafikverkets ställningstagande är att genomförandet kan ske som SO-åtgärd (små och okomplicerade åtgärder) vilket innebär att vägplan

inte behöver tas fram.

- Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Trafikverket och Strängnäs kommun. Avtalet reglerar ansvarsfördelning avseende projektering, utförande, kostnadsfördelning och administrationen kring genomförandet av åtgärderna inom det statliga väghållningsområdet, det vill säga planområdets anslutning till väg 223, samt ytterligare åtgärder inom Mariefred.

## Översiktliga planer



Figur 2, Utsnitt ur Tillägg till fördjupning - Gripsholms hagar

I Tillägg till fördjupning av översiktsplanen för Mariefred-Läggesta antagen 2013 är området avsett för utbyggnadsområde för blandad stadsbebyggelse (gula ytor på kartan).

Tilläggets ambition är att binda samman Mariefred med kommande bebyggelse vid Läggesta station längs golfbanans norra del. Den öppna ängskaraktären som golfbanan och intilliggande åkermark ger skall bevaras för att säkerställa det kulturhistoriska sambandet mot den nedbrunna kungsladugården och slottet så att inte riksintresset Mariefred Gripsholm påtagligt skadas.

I tillägget beskrivs även ett framtida huvudgatunät som via en ny tillfart sträcker sig mot nordväst genom det aktuella planområdet. Tillfarten kommer binda samman delar av området runt Slottsbrinken med de kommande utbyggnadsdelarna mot Läggesta med syfte att minska

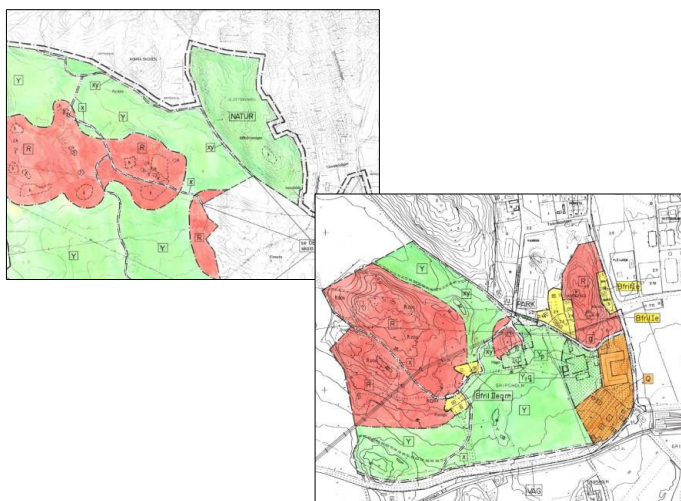
trafikbelastningen i de känsligaste delarna inom skyddsområdet för Gripsholms slott.

### Gällande planer

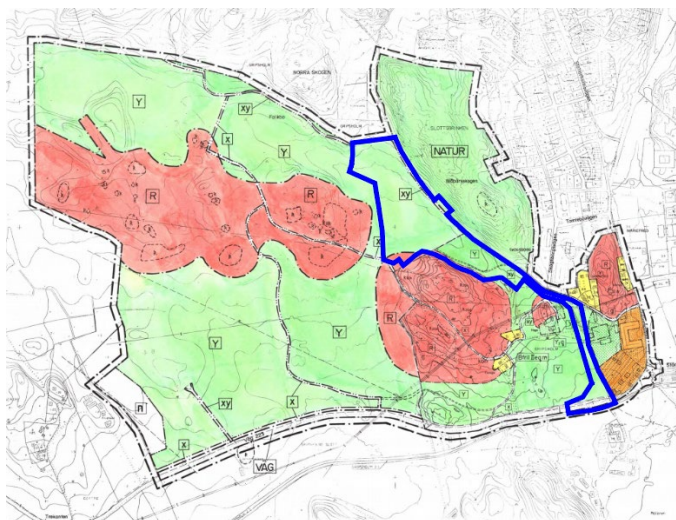
Området omfattas av detaljplanen 0486- P92/27, Golfbana mm på Gripsholm 4:1 m.fl. som vann laga kraft 1992-07-14.

Det finns ingen återstående genomförandetid.

Området är i denna plan avsett för golfverksamhet.



Utsnitt ur gällande detaljplan.



Figur ovan redovisar ungefär vilka delar av detaljplan 0486- P92/27 som upphävs och ersätts med detaljplan för Gripsholms backar (blå markering).

**Kommunala beslut i övrigt**

Begäran om planläggning inkom 2007-12-13 och behandlades av dåvarande Planberedning 2008-01-23 då förfrågan gavs prioritet B1. Den ursprungliga förfrågan avsvedde dock ett område som ligger längre söderut, intill väg 223 och upp mot Mavab:s verksamhetsområde.

2015-02-11 beslutade samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott att specifik miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs då planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan eftersom bland annat kulturmiljövärdena utretts inom FÖP tillägget från 2013 och att avsikten var att planera området med de förutsättningarna.

2019-06-18 beslutade Miljö och samhällsbyggnadsnämnden:

1. ge förvaltningen i uppdrag att återuppta arbetet med detaljplanen för Gripsholms Backar för att åtgärda de otydligheter och brister, i framför allt genomförandevillkoren, som mark- och miljödomstolen angett i domskälen för att häva kommunens beslut om antagande.
2. nämnden medger att planförslaget först vid beslut om godkännande behöver redovisas för nämnden.
3. finansieringen av det kommande planarbetet får göras genom införande av reducerad planavgift och att planarbetet därmed kan genomföras oberoende av möjligheten att dessförinnan teckna nytt planavtal för arbetet med exploatören.
4. miljöbedömning inte krävs, då tidigare behovsbedömning som samrått med länsstyrelsen visat att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan samt att mark- och miljödomstolen i sin dom prövat frågan om behovet av miljöbedömning och kommit till samma slutsats som nämnden tidigare gjort.

**FÖRUTSÄTTNINGAR****Natur**

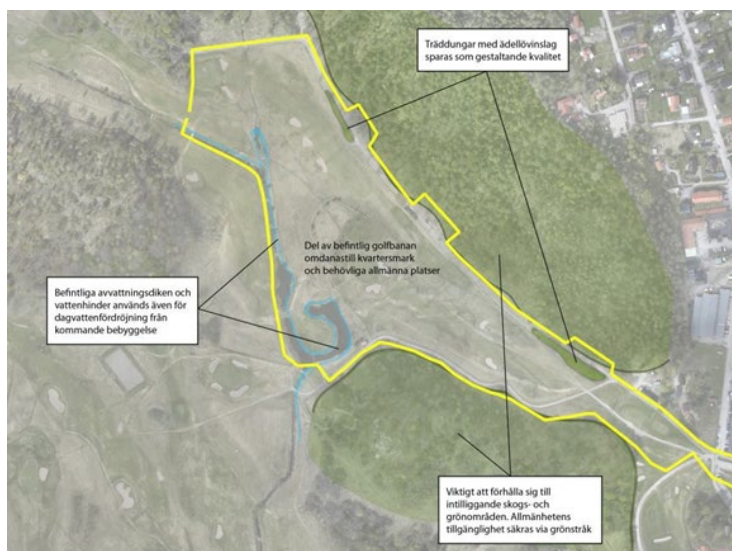
Mark och vegetation

Huvuddelen av mark som berörs består av yta för



golfbanehål dvs. nedklippta gräsytor samt sandbunkrar och vattenhinder. Mindre avsnitt vid befintliga grusvägen längs med blåbärsskogen består av dungar med ädellövinslag.

Intill golfbaneområdet finns kuperade skogsbevuxta partier.



Figur 5, Karta med markerade betydande värden avseende vegetation

### Naturskyddsområden

Det bedöms inte finnas identifierade skyddsområden inom planområdet.

En Naturvärdesinventering med inriktning insekter har genomförts av Adoxa Naturvård (2015) som underlag till detaljplan. Syftet med naturvärdesinventeringen var att identifiera kärnvärden och eventuell förekomst av skyddsvärda arter i området. De värden som beskrivits härrör främst till det grova tallbeståndet som finns i Blåbärsskogens sluttning. Dessa skall beaktas i planförslaget.

### Vattendrag/ Vattenförekomst

Befintliga vattendrag inom planområdet består av avvattningsdiken som genom uppdämningar bildar vattenhinder i den nuvarande golfbanan, storleken på vattenhindren varierar mellan 1 till 4 meters bredd. De delar som inte uppdäms (norra delar av planområdet) är mestadels torrlagda men utgör viktiga avrinningsvägar vid kraftig nederbörd. Därför har bland annat ett hänsynsområde från bäcken på 15 meter lagts in i planen. Inom delar av området får komplementbyggnader uppföras men inom området närmast diket får inga



byggnader uppföras.



Figur 6, Uppdämda delar av vattendraget



Figur 7, Torrlagt ej uppdämt avsnitt av vattendraget

Intill det planerade torget och det nya klubbhuset finns en befintlig dammanläggning som förutom att utgöra ett vattenhinder för ett av golfhålerna även fungerar som reservoar för banans bevattningssystem, hit pumpas vatten från Mälaren för att kunna behålla en viss vattennivå och därmed tillgång till bevattningsmedel.

Samtliga vattenförekomster bevaras och nyttjas som gestaltande vattenhinder för golfanläggningen samt för gemensam dagvattenfördröjning.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (2017-05-24) och en kompletterad geoteknisk utredning har tagits fram av Mark Radon Miljö

MRM Konsult AB (2017-12-15) för att undersöka de geotekniska förhållandena.

Utredningen visar på att marken inte är bebyggbar utan grundförstärkningar av undergrund och mark. Området bedöms som mycket känsligt för större belastningar och uppfyllnader. Detta gäller både mark för bebyggelse och gator.

Endast lättare byggnader såsom garage och förråd kan utföras utan pålning men dessa kräver även viss grundförstärkningar. Utredningen visar att lokalstabiliteten mot bäcken som rinner genom området är tillfredsställande för befintliga förhållanden, mycket beroende på områdets flacka marknivåer men också att bäcken är liten och grund.

Den kompletterande utredningen pekar på att totalstabiliteten för rådande förhållanden är höga. Utredningens resultat beskriver att uppfyllningar dock ska begränsas till 0,7m (14 kPa) för att säkerhetsfaktorn mot skred ska vara tillfredsställande (totalstabilitet) för hela området inklusive området vid bäcken. Detta har säkrats i plankartan genom bestämmelser som säger att: "Marken får inte belastas med mer än 14kPa".

Risk för skred/ höga vattenstånd

Då marken för den tilltänkta bebyggelsen är relativt plan bedöms risken för skred vara begränsad, dock har egenskapsbestämmelser som säger: "Marken får inte belastas med mer än 14kPa" tillförts enligt direktiv från genomförd geoteknisk utredning. Med denna bestämmelse bedöms säkerhetsfaktorn mot skred ska vara tillfredsställande enligt den geotekniska utredningen.

För övrigt visar utredningen på att det inte finns någon risk för ras inom planområdet.

MITTA AB (f.d. MRM Konsult) har utfört en översiktlig stabilitetsutredning, *Geotekniskt utlåtande, Översiktlig stabilitetsutredning Gripsholms backar, Strängnäs kommun* (2020-09-25). Syftet med utredningen var att verifiera förekomsten av lösa jordarter och bedöma behovet av kompletterande geotekniska undersökningar. Utredningen omfattar kartstudier, platsbesök med ytliga provtagningar, sticksonderingar, avvägningar av marknivåer i tre sektioner samt fotodokumentation.

MITTA AB har tidigare utfört en geoteknisk utredning samt

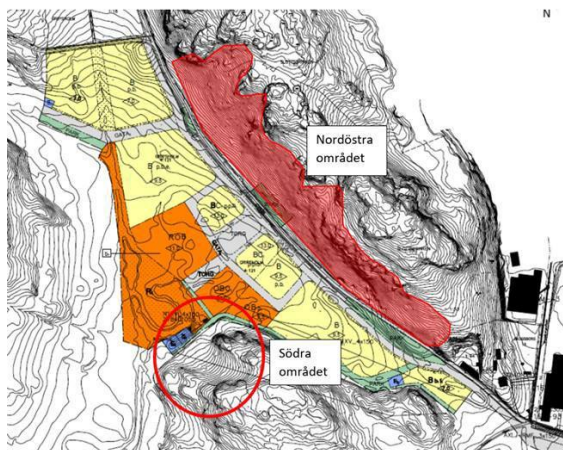
kompletterande stabilitetsutredningar inför planområdet Gripsholms backar (Gripsholm 4:121 m.fl) i Mariefred, Strängnäs kommun. Dessa redogörs i följande handlingar:

- PM Geoteknisk utredning, dat. 2017-05-24
- PM Stabilitet, dat. 2017-12-15
- PM Stabilitet V2, dat. 2017-12-15

SGI har lämnat yttrande avseende säkerhetsfrågor såsom ras, erosion och skred på tidigare utförda utredningar och konstaterar att det kvarstår säkerhetsfrågor som behöver besvaras i fortsatt planarbetet. Synpunkterna gäller områden utanför aktuellt planområde som vid händelse av ett eventuellt skred/ras skulle direkt påverka planområdet. SGI pekar ut två områden där risk anses föreligga:

- Området nordöst om Falkebovägen – marklutningar i detta område uppgår mellan 1:3 till 1:5
- Området söder om planerad pumpstation – slänt med genomsnittligt lutning 1:7 till 1:8

Områdena markeras på ritning i figuren nedan.



#### Värdering av stabilitetsförhållanden

##### Området i nordöst

Undergrunden utgörs av fast lagrad moränjord eller berg. Utbredningen av det glaciala lerlagret innefattar ej detta område som jordartskartan antyder. Leran påträffas längre ned i lågpunkterna i terrängen. Med hänsyn till de flacka geometrierna och den höga inre friktionsvinkeln i morän (berg) kan risken för stabilitetsrelaterade problem som kan påverka aktuellt planområde uteslutas.

##### Området i sydöst

---

Platsbesöket; den ytliga provtagningen samt sticksonderingarna, gav inga indikationer på att mäktiga lerlager förekommer i detta område. Undergrunden utgörs mestadels av fast moränjord eller berg, ställvis med tunna finkorniga sediment i lågpunkter. De flacka geometrierna, avståndet till planområdet samt begränsningen i förekommande finkornigare jordars utbredning och mäktigheter innebär att stabilitetsproblem som kan påverka aktuellt planområde kan uteslutas.

#### Slutsatser

Utbredningen av det glaciala lerlagret är mer begränsat mot vad jordartskartan indikerar. Detta innebär att utpekade områden till största del består av fast lagrad moränjord eller berg med god stabilitet. Kompletterande geotekniska fältundersökningar bedöms ej vara nödvändiga för att säkerställa detta.

---

Höga vattenstånd kan främst relateras till hantering av ytligt dagvatten vid skyfall. Det är viktigt att rätt fördröjningskapacitet säkerställs inom området då problem tidigare uppstått nedströms i vägtrumman under väg 223.

#### Förorenad mark

Det bedöms inte föreligga risk för förorenad mark inom planområdet. Området har tidigare endast använts som betesmark och på senare tid golfbana.

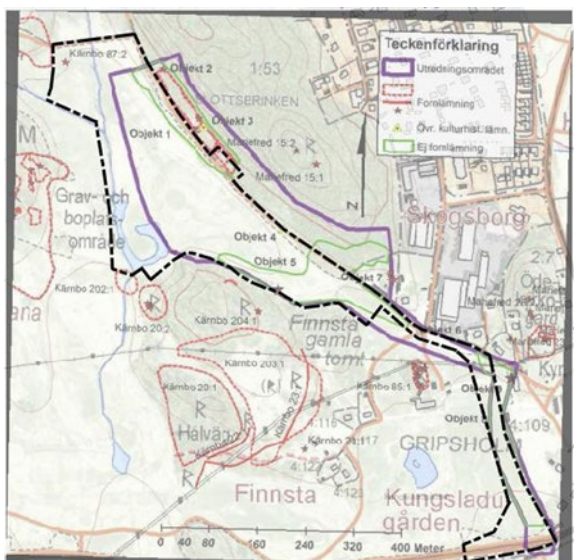
#### Radon

Större del av området är klassat som lågriskområde enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30. Resterande del är klassat som normalriskområde.

#### Fornlämningar

En arkeologisk utredning *Arkeologisk rapport, Fossil åker och boplatsspår vid Gripsholms backar* har genomförts av Kraka kulturmiljö (2015) som underlag till detaljplanen. Utredningen berör huvuddelen av området. I samband med utredningen identifierades fyra tidigare okända fornlämningar.

Planavgränsningen har utformats efter den genomförda utredningen, se kartbild



Figur 8, Planavgränsningen markeras med streckad svart linje på karta från arkeologisk utredning

Avgränsningen har vid preliminär bedömning inte föranlett några behov av ytterligare utredningar såvida ingen påverkan sker mot fornlämningsområde runt lämning Kärnbo 20:2. Det kommer förmodligen behövas kapacitetshöjande åtgärder för det befintliga diket vid fornlämningarna Kärnbo 20:2 och 202:1. Dessa åtgärder kan komma att krävas tillstånd enligt KML för att genomföra kapacitetshöjningen.

I plankartan finns det en upplysning som säger:

*Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för alla markingrepp eller markförändrande åtgärder inom fornlämning och tillhörande fornlämningsområde enligt 2 kap 2 och 12 §§ lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML).*

## Bebyggelseområden

Bostäder

Utspridd bebyggelse finns nord-nordväst samt söder om det område som avses bebyggas. Öster om Blåbärsskogen ligger bostads- och verksamhetsområdet Skogsborg. Den befintliga bebyggelsen domineras av enbostadshus i 1-2 våningsplan.

Arbetsplatser och övrig

I intilliggande Skogsborgs verksamhetsområde finns såväl



---

bebyggelse	mekaniska verkstäder samt tjänste- och friskvårdsföretag.
Offentlig service	Den offentliga servicen finns inne i Mariefreds stadskärna som ligger inom promenadavstånd från den planerade bebyggelsen.
Kommersiell service	Likt den offentliga servicen så finns tillgänglig kommersiell service i Mariefreds stadskärna lätt åtkomlig inom promenadavstånd.
Kulturmiljöer, byggnadskultur, stadsmiljö och gestaltning	<p>Området avsett för bostadsbebyggelse ingår i sin helhet i riksintresset Mariefred - Gripsholm vars värde i stora delar består av kulturhistorisk bebyggelse och stadsgestaltning runt Gripsholms slott.</p> <p>Det är viktigt att den nya bebyggelsens gestaltning förhåller sig till riksintressets värdebeskrivningar och de handlingar som avser bevara befintliga värden i området, så som länsstyrelsens kunskapsunderlag och den kulturmiljöanalys som producerades i samband med tillägget till den fördjupade översiktsplanen för Mariefred- Läggesta (2013).</p>
Tillgänglighet	Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och bygglagen. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.
<b>Friytor</b>	
Lek och rekreation	<p>Befintliga rekreativa värden består till största del av golfbanans rekreativa funktion i sig. Möjligheten att använda golfbanan för mer än golfspel på året runt-basis är en av exploatörens ambitioner, exempelvis att bredda användning med exempelvis skidspår och promenadslingar.</p> <p>Intilliggande Blåbärsskogen används för promenader och mountainbike. Viktigt att dessa rekreativvärden inte påverkas utan att tillgänglighet till blåbärsskogen underlättas av planen.</p>



Figur 9 Angöring av stigsystem upp i skogen.

Bilden visar mountainbikespåret förbindelse till befintliga grusvägen i planområdets gräns.

Blåbärsskogen utgör även en betydande naturlekplats vilken även fortsättningsvis ska lämnas orörd som en naturlig tillgång.

## Naturmiljö

Den skogbeväxta kuperade terrängen runt om planområdet ger en rofylld grön kuliss till den tänkta bebyggelsen.

Tillgängligheten till naturen säkerställs med bevarande av befintliga grusvägar och stigsystem. Objekt med höga upplevelsevärden sparas och skapar kvaliteter för såväl de boende i området som besökare.





---

Figur 10, Foto från södra entrén längs grusvägen

## Salamanderutredning

Ramboll Sweden AB har 2022-03-08 (*Salamanderutredning till DP Gripsholms backar*) tagit fram en Salamanderutredning för detaljplanen.

### Syfte och bakgrund

I samband med ett första samråd för detaljplanen framkom att närboende hade sett salamander i området. Med utgångspunkt i denna information har byggherre önskat vidare utredning kring förekomsten av salamander i området, liksom förslag på möjliga anpassningar av detaljplanen till en eventuell förekomst.

För att identifiera förekomsten av salamander och för arten viktiga miljöer inom planområdet, samt i planområdets direkta närhet har en inventering genomförts. Inventeringen har genomförts av underkonsult (Naturföretaget) under sensvåren/försommaren 2021 som två inventeringstillfällen, samt ett rekognosceringsbesök före dessa. Detta PM sammanfattar kort de fynd som gjorts vid inventeringarna, samt ger förslag till möjliga anpassningar av detaljplanen med utgångspunkt i dessa. Resultaten från inventeringen finns tillgängliga som bilaga till detta dokument.

### Inventering

Inventering av området har genomförts. Denna har också inkluderat en bedömning av vilka områden som varit aktuella för inventering, varvid de områden som är belägna och i närheten av planområdet bedömts aktuella för inventering. Blåbärsskogen som ligger i anslutning till planområdet har inte inventerats, då den inte bedömts vara aktuell som habitat för salamander i och med bland annat låg förekomst av död ved. Alla vatten som har inventerats är anlagda och delar i avvattningsystem eller golfbaneanläggningen.

Vid första inventeringstillfället gjordes fynd av kräftor, förmodat signalkräftor, i dammen närmast planområdet. Att lokalen skulle utgöra lekvatten för salamander har därför antagits osannolikt. Vid andra tillfället har fynd av



åtgärder kan planens genomförande bidra positivt till arternas livsmiljöer och fortlevnad i området. Med planens genomförande påverkas arternas livsmiljöer och möjligheter till fortlevnad positivt på ett sätt som inte hade varit möjligt utan planens genomförande, eller andra särskilda åtgärder för arten.

I planen inarbetade anpassningar

Under arbetets gång har flera åtgärder som tidigt i processen beskrivits som möjliga anpassningar, tagits upp av projektet och inarbetats i planen. Dessa åtgärder kommer att bidra till att habitatet för större och mindre vattensalamander påverkas i mindre omfattning, eller i positiv riktning. Den kanske tydligaste anpassningen/åtgärden är att planen har tagit upp salamander och artens fortlevnad i närområdet som ett av syftena med planen.

Därutöver har följande åtgärder inarbetats i planförslaget:

- Den öppna dagvattenhantering och de fuktängar som beskrivs i illustrationsplanen planeras att genomföras/anläggas.
- Gröna stråk tillskapas och/eller bevaras mellan de målpunkter salamandrar har (sommarhabitat, vinterhabitat och lekvatten). Sådana gröna stråk bör vara vegetationsbevuxna på ett sådant sätt att salamandrar känner sig trygga då de rör sig mellan platserna. Det handlar om att skapa lite buskiga stråk med lite högre gräs och lite mer vildvuxenhet än en parkmiljö. Detta görs bland annat genom att området utmed diket ges en utformningsbestämmelse, och planteras med buskig vegetation, gärna några träd för skugga och som minimum hög ängs- eller gräsvegetation, för att salamandrar ska kunna röra sig osedda utmed vattendraget. Inhemska arter prioriteras vid anläggandet, och där sådana inte bedöms lämpliga undviks de arter som är klassade som invasiva.
- Den gångväg som anläggs i grönområdet i väster placeras över ledningsområdet och inte inom den zon som är tänkt som skydd för bäcken.
- En remsa med parkmark planeras utmed naturstråket i väster, och kommer tillsammans med

---

gångstig medföra till en tydlig gräns mellan naturmarken och kvartersmarken. Detta medför en minskad risk för ianspråktagande av mark för exempelvis gräsmatta, lekredskap eller utemöbler.

- Detaljplanen skapar ett smalt parkstråk/grönstråk utmed vattendraget genom planbestämmelsen PARK eller NATUR. Det område som har planbestämmelse golfbana tas upp med särskilda åtgärder i golfbanans skötselplan, och kommunikation planeras för att uppmärksamma golfbanan/golfklubben på arternas förekomst och habitatkrav.
- Grävning för anläggnings och underhållsarbeten inom ledningsområdet (u) utmed vattendraget sker, så långt möjligt, utanför salamandrarnas lekperiod (dvs. april-maj).
- I de fall genomförandet av planen medför att temporära dammar skapas under lekperioden (april-maj), kommer man att titta på frågan om det kan vara aktuellt med salamanderstaket kring dessa temporära dammar eller arbetsområden, för att inte störa vandring till eller möjliggöra lek i olämpliga vatten.

De inarbetade åtgärderna i plankartan:

- Ett nytt naturmarksområde har tillkommit närmast diket, **NATUR<sub>2</sub>** - *Naturmark*. Inom naturmarksområdet efterfrågas en vildvuxen karaktär vilket säkerställs med bestämmelsen **ängsmark** – *Ängsmark med vildvuxen karaktär. Träd och buskar får planteras.*
- Inom **R<sub>1</sub>** – *Golfanläggning* efterfrågas också en vildvuxen karaktär vilket säkerställs med bestämmelse **n<sub>3</sub>** - *Område vid dike ska vara av vildvuxen karaktär. Träd och buskar får planteras.*
- Mellan kvartersmarken och naturmarken planläggs **PARK** – *Park* för att skapa en tydlig gräns mellan kommande bostadsområde och dikesområdet.
- Under ”Upplýsingar” i plankartan har följande

information lagts till: *Grävning, skötsel och underhåll vid eller inom dagvattensystem inom planbestämmelse R1- golfanläggning bör ske utanför salamandrarnas lekperiod (dvs. April-Maj). För mer information, läs planbeskrivningen under rubriken "Salamanderutredning".*

#### Framtida möjligheter och medskick

Planen har som beskrivet ovan bedömts vara genomförbar utan negativ påverkan på större eller mindre vattensalamander. En rad åtgärder för att främja arterna och förbättra deras habitat har också integrerats i planen och dess tillhörande dokument. Det finns trots det flera möjligheter att förbättra arternas förutsättningar på platsen vilka är oavhängiga planens genomförande och avser att förbättra befintliga förhållande på platsen. De redan integrerade åtgärderna måste dock anses som mer än tillräckliga för att ett genomförande av planen inte ska påverka arterna negativt.

Det är viktigt att ha med sig att trots att den nu aktuella planen inte bedöms påverka arterna negativt, behöver utredning kring arterna ske vid eventuella framtida utvecklingsprojekt i närheten av området. Det kan då också vara aktuellt att genomföra ytterligare inventering av arterna. Därutöver bedöms det vara av särskild vikt att de utpekade övervintrings och sommarhabitatet bevaras som naturmark vid en eventuellt framtida exploatering i anslutning till planområdet.

En ytterligare åtgärd som kan vara aktuell i en framtid är utrotning av signalkräfter i den damm där dessa identifierats vid inventeringstillfället. Detta skulle kunna bidra positivt till arterna genom att tillgängliggöra ytterligare ett lekvatten. En sådan åtgärd medför dock ett större ingrepp i naturmiljön och behöver utredas särskilt före den planeras och genomförs.

Därutöver kan det vara av intresse att informera de som rör sig i området kring arternas existens och hur deras livsmiljöer ser ut. Detta kan framförallt öka kunskapen och förståelsen för arterna och de genomförda anpassningarna, men kan också bidra med att skapa sociala värden.

#### Vattenområden

Vattenförekomster i området består av avvattningsdiken och vattenhinder för golfbanans anläggning. Se även

---

*Natur/Vattendrag* i planbeskrivningen.

### Strandskyddade vattendrag

I projektet har frågan om avvattningsdiken och damm kan anses utgöra vattenförekomster som utgör grund för strandskydd.

Kommunen anser att det befintliga avvattningsdiket och dammen inte kan anses inhysa förutsättningar för att strandskyddet skall vara tillämpligt.

Motivet är att de delar av diket/dammen som är permanent vattenförande till dominerande del är artificiellt skapade för att utgöra vattenhinder och gestaltande objekt på golfbanan.

Uppdämningar har uppförts med stenrösen för att hålla en viss vattennivå i delar av bäcken samt att sjövatten tillförs för att bevara vattennivå som säkerställer vattenreservoarens funktion för banans bevattningssystem.

De delar av avvattningsdiket som inte är uppdämt är torrlagt under perioder utan större nederbördsmängder, dock fyller den en viktig funktion för dagvattenhanteringen i området både i dagsläget och i den beskrivna detaljplanen Se fig.6 och 7.

Strandområdet anses inte inneha värden för det rörliga friluftslivet då området är en del av golfbaneanläggningen.

Genomförd naturinventering (Adoxa Naturvård, 2015) med fokus på insekter, har inte identifierat några unika naturvärdesobjekt i vattendragets närområden.



Figur 11, Exempel på uppdämning med stenröse.

De naturvärden som har iakttagits i de tillskapade

”vattenbassängerna” är bl.a. vass, kaveldun, andmat och fräken. I dikeskanterna finns också gräs, videväxter, björk och tall. Värdena kan dock ej anses unika och värdefulla i ett större sammanhang.

Efter Samrådet har Ramboll Sweden AB har 2022-03-08 (*Salamanderutredning till DP Gripsholms backar*) tagit fram en Salamanderutredning för detaljplanen. Se mer information under rubriken ”Salamanderutredning”. Inom planområdets västra dike (som är anlagt och en del i avvattningsystem och golfbaneanläggning) har mindre vattensalamander upptäckts under inventeringen.

Påverkan på arten kopplad till planens genomförande bedöms vara liten och inga särskilda åtgärder ses som aktuella för att klara lagkraven kopplade till fridlysning och skydd.

Sammantaget bevaras vatteninslaget med närområde och ingår som en del i bebyggelseutformningen för att fortsatt ha en positiv påverkan för den biologiska mångfalden och förbättra förutsättningarna för mindre vattensalamander.

### **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området är idag anslutet från Stallarholmsvägen, väg 223, via Skogsborgsvägen.

Stallarholmsvägen är dock idag överbelastad vid infarten till centrala Mariefred under vissa perioder på dygnet. Detta medför att en ytterligare trafikstillförsel på detta vägavsnitt är olämpligt vilket i sin tur medför att en ny tillfart krävs till planområdet som en huvudgata för de nya bebyggelseområden som FÖP tillägget utpekar mot nordväst.

Mer information om tillfarten/anslutningen till planområdet mot väg 223 finns under rubriken ”Ny anslutning till väg 223”

Viktigt att beakta de gemensamhetsanläggningar som idag har rättigheter för väganslutningar till sina fastigheter genom området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken passerar via Stallarholmsvägen ca 500 meter från området. Ambitionen är att den nya huvudgatan norr om nuvarande golfbanan skall bli ett kollektivstråk i framtiden när hela golfbanan är kringbyggd.



Parkering, varumottagning,  
utfarter

Parkeringsplatser skall anläggas enligt kommunens  
parkeringsnorm.

Tillgänglighet för  
Räddningstjänsten och  
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon skall tillgodoses  
inom området. Prövning sker i samband med bygglovsprövningar.  
Planförslaget möjliggör 11 meters svängradie för de kommunala  
dubbelriktade gatorna. Brandvattenförsörjningen ska beaktas.

Avfallshantering i storkvartersområden (bostadsrättsföreningar  
mm.) sker företrädesvis i gemensamma miljöhus till vilka fullgod  
tillgänglighet skall säkerställas. Bedömningen sker i samband med  
bygglovsprövning.

## Störningar

Buller

### *Trafikbuller*

En Trafikbullerutredning har genomförts av WSP (2017) som  
underlag till detaljplanen. Bullerutredningen visar att  
bebyggelsefasader mot huvudgatorna (Gata1 och Gata3) är utsatta  
för bullernivåer över 60 dBA ekv. nivå vilket medför att dessa är  
bullerutsatta enligt gällande riktlinjer (regeringsbeslut 11 maj  
2017) och att avsteg därmed krävs med krav på utformning enligt  
Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216.  
Utförd utredning visar att fullgoda lösningar kan uppnås, vilket är  
säkerhetsställt i plankartan genom två utformningsbestämmelser  
som reglerar bostadsbebyggelsens utformning inom de  
bullerutsatta kvarteren. Den ena reglerar att varje bostadslägenhet  
som förses med uteplats, ska ha den mot ljuddämpad sida. Den  
andra reglerar att bostäder som vetter mot huvudgatorna (Gata1  
och Gata3) ska utformas så att de är högst 35 kvm stora eller att  
minst hälften av bostadsrummen i bostäder större än 35 kvm  
orienteras mot en ljuddämpad sida.

### *Buller vid befintliga bostäder*

Det framgår enligt den framtagna Trafikbullerutredningen (WSP  
Sverige AB, 2017) att den nya planerade bostadsbebyggelsen som  
påverkas av bullervärden som överskrider de gällande riktvärdena  
för buller ligger inom cirka 10 meter från huvudgatans mitt.

Den närmsta befintliga bostadsbebyggelsen ligger cirka 20 meter

---

från den kommande huvudgatans mitt, övriga bostadshus ligger på ett längre avstånd.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer utifrån den framtagna trafikbullerutredningen att befintlig bostadsbebyggelse ligger på ett avstånd från den kommande huvudgatan som inte kommer att påverkas av bullernivåer som överskrider de gällande riktvärdena för buller.

#### *Buller från intilliggande verksamheter*

Viss bullerpåverkan från kringliggande lager (Slottsbrinken 1:94) samt mekanisk verkstad (Skogsborg 11) kan förekomma.

Situationen bedöms dock inte innebära betydande påverkan med åtanke på att fastigheter redan måste bullerbeakta trafiken vilket kräver särskild utformning. Tillkommande bostadsbebyggelse bör dock inte uppföras närmare än 100 meter från bullerkällor på verkstadsfastighet.

#### Störande verksamheter

Öster om planområdet, cirka 100 meter bort, ligger verksamheten MAVAB AB.

Verksamheten MAVAB AB har tillstånd enligt Miljöbalken att på fastigheterna Manhem 1 och Skogsborgs 12, i Mariefred, Strängnäs kommun i befintlig anläggning bedriva miljöfarlig verksamhet inklusive lackeringsverksamhet.

Strängnäs kommuns tillsynsmyndighet (Miljöenhet) bedriver tillsyn över verksamheten.

Den nya planerade bebyggelsen inom Gripsholms backar kommer som närmast ligga 100 meter från MAVABs verksamhet, den övriga bebyggelsen kommer ligga på ett längre avstånd.

Strängnäs kommun bedömer att ett avstånd på cirka 100 meter mellan den nya planerade bebyggelsen inom Gripsholms backar och MAVAB är ett tillräckligt avstånd för att minimera eventuella upplevda störningar för boende.

Intill planområdet(Österut) finns en djurhemsverksamhet (Skogsborg 13). Idag har verksamheten tillstånd för:

- 1. tillåta stadigvarande djurhållning med maximalt 80 vuxna fjäderfän, maximalt 10 vuxna pälsdjur och maximalt 10 vuxna får och getter*
- 2. tillåta tillfällig djurhållning i samband med omplacering av djur i samband med djurskyddsärenden.*
- 3. uppkommen gödsel ska komposeteras eller på annat sätt hanteras så att olägenheter för människors hälsa och Miljö inte uppkommer*

Djurhemsverksamhet med tillstånd för djurhållning av den här omfattningen kräver inget särskilt skyddsavstånd.

## Risker

Golfanläggning i direkt närhet till boende/allmän plats/skolverksamhet kan innebära en risk.

I och med planens genomförande kommer golfhålarna att byggas om. Utslagsplats ska riktas bort från bebyggelsen vid ombyggnation.

För att säkerhetsställa att skyddsåtgärder vidtas finns en bestämmelse i plankartan (**m<sub>1</sub>**) som innebär att golfanläggning inte får utgöra en risk för bostäder, verksamheter och skolverksamheter i planen.

Skyddsåtgärder kan exempelvis vara i form av skyddsnät eller vegetationsallé eller annan förläggning av spelbanorna.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet (VA). Anslutningspunkt har angetts i Skogsborgsvägens förlängning. Det bör undersökas vid projektering hur redundans ska kunna uppnås i dricksvattennätet. Eftersom att SEVAB (VA-huvudmannen) deltar i projektering av de allmänna anläggningarna och utför dem, så kommer de ha möjlighet att påverka utformningen av dricksvattennätet.

En Va- och dagvattenutredning genomfördes av WSP på uppdrag av Strängnäs kommun (2017-09-12) som underlag till detaljplanen. Syftet med dagvattenutredningen var att ta fram lämpliga lösningar för hantering av dagvatten med avseende på förändringar på det befintliga dagvattenflödet samt föroreningsbelastning som sker som konsekvens av den förändrade markanvändningen i området. Syftet var även att ta fram en fungerande VA-lösning för området samt att säkerställa

---

att erforderliga ytor för pumpstation och u-områden reserveras i planen.

På grund av områdets topografi är det inte möjligt att leda spillvattnet till anslutningspunkt med självfall. Spillvattnet leds med självfall ned till en pumpstation (**E**) belägen sydöst om befintlig dagvattendam och trycks sedan upp till högpunkten. I högpunkten övergår tryckledningen till en självfallsledning via en släppbrunn, innan anslutningspunkten. För att möjliggöra självfall för hela planområdet är inkommande vattengång till pumpstationen på 3,5 m djup från befintlig marknivå.

Det kommer även krävas ett u-område längs planerad gångväg för att leda in spillvattnet från gatan i nordväst. Pumpstationen är placerad så att bräddning till dagvattendammen är möjlig. För att undvika olägenheter bör ett rensgaller installeras. För större säkerhet kan även ett bräddmagasin anläggas. Pumpstationen placeras minst 50 m från bebyggelse, E-området i detaljplanen medger.

För att möjliggöra åtkomst för drift/service-fordon samt för underjordiska ledningar till planerade E-områden har följande bestämmelser tillkommit på närliggande kvartersmark:

*Prickmark – Marken får ej förses med byggnad*

***z** - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik*

***u** – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Anslutningspunkten för samtliga ledningstyper till befintliga systemet ligger utanför planområdet vid korsningen mellan Skogsborgsvägen och Falkebovägen.

Brandvattenförsörjning

Vid projektering av VA ska brandvattenförsörjningen beaktas.

Dagvatten

En Va- och dagvattenutredning genomfördes av WSP på uppdrag av Strängnäs kommun (2017-09-12) som underlag till detaljplanen.

I utredningen har det konstaterats utifrån de befintliga förutsättningarna att:

- Den befintliga dagvattendammen i planområdets sydöstra del har kapacitet att fördröja den erforderliga fördröjningsvolymen för dagvattnet som bildas inom exploateringsområdet vid ett 20-årsregn.
- Dammen bedöms översiktligt att ha kapacitet för att fördröja 100-årsregn.
- Det befintliga diket bör kapacitetshöjas (dikesrensning och trumbyten) ned till väg 223 där en översvämningssyta anläggs för att fördröja dagvattnet som uppstår vid ett 100-årsregn nedströms exploateringsområdet samt brädflöden från exploateringsområdet.
- Dagvattnet från det planerade vägområdet öster om exploateringsområdet kräver en fördröjningsvolym på 433 m<sup>3</sup> för 20-årsregn och 867m<sup>3</sup> för ett 100-årsregn.
- Om scenario b med pumpning av dagvatten väljs krävs en fördröjningsvolym för fördröjning av dagvattnet för att minska pumpbehovet. Fördröjningsvolym kan placeras i parkeringsyta.
- För ytterligare fördröjning kan följande åtgärder tillämpas (Se tabell nedan)

Område	Åtgärder
<b>Exploateringsområde</b>	
<i>Kvartersmark</i>	Utkastare, gröna tak, diken, regntunnor, privata växtbäddar, <b>dagvattendamm</b>
<i>Vägar och Torg</i>	Skelettjordar, växtbäddar, diken, öppna fördröjningsmagasin, <b>dagvattendamm</b>
<b>Vägområde</b>	Svackdike, öppna fördröjningsmagasin

- Fördröjningsvolymen för dagvattendammen föreslås att dimensioneras utan hänsyn till åtgärder på kvartersmark.
- Gemensamhetsanläggning (g-område) behövs för dagvattenanläggningen inom exploateringsområdet.

- I detaljplanen finns bestämmelser om gemensamhetsanläggning som möjliggör för gemensam fördröjning av dagvatten.

Delar av kvartersmarken är av betydelse för gemensamt omhändertagande av dagvatten och bör ej hårdgöras för att reducera mängden av och hastigheten på ytvatten vid kraftiga skyfall, bestämmelserna **g<sub>1</sub>** - *Område skall möjliggöra gemensam fördröjning av dagvatten* och **n<sub>2</sub>** - *Marken skall möjliggöra öppen dagvattenhantering och får därför ej hårdgöras. Befintligt avvattningsdike skall bevaras.* har därför lagts in för vissa betydelsefulla områden.

Även användningsbestämmelsen **NATUR<sub>2</sub>** – *Naturmark* och egenskapsbestämmelsen **ängsmark** - *Ängsmark med vildvuxen karaktär. Träd och buskar får planteras* möjliggör för genomsläpplighet och omhändertagande av skyfall närmast dikesområdet.

I plankartan finns även bestämmelser som styr att torgens markytor får hårdgöras maximalt till en andel av 50%(**infiltr**).

I dagvattendammen kommer även rening av dagvattnet att ske. Allt dagvatten inom planområdet bör ledas till dagvattenområdet inom detaljplanen utan pumpning. I och med planens angivna åtgärder förbättras de befintliga förhållandena och minimerar risken för översvämning inom och söder om planområdet.

Eftersom allt dagvatten inom planområdet bedöms kunna fördröjas och renas kommer dagvattnet som lämnar området att klara MKN (miljö kvalitetsnormer) för vatten.

Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Erforderliga fördröjningsvolymerna som krävs för att hantera dagvattnet från det planerade vägområdet (vid både 20- och 100-årsregn) bedöms med god marginal rymmas inom området som regleras med bestämmelsen **T** – *Trafik*. Fördröjningsvolymerna kan placeras både öst och väst om den planerade infartsvägen.

## Översvämning

Höjdsättningen av planområdet ska följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.



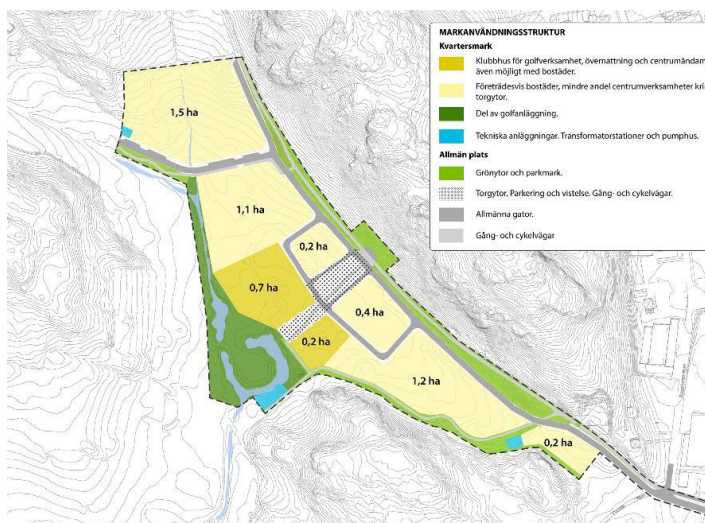
El	SEVAB Elnät har inget nät vid planområdet i dagsläget. Elnätet kommer byggas ut för att planområdet ska kunna ansluta för elförsörjning.
Fjärrvärme	Fjärrvärme finns framdraget till området och SEVAB (Strängnäs Energi AB) bedömer att de nya byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.
Tele/Bredband	Optoledningar bör sammanläggas med övrig infrastruktur i allmänna gator så långt möjligt. Inom kvartersmark sker ledningsdragning med nyttjanderätt.
Avfall	Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller sophantering anvisas inte i detaljplanen, det åligger exploitören/byggaren att visa lämpligt anordnade i samband med bygglovsprövningen.

## PLANFÖRSLAG

### Planförslaget i korthet

Förslaget innebär att de norra delarna av planområdet (golfbanans öppna markområden intill Blåbärsskogen) exploateras med främst bostadsbebyggelse i en till fyra våningsplan. I kvarter runt torgytan tillåts centrumverksamheter för att kunna tillåta mindre butiker och affärer. Förslaget möjliggör en alternativ placering av golfbanans klubbhus samt i direkt förbindelse till denna en övernattningsanläggning. För allmänhetens tillgänglighet planeras en central torgyta samt gång- och cykelstråk som ger åtkomst till kringliggande naturområden. Den befintliga grusvägen längs Blåbärsskogen planläggs som gång- och cykeltrafik. Förslaget bedöms möjliggöra ca 250-350 bostäder, om klubbhusetableringen utgår möjliggör även denna yta bostäder vilket skulle utöka antalet bostäder.

### Övergripande struktur



Figur 13, Strukturkarta med storkvartersindelning och ytuppgivelser

Den föreslagna strukturen består av sex kvartersblock avsedda primärt för bostäder men med möjligheter till handel i entréplan vid lägen runt torget. I två av kvarteren ges även möjlighet till etablering av mindre förskolor.

I ett centralt läge mot golfbanan planeras två kvarter för verksamheter av besökskaraktär. På platsen finns möjlighet för alternativ placering av golfanläggningens klubbhus, hotell med spa- del eller andra typer av besöksanläggningar. Även bostäder tillåts.

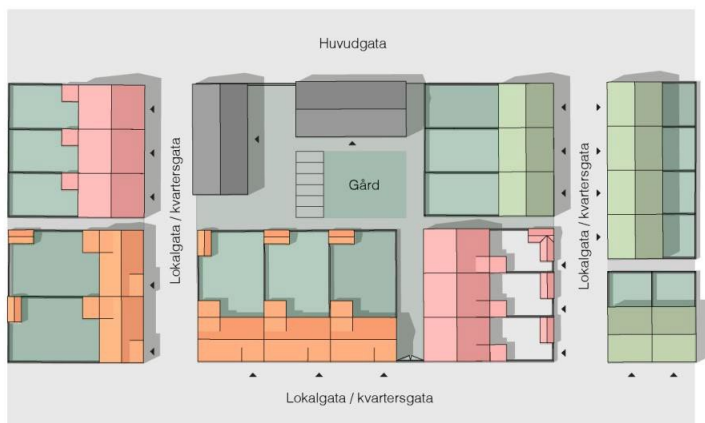
Som allmän axel mot klubbhusets entré planeras för torg med flexibel användning. En öppen siktlinje skall finnas från torg/huvudgata ner mot golfbanan.

Strukturen förses med allmänna gator och gröna stråk som skall säkerställa allmänhetens tillgänglighet och ett levande rörelsemönster i området.

### Intern kvartersstruktur

Ambitionen är att erbjuda boenden inom en intern kvartersstruktur. Utformning av den interna kvartersstrukturen regleras i det gestaltningsprogram som tillhör detaljplanen.

Huvudsyftet i denna är att erbjuda små kvarter med varierande bebyggelse i kvarterets ytterkant med gemensamma mark på "gården". Gården och kvarteret skall vara tillgängligt via interna gränder/smitvägar.



Figur 14, Illustration kvartersuppbyggnadsprinciper

## Flexibel planläggning

Syftet med den flexibla planläggningen är att inte styra bebyggelseplaneringen i för hög grad än vad som krävs för att den allmänna strukturen i området skall fungera ur funktionell och rationell synvinkel. Givetvis måste platsens förutsättningar beaktas vilket innebär att vissa utformningskrav måste ställas på den framtida bebyggelsen för att inte betydande påverkan skall ske på riksintresset för kulturmiljö.

Byggnadsplaceringar är dock inte fastlagda mer än principiellt i ett gestaltningsprogram vilket skall efterlevas men som ändå ger exploitören/byggherren en möjlighet att uppföra bebyggelse som svarar över tid mot rådande marknad och aktuella behov.

Den flexibla planläggningen innebär dock att kommunen inte kan visa de bebyggelseförslag som kommer att genomföras utan enbart illustrationer på tänkbar bebyggelse, två varianter visas nedan.

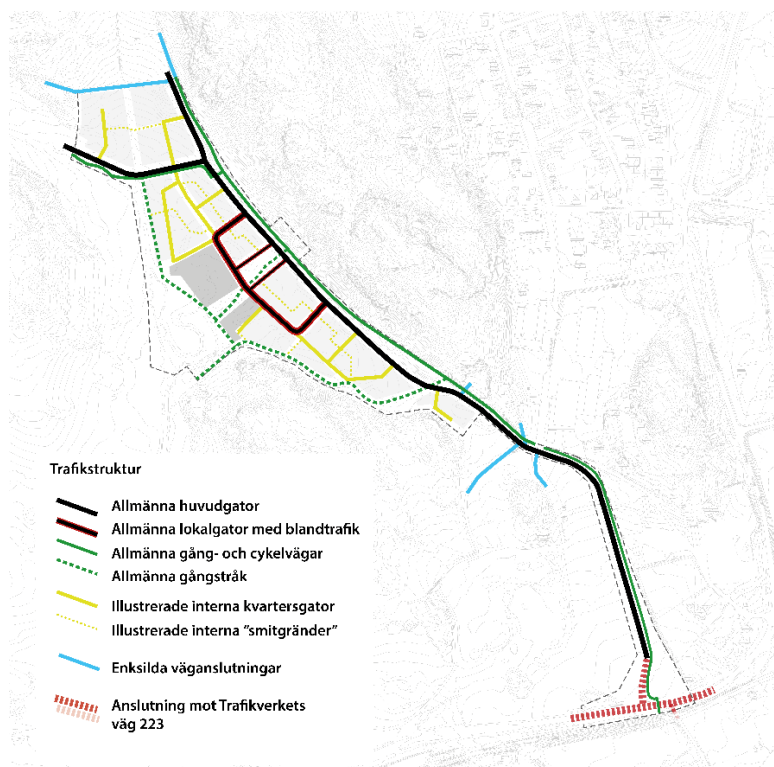


Figur 15, Vy från nordväst med illustrerad bebyggelse variant X



Figur 16, Vy från nordväst med illustrerad bebyggelse variant Y

## Trafikstruktur



Figur 17, Karta med planerad trafikstruktur

Gator

*Huvudgata*

Gatustrukturen i området baseras på en huvudgata som sträcker sig utmed planområdets östra del men som även riktar sig norr- och västerut för att möjliggöra vidare bebyggelseutveckling enligt utvecklingsstrategi i gällande fördjupning av översiktsplanen.

Körbanan på denna är 6,5 - 7,0 meter bred för att möjliggöra möten med tunga fordon.

Nya anslutningar till huvudgator får endast ske i samordnad form.

Trafikflödet längs huvudgator bedöms kunna variera mellan 1800-3400 Ådt (årsmedeldygnstrafik) för sträckningar intill nya bebyggelsen med beaktande av att alla områden är utbyggda enligt utvecklingsstrategier.

### *Lokalgata*

Lokalgatorna avser att förse verksamheter och bostäder kring torgytorna utfarter samt erbjuda anslutningsmöjligheter för kringliggande storkvarter. Utformningen bör möjliggöra blandtrafik och inte vara för styrande vad gäller körbana/gå- och cykelutrymmen samt parkeringsytor.

Lokalgatorna inom planområdet ska utformas som de befintliga gatorna i gamla Mariefred, se fig.18 och 19 för exempel. Sidoytor anläggs med fördel med plattor och avgränsas med gatsten.



Figur 18, Referens Djurgårdsgatan Google©





Figur 19, Referens Långgatan Google©

### *Gång- och cykelvägar (GC-vägar)*

Avskild/separerade GC-vägar anläggs utmed huvudgata. Befintlig grusväg intill blåbärsskogen omvandlas på sikt till gång- och cykelväg. Bredd på GC-väg bör inte understiga 2,5 meter.

Karaktären på befintlig sträckning bör bevaras vilket innebär att grusad beläggning är att föredra.



Figur 20, Vy befintlig grusväg

Vissa avsnitt av planerade GC-vägar behöver användas som infartsvägar för befintlig trafik tills att utbyggnaden av ny väg med anslutningar är färdigställt.

### Ny anslutning till väg 223

### Övergripande trafikstruktur

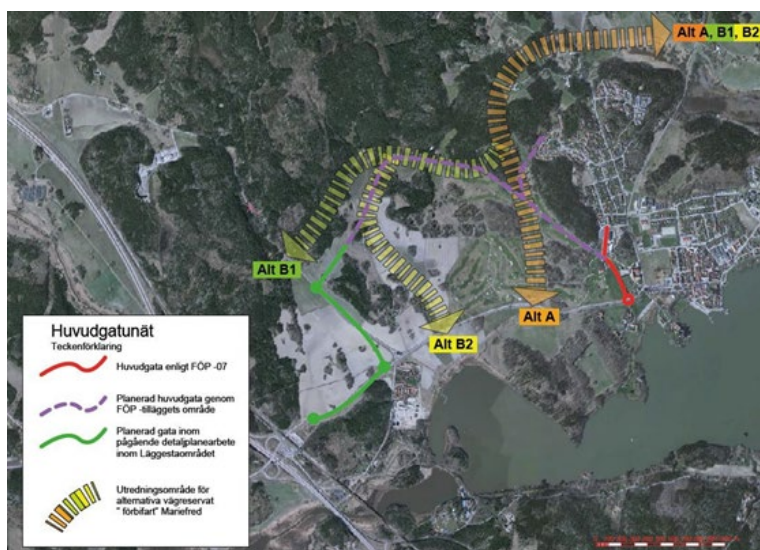
För att möjliggöra bebyggelse norr om nuvarande golfbanan enligt kommunens strategiska utbyggnadsplaner (FÖP Mariefred-Läggesta samt tillägget Gripsholms hagar) krävs en ny angöring



mot väg 223 för att inte befintlig bebyggelse eller trafiksystem skall belastas på olämpligt sätt.

Den sträckning som i fig.21 markeras med röd sträckning har i FÖP Mariefred - Läggesta (antagen 2007) ansetts som lämplig tillkommande huvudgata för att avlasta del av trafik från Slottsbrinken från Väg 223 (Stallarholmsvägen). I samband med framtagande av tillägg till FÖP (Gripsholms hagar, antagen 2013) avsågs denna nya anslutning även bli en del av den struktur (lila sträckning i fig.21) som skall försörja ny tillkommande bebyggelse väster om Slottsbrinken som helhet.

Den nya bebyggelsen skall binda ihop Slottsbrinken/Mariefred med framtida exploateringsområden vid Årby/Marielund. Kommunen anser att sammanlänkande transportmöjligheter (gång- och cykel, kollektivtrafik, bil, service) är viktigt för att inte skapa fristående avskurna enklaver. De tillkommande bostadsområdena behöver därför anslutas på ett bra sätt mot såväl tätorten i öster som tillkommande bostäder västerut.



Figur 21, Karta från Tillägg till FÖP Mariefred-Läggesta

I den aktuella detaljplanen hanteras anslutningen till väg 223 och första delen av den planerade huvudgatan. Den planerade sträckningen längst norrut, västerut och Skogsborgsvägen ingår inte i den här detaljplanen. De delarna kommer behandlas när planer för respektive områden blir aktuella att bebygga eller när annat väsentligt intresse föreligger, exempelvis behov för kollektivtrafiken.

## Framkomlighetsproblematik

Framkomlighetsproblematik längs väg 223 (Stallarholmsvägen) och främst vid anslutningar mot Mariefreds tätort och Gripsholms slott har varit en återkommande fråga i kommunens strategiska handlingar. I FÖP-tillägget Gripsholms hagar presenterade kommunen ett förslag på utredningsområden för vägreservat, se fig.21, för att på sikt kunna avlasta den del av Stallarholmsvägen som utgör störst problemkälla. Något utredningsarbete eller slutligt ställningstagande för "förbifart Mariefred" har dock inte genomförts eller beslutats, därav råder stor osäkerhet om förbifartens aktualitet.

## Åtgärder för förbättrad trafiksäkerhet och bibehållen framkomlighet längs väg 223

För att få en samlad bild över behov av åtgärder kopplade till trafikmiljön genomfördes 2016-2017 en åtgärdsvalsstudie i samverkan mellan kommunen och Trafikverket. Åtgärdsvalsstudie är första steget vid analys av behov av ändringar på/längs vägar där Trafikverket är vägghållare.

Åtgärdsvalsstudien har resulterat i att Trafikverket under kommande år 2023-2024 kommer att omforma korsningarna Stallarholmsvägen-Kärnbogatan samt Stallarholmsvägen-Storgatan, högst troligen till cirkulationsplatser. Ytterligare åtgärder kommer ske längs vägen vid Läggesta-Marielund.

Med beaktande av de förbättringar åtgärderna förväntas medföra både trafiksäkerhetsmässigt men även med tanke på framkomlighet bedömer kommunen att det initiativ som tog med ny förbifart i FÖP-tillägget inte kommer aktualiseras inom överskådlig tid. Nuvarande och kommande detaljplaner skall dock beakta antagen FÖP på sätt att möjligheten kvarstår för framtiden.

## Angöring/Infart till planområde

Detaljplaneområdet kommer att ha en anslutning till väg 223 som Trafikverket är vägghållare till. VAP VA-Projekt AB har tagit fram ett utformningsförslag på trafiklösning för anslutning till väg 223 (se figur 23). Förslaget har tagits fram till Trafikverket på uppdrag av Strängnäs kommun. Trafiklösningen innebär att en korsning utformas som typ-C med vänstersvängfält mot ny tillfart norrut. Förslaget inryms inom aktuellt planområde för detaljplanen inom användningsområdet **T - Trafik** och innebär att väg 223 breddas norrut. Dagens busshållplatser anpassas till ny

korsningsutformning. En gångpassage föreslås inrymmas i ny refug över väg 223 samt över ny anslutningsväg. Åtgärderna innebär ett markintrång om cirka 500 m<sup>2</sup> inom exploatörens mark.

Trafikverket har skrivit fram ett ställningstagande (2023-02-06) som omfattar åtgärder/projekt utmed väg 223. Slutsatsen är att projekten innebär en smärre och okomplicerad åtgärd. Vidare är slutsatsen att åtgärderna medför ingen/enda en marginell ytterligare påverkan på omgivningen. Trafikverket har dessutom genomfört samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen hade ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot de aktuella åtgärderna om de sker i enlighet med förfrågan. Trafikverkets ställningstagande är att genomförandet kan ske som SO-åtgärd (små och okomplicerade åtgärder) vilket innebär att vägplan inte behöver tas fram.

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Trafikverket och Strängnäs kommun. Avtalet reglerar ansvarsfördelning avseende projektering, utförande, kostnadsfördelning och administrationen kring genomförandet av åtgärderna inom det statliga väghållningsområdet, det vill säga planområdets anslutning till väg 223, samt ytterligare åtgärder inom Mariefred. I exploateringsavtalet regleras exploatörens skyldighet att ersätta kommunen för de kostnader som genomförandeavtalet medför för kommunen för planområdets anslutning till väg 223.

I samband med att infrastrukturen byggs ut kan en tillfällig anslutning till väg 223 behöva anordnas. Det ankommer på kommunen, eller kommunens entreprenör, att ansöka om tillfällig anslutning hos Trafikverket och tillse att fastighetsägarna drabbas av så få olägenheter som möjligt under byggskedet.

### Huvudgatans utformning

För att anpassa huvudgatans utformning över det känsliga landskapsavsnittet invid skyddsområdet för Gripsholms slott utformas gatans första del som en alléplantering.

Dels så är alléen ett välkänt inslag inom riksintresseområdet, och på den aktuella platsen bildar den blivande allén även ett sammanhang med befintlig allé på motsatta sidan av väg 223.

För att säkerhetsställa att gatubelysning inte ska bli framträdande och inte ska framstå som egna inslag i miljön införs det bestämmelser i detaljplanen om belysningens utformning och

placering.

Bestämmelserna kräver att stolparna ska vara av konisk form med en mörk gråbrun färg. Belysning och armatur skall placeras i trädrad mellan GC-väg och infartsväg. Stolparna höjdanpassas och belysning ska fästas direkt på stolpen utan arm(**allé**). Träden som planteras skall vara minst lika höga som belysningsstolparna vid planteringstillfället(**n<sub>1</sub>**). Med dessa krav på utformning bedöms påverkan på kulturmiljön begränsas och kommunen gör bedömningen att utformningen bidrar till att riksintresset skyddas mot påtaglig skada.

Minimal vägbank bör eftersträvas och vägdike göms undan mellan gata och gång- och cykelbana. Kommunen kan förslagsvis prova alternativ till asfalterad (alternativt färgad asfalt) GC-väg för att vägarna gemensamt ej skall ge för starkt intryck i landskapet.

Trafikflödet längs ny infartsgata bedöms uppgå till 3800 Ådt (årsmedeldygnstrafik) med beaktande av att alla områden är utbyggda enligt utvecklingsstrategier.



Figur 22. Sektion över infartsvägen. En dubbelradig alléväg med separat gång och cykelbana

### Trafiksäkerhet och tillgänglighet

VAP VA-Projekt AB har tagit fram ett utformningsförslag på trafiklösning för anslutning till väg 223(se figur 23). Förslaget har tagits fram till Trafikverket på uppdrag av Strängnäs kommun. Trafiklösningen innebär att en korsning utformas som typ-C med vänstersvängfält mot ny tillfart norrut. Förslaget inryms inom aktuellt planområde för detaljplanen och innebär att väg 223

breddas norrut. Dagens busshållplatser anpassas till ny korsningsutformning. En gångpassage föreslås inrymmas i ny refug över väg 223 samt över ny anslutningsväg. Trafiklösningen följer kraven som finns i VGU och är enligt kommunen och Trafikverket en trafiksäker lösning som kan med övriga åtgärder utmed väg 223 förbättra dagens trafiksituation samt kunna hantera framtida trafik till planområdet och kommande bebyggelseutveckling enligt FÖP.



Figur 23. Utformningsförslag på trafiklösning för anslutning till väg 223, VAP VA-Projekt AB.

Kommunen gör bedömningen att infartsvägen och huvudgatan i planområdet kommer att bli trafiksäker och förbättra tillgängligheten i området. Planerad infartsväg och huvudgata kommer att få en maxhastighet på 30km/h och bedöms få ett trafikflöde ( WSP Sverige AB, 2017, Trafikbullenutredning) upp till 3800 Ådt (årsmedeldygnstrafik) med beaktande av att alla områden är utbyggda enligt utvecklingsstrategier. Planerad gång- och cykelbana kommer att ligga separerad från gatan och bedöms förbättra framkomligheten/tillgängligheten i området. Separerad gång- och cykelbana från gatan innebär även att det inte uppstår blandtrafik vilket är en mer trafiksäker lösning än dagens grusväg.



Vid de korsningspunkter som uppstår vid befintliga och kommande in- och utfarter finns det utrymme i plankartan för att skapa trafiksäkra lösningar för att enkelt och säkert ta sig över gatan, exempelvis trafiksäkra övergångsställen. Infartsvägen och huvudgatan bedöms därmed att inte bli en barriär för människor som går och cyklar i området. Kommunen bedömer att trafiksäkra åtgärder som beskrivs går att genomföra inom detaljplanen med hänsyn till föreslagen hastighet och uppskattat trafikflöde.

Gällande trafiklösningen finns det utrymme för att skapa en mittrefug på väg 223 så att oskyddade trafikanter kan korsa ett körfält i taget, vilket är positivt från trafiksäkerhetssynpunkt. Vidare bidrar en mittrefug till lägre hastigheter för fordonstrafiken då vägsektionen smalnas av.

#### Mark- och miljödomstolens prövning

Planområdet har tidigare varit föremål för detaljplanering med samma syfte. Ett planförslag som till större delen är det samma som denna detaljplan, antogs av kommunfullmäktige 2018-03-26. Länsstyrelsen beslutade den 20 april 2018 att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen. Detaljplanen blev sedan överprövad av domstolen pga. genomförandefrågor.

De två statliga myndigheter som har i uppgift att bevaka det allmännas intresse av kulturmiljön, Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet, hade inte några invändningar mot kommunens detaljplan. Det område som berörs av planen har höga kulturvärden. Med beaktande av vägens placering och de skyddsåtgärder som anges i planbestämmelser och planbeskrivning bedömde dock mark- och miljödomstolen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset.

Mark- och miljödomstolen bedömde sammantaget att detaljplanen inte har en sådan påverkan på stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan att det finns skäl att upphäva kommunens beslut.

## Planbestämmelser

Markanvändning

*Bostäder*



**B och B1**

Planområdets dominerande innehåll är bostadsbebyggelse. Upplåtelseformer styrs inte inom detaljplanen men exploatörens avsikt är att erbjuda bostads- och eventuellt hyresrätter i föreningsform.

Inom bostadsbebyggelsen som inte befinner sig vid torgytorna finns det möjlighet till att uppföra mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Antalet möjliga hushåll i planförslaget ligger i spannet 250-350. Med beaktande av översiktsplanens antagande om att boendetätheten i MÅHL-området är 2,0 personer per hushåll kan antalet boende i området förväntas ligga mellan 400 – 600 personer.

**C och C1***Verksamheter*

Inom planområdet möjliggörs utöver bostadsbebyggelse även möjligheter för centrumverksamheter på områden avsedda för verksamheter samt i byggnaders entréplan intill torgytorna. ”Centrumverksamheter” är ett samlingsbegrepp för sådana verksamheter som kan integreras i stadsmiljöer och som av sin natur ofta placeras i centrumlägen, exempelvis handel- och serviceverksamheter.

**S<sub>1</sub>**

Inom området finns även två områden där etablering av förskolor är möjliga. Strängnäs kommuns riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor ska följas.

**O<sub>1</sub>, R<sub>1</sub>**

I anslutning till golfbaneområdet möjliggörs ny alternativ placering av golfbanans klubbhus, i samband med denna kan även en övernattningsanläggning/hotell bli aktuell. För att skapa flexibilitet i detaljplanen kan dock även denna plats bli aktuell för bostäder eller centrumverksamheter.

*Allmänna platser***TORG<sub>2</sub> och TORG<sub>1</sub>**

De torgytor som planeras centralt i bebyggelseområdet avser att utnyttja flexibla ytor som kan omordnas vid speciella tillfällen. Här har Mariefreds centrala rådhusorg fungerat som inspirationskälla.

Vanligtvis är denna yta mest använd för parkering, dagvattenfördröjning, transport, vistelse och viss torghandel men kan vid vissa tillfällen användas för större arrangemang. Den torgyta som planeras sydöst om klubbhusetableringen avses dock

---

utföras med större andel fasta anläggningar.

#### *Trafikstruktur*

#### **GATA<sub>1</sub>, GATA<sub>2</sub> och GATA<sub>3</sub>**

Strukturen för gator i området består av en huvudgata som utöver att tillse transportmöjligheter för det aktuella planområdet även kommer att trafikeras av kringliggande befintlig och framtida bebyggelse. Längs denna gata kommer en gång- och cykelväg att anläggas. Delar av den nu befintliga grusvägen längs Blåbärsskogen kommer att nyttjas för denna gång- och cykelväg.

#### **GATA<sub>4</sub>**

Internt i bebyggelseområdet planeras en lokalgata som skall möjliggöra anslutningar för kvartersgator. Kvartersgatorna ingår dock inte i den kommunala gatustrukturen utan får bostadsföreningarna som väghållare.

#### **NATUR<sub>1</sub> och PARK**

Förutom behövliga vägområden planeras även platser och områden för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till kringliggande naturområden och för att uppnå en viss grad av rörlighet genom området.

#### **NATUR<sub>2</sub>**

Ett nytt naturmarksområde har tillkommit närmast diket i väst för att skydda viktiga stråk för mindre vattensalamander, se ”Salamanderutredning” i planbeskrivningen.

#### *Teknisk försörjning*

#### **E<sub>2</sub>**

I detaljplanen anges tre platser för placering av transformatorstationer som skall förse området med energi. Huruvida alla dessa behöver utnyttjas är beroende av vilken omfattning planens möjligheter till verksamhetsanvändande som utnyttjas.

#### **E<sub>1</sub>**

För att säkerställa avloppsanläggning i område avsetts en plats för pumpstation intill dagvattendamm söder om tänkta klubbhuset. Placeringen är gjord med tanke på att möjliggöra självfall från bebyggelsen.

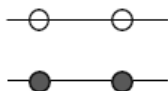
Egenskaper för kvartersmark

#### **d1800/d3500**

Då avsikten är att möjliggöra boendeformer i föreningsform är den allmänna gatustrukturen i området inte anpassad för tomter med enskilt ägande. Bestämmelse **d1800** och **d3500** är därför inlagda

---

	<p>med syftet att förhindra skapande av mindre fastigheter.</p> <p>Bebyggelseregleringen är relativt fri i området och begränsar sig till bestämmelser om våningsantal och exploaterbar yta/fastighet.</p> <p>Bebyggelse som möter befintlig bebyggelse norr- och söderut begränsas till två våningar. In mot den centrala axeln möjliggörs högre byggnadstyper med tre till fyra våningar. Den sista fyravåningsvarianten avser att möjliggöra flerbostadshus med lägenheter intill torgytan.</p>
<b>I-IV</b>	<p>Intentioner gällande utformning och utförande kan utläsas i gestaltungsprogrammet, med hänsyn till platsens lokalisering inom riksintresseområde för kulturmiljö samt närhet till byggnadsminnesområdet kring Gripsholms kungsladugård ställs särskilda krav på materialval och färgsättning.</p>
<b>f1</b>	<p>Mot sydöst ställs krav på fasad- och takmaterial, färgval och takkonstruktion genom planbestämmelse. Detta på grund av platsens direktpåverkan mot intilliggande kulturhistorisk bebyggelse.</p>
<b>f2</b>	<p>För utformning av verksamhetsbyggnader ställs särskilda utformningskrav på materialval.</p>
<b>f3</b>	<p>För att möjliggöra viss variation av byggnadshöjder inom storkvartersområden ges en tilläggs möjlighet på en våning för 35% av byggnadsytan.</p>
<b>f4</b>	<p>För utformning av övrig bostadsbebyggelse ställs krav på fasadmaterial och lämplig färgsättning i form av kulörskala. Takkonstruktionen inom området lämnas dock fri.</p>
<b>f5</b>	<p>Kommunen ser positivt på att erbjuda viss service och handel kring de allmänna torgytorna, för att skapa långsiktiga möjligheter för dessa bör huskonstruktionen tillåta användning där många människor kan röra sig, bland annat med tanke på våningshöjd. En bestämmelse med lägsta byggnadshöjd 2,7 meter införs därför på byggnadskroppar som riktar sig mot torgytor.</p>
<b>f6</b>	<p>Bullerpåverkan från huvudgatan skapar behov av särskild aktsamhet gällande bebyggelseutformning i de bullerutsatta lägena. Denna bestämmelse säkerhetsställer att uteplatser och innergårdar kommer att placeras mot ljuddämpad sida.</p>
<b>f7</b>	<p>En bestämmelse har även införts för att hälften av bostadsrummen skall placeras mot ljuddämpad sida alternativt att mindre lägenheter uppförs i fasad mot gatan.</p>



För att inte bebyggelse på kvartersmark skall få oacceptabel påverkan mot allmän platsmark införs bestämmelser om utfarter, (mot huvudgata tillåts enbart samordnade utfarter, mot torgytor råder utfartsförbud) utkragande balkonger och entréers/fasaders placering (pga påverkan vid dörröppning).

### Administrativa bestämmelser

#### **g1**

För att långsiktigt säkerställa fördröjningsmöjligheter av dagvatten som avrinner från området har det nuvarande vattenhindret samt avvattningsdiken införlivats i detaljplanen. Avsikten är att vattenområdet kan ha en dubbelfunktion både som vattenhinder och dagvattendamm. Krav på utformning och utbredning av dammen redovisas i den gjorda dagvattenutredningen. En gemensamhetsanläggning som omfattar samtliga fastigheter inom planområdet behöver tillskapas.

#### **g2**

För att säkerställa infarter till de fastigheter utanför planområdet som idag har nyttjanderätter för vägar i området införs bestämmelser som möjliggör ombildning av befintliga rättigheter.

#### **u**

Viss kvartersmark har reserverats för allmänna anläggningar i form av underjordiska ledningar. Dessa kommer förmodligen att behöva revideras när systemhandlingar produceras för VA-anläggningar.

### Egenskaper för allmän plats

#### **dike**

Befintliga dikesdragningar till grusväg längs Blåbärsskogen som på sikt kommer att omvandlas till GC-väg är viktig att bevara för dagvattenavledning från såväl GC-väg som den påtänkta gatan väster om diket. Viss plantering kan även tillkomma som funktionellt och gestaltande inslag.

#### **gata**

Den centralt placerade torgytan avses möjliggöra långsgående enkelriktade gator med sidoparkeringar ner mot klubbhusets entréfasad.

Träddungar med ädellövsinslag efter grusvägen längs

**skog**

blåbärsskogen avses bevaras i den mån detta är möjligt.

**ängsmark**

Ett nytt naturmarksområde har tillkommit närmast diket i västra delen av planområdet för att skydda viktiga stråk för mindre vattensalamander. Inom naturmarksområdet efterfrågas en vildvuxen karaktär vilket säkerställs med bestämmelsen **ängsmark** – *Ängsmark med vildvuxen karaktär. Träd och buskar får planteras*

**hållp**

Vid centrala torgytan längs huvudgatan föreslås ett framtida hållplatsläge med möjlighet att uppföra väderskydd. I samband med hållplatsen kan med fördel även väderskyddad cykelparkering anläggas.

**infiltr**

Torgytan skall utformas enligt principer i gestaltningsuppdrag för allmänna platser. En av torgytornas funktioner är att hantera dagvatten vilket ställer krav på infiltrationsförmåga på viss del av ytan. Plats för infiltrationsanläggning skall ligga vid ytans lågpunkt. Avleds gatuvatten till denna anläggning skall rening ske innan vatten förs vidare.

**allè**

Gestaltning av ny infartsväg skall ske så att vägen kan utläsas tillsammans med befintliga strukturer på ett tydligt sätt. Söder om väg 223 finns en befintlig alléplantering längs infart till Gripsholmsviken, den nya infartsvägen bör gestaltningsmässigt ansluta mot denna vilket innebär allékrav även på denna. Dessutom ställs det krav på utformning och färgval av belysningsstolpar även belysningens placering på stolparna skall beaktas så att inte gatubelysningen framstår som framträdande i landskapet.

**n<sub>1</sub>**

Träd till allén ska ha en minimumhöjd av stolphöjden vid planteringsstillfället. Med denna bestämmelse försvinner risken att belysningsstolparna skall bli framträdande, även vid planteringsstillfället.

**n<sub>2</sub>**

Delar av kvartersmarken är av betydelse för gemensamt omhändertagande av dagvatten och bör ej hårdgöras för att reducera mängden av och hastigheten på ytvatten vid kraftiga skyfall **n<sub>2</sub>** - *Marken skall möjliggöra öppen dagvattenhantering och får därför ej hårdgöras. Befintligt avvattningsdike skall bevaras.* har därför lagts in för vissa betydelsefulla områden.

**n<sub>3</sub>**

Inom **R<sub>1</sub>** – *Golfanläggning* vid diket i västra delen av planområdet efterfrågas en vildvuxen karaktär för att skydda viktiga stråk för mindre vattensalamander. Detta säkerställs med bestämmelse **n<sub>3</sub>** - *Område vid dike ska vara av vildvuxen karaktär. Träd och buskar får planteras.*

## KONSEKVENSER

### Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Samhällsbyggnadskontoret har i samråd med Länsstyrelsen i tidigare behovsbedömning bedömt att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planförslaget är en del av att bygga ihop Läggesta och Mariefred norr om den öppna mark som till stor del utgörs av golfbanan. Intentionen att bygga mer kring Läggesta och stationsläget är en politisk avsikt för att möjliggöra en hållbar arbetspendling, att flera väljer tåget framför bilen.

En aktuell inriktning är även att bygga tätt med hög exploateringsgrad där man väljer att tillåta bebyggelse för att på så sätt optimera markutnyttjandet. I detta planområde måste exploateringsgraden samverka med de kulturhistoriska skyddsvärdena som finns, vilket ger en anpassningsnivå som är en kompromiss mellan markhushållning – kulturmiljövärden.

### Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte få några betydande konsekvenser på existerande naturmiljöer. En naturinventering (Adoxa Naturvård, 2015) är genomförd vilken visar att inga betydande värden kan härröras till själva golfbanan. Kringliggande skogsområden sparas och tillgängliggörs. Miljöerna blir dock mer bullerstörda än tidigare vilket reducerar upplevelsekvaliteterna något.

Ramboll Sweden AB har 2022-03-08 (*Salamanderutredning till DP Gripsholms backar*) tagit fram en Salamanderutredning för detaljplanen. Mindre vattensalamander har identifierats inom planområdet och större vattensalamander har identifierats utanför planområdet. Påverkan på arterna större och mindre vattensalamander kopplad till planens genomförande



bedöms vara liten och inga särskilda åtgärder ses som aktuella för att klara lagkraven kopplade till fridlysning och artskydd. Trots att planen inte medför påverkan har ändå ett flertal åtgärder inarbetats i planen. Med planens genomförande påverkas arternas livsmiljöer och möjligheter till fortlevnad positivt på ett sätt som inte hade varit möjligt utan planens genomförande, eller andra särskilda åtgärder för arterna. Se mer information under rubriken ”Salamanderutredning”.

### **Miljö kvalitetsnormer**

MKN för vatten och luft bedöms inte påverkas av planförslaget. Viktigt är dock att avrinning från vägområden hanteras på acceptabelt sätt.

### **Riskbedömning**

Markanvändningens syften möjliggör inte för verksamheter med höga risker, ej heller finns någon betydande riskpåverkan från kringliggande befintliga verksamheter.

Den risk som skulle kunna föreligga är beroende av golfbanans planering och hur utslagen planeras.

### **Kulturmiljö**

I den kulturmiljöanalys som producerades i samband med framtagande av Tillägg till fördjupning av översiktsplan för Mariefred-Läggesta ”Gripsholms hagar” anges grundläggande principer för att visa hänsyn till riksintresset Gripsholm-Mariefred:

- Det öppna landskapet söder om planområdet bevaras
- Skogsklädda kullar nyttjas som visuellt skydd av landskapsbilden från vägen mellan Läggesta – Mariefred.
- Viktiga visuella vyer/siktlinjer respekteras.
- Ny bebyggelse placeras med respektavstånd gentemot Kungsladugårdens byggnader
- Fornlämningsmiljöer inom och intill planområdet bevaras och skyddas.

Efter denna analys genomförts har dock en del ändringar skett.

Riksintresseavgränsningen har utökats vilket inte berör planområdet samt stora ladugården vid Kungsladugården har brunnit ned. I planförslaget föreslås bebyggelsen placeras enligt de riktlinjer som analysen förslår. För den bebyggelse som möjliggörs närmast den nedbrunna Kungsladugården införs bestämmelse om att fasadmateriell skall vara trä och att fasadkulör skall vara röd. Våningsantalet regleras till två våningar för att volymerna inte skall ge för stora intryck i landskapsbilden.

Utformningen av den nya infartsvägen kommer att ske med god hänsyn till riksintresset. Utformningen och placeringen har tagits fram i samråd mellan kommunen och Länsstyrelsen. Det är viktigt att även Trafikverket beaktar kulturmiljön vid trafikplatsens utformning.

Planområdet har tidigare varit föremål för detaljplanering med samma syfte. Ett planförslag som till större delen är det samma som denna detaljplan, antogs av kommunfullmäktige 2018-03-26. Länsstyrelsen beslutade den 20 april 2018 att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen.

Domstolen har prövat detaljplanen bland annat kring frågan: "Påverkan på kulturmiljö, riksintresse och statligt byggnadsminne"

Klagandena har gjort gällande att ett genomförande av detaljplanen riskerar att påtagligt skada ett riksintresse för kulturmiljövården samt de byggnader i området som skyddas som statliga byggnadsminnen. Invändningarna gällde främst den föreslagna tillfartsvägens påverkan på kulturvården i området.

Det område som berörs av planen har höga kulturvården. Med beaktande av vägens placering och de skyddsåtgärder som anges i planbestämmelser och planbeskrivning bedömde dock mark- och miljödomstolen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset. Vid bedömningen beaktas att Riksantikvarieämbetet framhållit att vägen inte kommer inverka negativt på möjligheten att förstå det historiska sambandet mellan Kungsladugården och inägomarken.

Det planerade bostadsområdet placeras så att viktiga siktlinjer för den visuella upplevelsen av de öppna inägomarkerna inte påverkas påtagligt. Det som framkommit vid domstolens syn föranleder ingen annan bedömning. Detaljplanen ska därmed inte upphävas på den grunden att den riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset.

Riksantikvarieämbetet har bedömt att den slutgiltiga utformningen av tillfartsvägen som avser själva vägen och som anges i planbeskrivningen och planbestämmelser, inte kommer minska byggnadsminnet Gripsholms slotts kulturhistoriska värden. Med beaktande av vad som framkommit vid domstolens syn instämmer mark- och miljödomstolen i denna bedömning. Detaljplanen bedöms därför inte ha en sådan påverkan på Byggnadsminnet att den strider mot 2 kap. 6 § PBL.

Mark- och miljödomstolen gjorde i sin prövning klart att detaljplanen inte hade en sådan påverkan på stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan att det fanns skäl att upphäva kommunens beslut. Inte heller ansåg man att planen skulle medföra en påtaglig skada på Riksintresset för kulturmiljövård vilket inte heller ansåg man att planen skulle medföra en påtaglig skada på Riksintresset för kulturmiljövård vilket innebär att man i domen delade den bedömning som kommunen, Länsstyrelsen och Riksantikvarien gjort i frågan. Däremot ansåg domstolen att det fanns oklarheter i genomförandedelen av planen. Domstolen ansåg att det inte var säkerställt att den tillfart till området, som domstolen bedömde vara en förutsättning för planen, skulle kunna genomföras i tid.

Strängnäs kommun prövar därför på nytt detaljplanen efter det att genomförandefrågorna, som låg till grund för domstolens hävande av den tidigare antagna planen, har setts över och hanterats. Detaljplanen har för övrigt inte avsevärt förändrats.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Det planerade förslaget bedöms ge en begränsad påverkan på upplevelsen av landskapsbilden med tanke på siktlinjer från väg 223 och från områden med kulturhistorisk bebyggelse kring Kungsladugården. Se illustrerande vyer i gestaltungsprogram.

Volym och utformning skall säkerställas för att nå en god anpassning.

### Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms på sikt innebära positiva effekter för barn då GC-vägnätet byggs ut genom området. Genom tillkomsten av den nya anslutningen till väg 223 möjliggörs en trafiksäker övergång över väg 223, läs mer under ”*Trafiksäkerhet och tillgänglighet*”. Vissa lekanordningar på allmän plats kommer tillföra ytterligare kvaliteter för barnen i och intill området. Ambitioner finns även att tillgängliggöra själva golfbanan på ett bredare sätt än kanske sker idag, vilket gynnar såväl barn, ungdomar och vuxna.

### Jämställdhetskonsekvenser

Planens varierande bebyggelse med både rad- och småhus på varierande tomtstorlekar och olika inriktning gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Kommunen genom Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploatören ansvarar för och bekostar planens genomförande samt drift och underhåll på kvartersmark.

Strängnäs kommun ansvarar för genomförande (upphandling, projektering och byggande) av anläggningar inom allmän platsmark.

Strängnäs kommun ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

Exploatören ska ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar inklusive fastighetsbildningar och

---

bildandet av de gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa, som behövs inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningens ansvarsfördelning bör följa enligt VA-utredningens rekommendationer: Om förbindelsepunkter för dagvatten upprättas av VA huvudmannen SEVAB innebär det att berörda fastighetsägare inklusive kommunens fastighet för allmänna anläggningar skulle ingå som delägare i gemensamhetsanläggningen. I annat fall krävs att de fastigheter som inte kan lösa dagvattenhanteringen med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) behöver ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ledningsägaren ansöker om och bekostar de lantmåteriförrättningar inom kvartersmark eller allmän platsmark som erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.

#### Huvudmannaskap

Strängnäs kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, vilket innebär att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen beräknas bli antagen under 2023 se detaljerad tidplan sid 5.

Exploatören ska samordna sin tidplan för genomförandet på kvartersmark med kommunens tidplan för genomförande av allmänna anläggningar.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan Strängnäs Kommun och exploatören med stöd i 6 kap. PBL. För utbyggnad av anläggningar inom allmän plats upprättas exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvar för genomförandet av allmänna anläggningar inklusive markinlösen, förrättningar, projektering, samverkansfrågor, bygg- och projektledning mm.

De allmänna anläggningarna består av:

- Utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark i enlighet med detaljplanens intentioner. Dvs. gator, gång- och cykelbanor, torg, parkanläggningar, belysning etc.

- Anläggande av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar.
- Anläggande av erforderliga anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Exploateringsavtalets innehåll regleras av PBL 6 kap.

#### Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Trafikverket och Strängnäs kommun "Genomförandeavtal – väg 223, 919, 980 Mariefred, Strängnäs kommun" Avtalet reglerar ansvarsfördelning avseende projektering, utförande, kostnadsfördelning och administrationen kring genomförandet av åtgärderna inom det statliga väghållningsområdet, det vill säga planområdets anslutning till Väg 223, samt ytterligare åtgärder inom Mariefred. I exploateringsavtalet regleras exploatörens skyldighet att ersätta kommunen för de kostnader som genomförandeavtalet medför för kommunen vid genomförandet av detaljplanen.

#### Genomförandetid

**Genomförandetiden** är 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

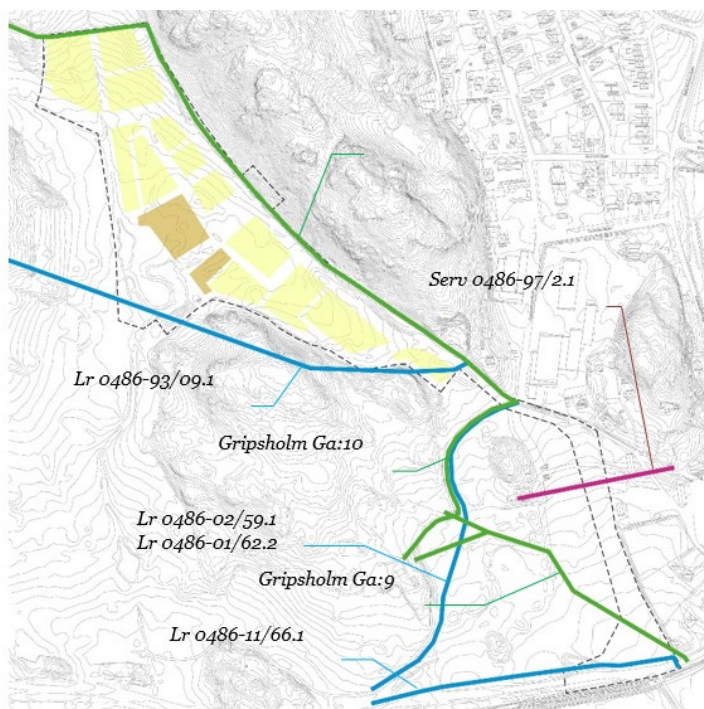
#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Berörda fastigheter

Strängnäs Gripsholm 4: 121. Fastighetsägare som är delägare i Strängnäs Gripsholm GA:3, Strängnäs Gripsholm GA:4 och Strängnäs Gripsholm GA:10.

##### Berörda befintliga rättigheter





Figur 24, Karta över inskrivna rättigheter som berör planområdet.

Planområdet berörs av ett antal inskrivna rättigheter i form av främst ledningsrätter och infartsvägar.

Ledningsrätten 0486-93/09.1 behöver omprövas och anpassas till den bebyggelse som blir aktuell. Ett u-område införs i detaljplanens västra del där en viss omförläggning krävs vid blivande transformator- och pumpstation. Därtill behöver viss omförläggning ske till allmän platsmark vid det södra bostadskvarteret. Kommunen upplåter marken utan ersättning. Exploatören/byggherren bekostar omförläggning och svarar för kostnader för omprövningen av ledningsrätten.

Gemensamhetsanläggningarna avseende infartsvägar, Gripsholm ga:3, ga:4 och ga:10. Behöver omprövas då delar av anläggningarna sammanfaller med allmän platsmark. Exploatören/byggherren svarar för att ansöka om och bekosta omprövningen av anläggningsbesluten.

Övriga rättigheter i området bör beaktas vid utbyggnad av anläggningar enligt detaljplanens syften men bedöms inte innebära några behov av åtgärder förutom att rättigheterna skrivs över på den fastighet som marken regleras till.

Fastighetsbildning,  
gemensamhetsanläggning  
m.m.

Allmän platsmark inom planområdet skall tillföras den kommunala fastigheten Slottsbrinken 1:1. Kommunen ansöker om fastighetsbildning och finansiering sker via exploateringsavtalet.

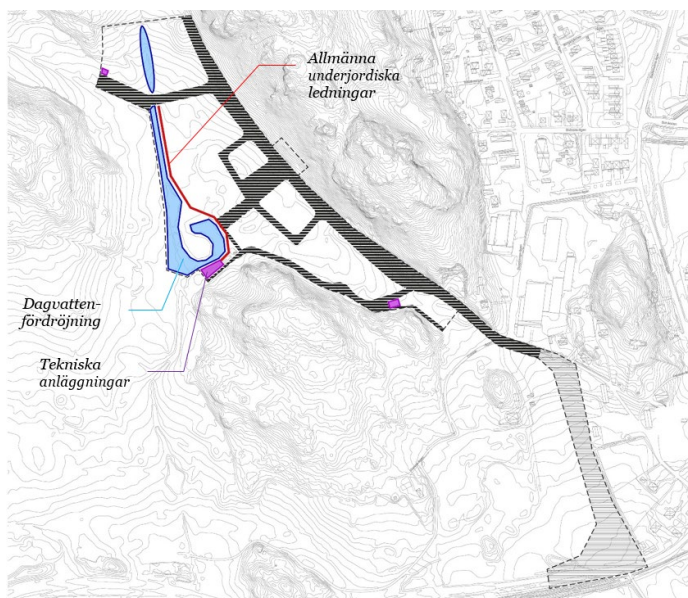
En gemensamhetsanläggning (Ga) behöver skapas för att säkerställa möjlighet till dagvattenfördröjning från området, samtliga fastigheter som tillskapas inom planområdet bör vara del i denna Ga. Möjligen ingriper även detta kommunen för avvattning av allmänna ytor.

Ledningshavare ska teckna markupplåtelseavtal för de ledningar som förläggs inom kvartersmarken (u-område) och i avtalet även säkerställa rätten till allmännyttig körtrafik inom z-området.

För uppbyggnad av tekniska anläggningar i form av transformatorstationer och pumphus skall markåtkomst garanteras i servitutsavtal.

Exploatören genomför fastighetsbildning inom kvartersmarken efter utbyggnadens behov.

I den mån det behövs en tillfällig anslutning till väg 223 under byggtiden ska exploatören till Trafikverket ansöka om "Utfart från bygge".



Figur 25, Karta med markerad allmän platsmark (även T-område för korsnings markeras) samt områden där rättigheter behöver säkerställas.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

Planens genomförande innebär att mark som i planförslaget planeras som allmän plats överläts till Strängnäs kommun.

De gemensamhetsanläggningar (GA) för vägar som berör områdets norra delar kan i takt med att allmänna vägar byggs ut reduceras, vilket reducerar kostnaderna för fastigheter med andelar i GA.

Verkan på befintliga detaljplaner

Avsedd markanvändning i befintlig detaljplan upphör att gälla vid tillfälle då planförslaget vinner laga kraft.

### **Ekonomiska frågor**

Planekonomi

Kostnader för framtagande av detaljplan regleras i planavtal mellan exploitören och Strängnäs kommun.

Exploatören ska till kommunen erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen i enlighet med exploateringsavtalet. Ersättningen ska motsvara kommunens faktiska interna och externa kostnader som behövs för genomförandet av de allmänna anläggningarna inom detaljplanen.

Exploatören ska erlagga anslutningsavgifter för el och VA.

Kostnader för anslutning mot väg 223 ska bekostas av exploitören och Trafikverket.

Inlösen, ersättning

Mark för allmänt ändamål löses in av kommunen, ersättningen regleras enligt exploateringsavtalet.

I den mån användning förskola verkställs kommer det vara av privata aktörer. Inlösen av kvartersmark för allmänt ändamål är således inte aktuellt. Inlösenrätt, eller skyldighet för kommunen att lösa in kvartersmarken, gäller således inte i detta avseende.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplanen är framtagen av Samhällsbyggnadskontoret.

Gustaf Björklund  
Planchef

Daniel Quick  
Planarkitekt