



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Järpen 1, 3, 4 och
Strängnäs 3:1 del av,
"Järpen", Strängnäs,
Strängnäs kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer.....	6
Program för planområdet	6
Miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Bebyggelseområden.....	12
Friytor.....	20
Gator och trafik.....	20
Störningar	23
Teknisk försörjning	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	31
Konsekvenser för barn	31
Jämställdhetskonskvenser	32
MEDVERKANDE	32



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att, inom föreslaget planområde, möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Nya bostäder ska uppföras mellan de befintliga bostadshusen i området och Kilenvägen, samt Södertäljevägen och även vid befintlig centrumanläggning. Planen avser också att skapa torgbildning vid centrumanläggningen genom uppförande av kontor och lokaler för centrumverksamheter.

De nya bostadshusen och den nya centrumverksamheten är ett led i att skapa stadsmässighet i ett område som är nära beläget till Strängnäs centralstation, vilket är i linje med Översiktsplan 2014. I samverkan med kommunens intentioner om ny bebyggelse i närområdet kan planförslaget således bidra till utvecklingen av stadsdelens centrum.

Planen ska även bidra till att skapa attraktiva livsmiljöer genom gröna gårdar. Samspelet mellan de befintliga bostadshusen och de nya ger en möjlighet att bygga vidare på den grönstruktur som redan existerar. Grönstrukturen i området ska bibehållas i största möjliga mån, vilket skapar ett levande område och rekreativsmöjligheter i stadsnära läge. Grönskan i området bidrar även till ekosystemtjänster.

Ny bebyggelse ska skapa en trygg och attraktiv gatumiljö som berikar upplevelsen av gaturummet och tydliggör entrén till Strängnäs stad. Därutöver ska nuvarande bebyggelsestrukturer och befintliga byggnader inom området tillvaratas. Genom befintlig bebyggelse kompletteras med nya byggnader skapas en variationsrik stadsbild som både bevarar områdets ursprungliga identitet och bidrar till att det blir mer levande.

Planläggningen är även en del i arbetet med att omvandla f.d. E20, nuvarande Kilenvägen och Södertäljevägen till en mer stadsmässig gata.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2017-03-29
Samrådsperiod:	2017-04-28 – 2017-05-19
Beslut om granskning:	Kvartal 1 2021
Granskningsperiod:	2021-04-06 – 2021-04-30

Antagande:

kvartal 2-3 2021

Laga kraft:

kvartal 2-3 2021

**FÖRENLIGHET MED 3,
4 OCH 5 KAP,
MILJÖBALKEN**

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap. om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse har gjorts i översiktsplan 2014 Strängnäs kommun antagen av KF 2014-09-29.

I Strängnäs stad blir det aktuellt med en stadsutveckling som går ut på kompletteringsbebyggelse och som därmed innebär förändringar av befintlig stadsmiljö. Genom kompletteringsbebyggelse kan områden inom cirka fem kilometer från järnvägsstationen användas mer effektivt. Komplettering av bebyggelse nära tågstation med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planförslaget anses i sin helhet inte överskrida miljökvalitetsmålen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat centralt i Strängnäs tätort, cirka 500 meter söder om resecentrum.

Området angränsar till Kilenvägen och Södertäljevägen i väster, Björkvägen i öster, Finningevägen i nordost och söderut en obebyggd del av fastigheten Strängnäs 3:1. Planområdet omfattar fastigheterna Järpen 1, 3 och 4 samt del av Strängnäs 3:1.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Järpen 1, 3 och 4 ägs av Hembla Fastighets AB Brunteglet. Strängnäs 3:1 ägs av kommunen.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN****Översiktliga planer**

I översiktsplanen är området angivet för bostadsändamål. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner och dess huvudsakliga utbyggnadsstrategi om

ny bebyggelse i närheten av järnvägsstationen.

Gällande planer

Det tilltänkta området berör delar av flera gällande planer:

- 0486K-S127, Stadsplan för Kv. Järpen och Ripan m.m. fastställd 1964
- 0486-p90/3, Detaljplan för Järpen 1, del av, laga kraft 1990
- S-P12/10, Detaljplan för "Finningerrondellen", laga kraft 2012

Program för planområdet

Planarbetet föregås inte av något programarbete.

Miljöbedömning

En gemensam behovsbedömning (nuvarande undersökning om betydande miljöpåverkan) togs fram för detaljplanerna "Järpen" och "Kungsfiskaren" 2016-03-30. Länsstyrelsen meddelade i sitt yttrande 2016-04-21 att man delar kommunens bedömning att planförslagen inte innebär betydande påverkan på miljön. Dock begärde Länsstyrelsen en arkeologisk utredning för den södra delen av planområdet för "Kungsfiskaren". Resultatet av den arkeologiska undersökningen behandlas i planbeskrivningen för "Kungsfiskaren".

Samhällsbyggnadsnämnden tog efter samråd med länsstyrelsen ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2016-05-25 (SBN § 88) enligt följande:

Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande bedöms inte medföra att miljökonsekvensnormerna för luft och vatten samt riktvärden för buller överskrids.

-
- Grönskan närmast Kilenvägen och Södertäljevägen bedöms inte ha någon avgörande betydelse för djur- och växtliv då området är utsatt för buller.
 - Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-05-25, SBN § 88, samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet och gården till befintlig bebyggelse är marken beväxt med gräs och har inslag av unga ekar samt tallar.

Längs med Kilenvägen och Södertäljevägen löper idag en trädridå av företrädesvis unga björkar, tallar och ekar samt tät buskvegetation. Området har måttliga naturvärden eftersom träden står tätt och buskvegetationen är omfattande. För att generera högre naturvärden behöver ekarna ges möjlighet till att bli äldre, solbelysta och ihåliga. Vegetationen som finns mellan befintlig och tillkommande bebyggelse föreslås bevaras.

En inventering av grönstrukturen i området har gjorts av Strängnäs kommuns kommunekolog. Inventeringen visade på att det inte finns särskild skyddsvärd natur i området.



Figur 1. Översiktskarta på grönstrukturen (befintlig och tillkommande grönstruktur) Illustration: Tyréns AB.



Allé av lönn. Foto:
Samhällsbyggnadskontoret.

Ett led i att skapa attraktiva livsmiljöer i kvarteret Järpen är att bibehålla befintlig grönstruktur. Genom att bevara befintlig grönska finns möjligheten att möjliggöra för en grannskapspark. Gällande tillgången till närliggande naturområden ligger berört planområde cirka 300 meter från Långberget som i grönplanen utpekats som grannskapspark med skogskaraktär.

För att säkerställa bevarandet av befintliga träd införs bestämmelsen **a₁ – Marklov krävs för fällande av träd** och **n₄ - Träd får endast fällas vid sjukdom och/eller när det kan utgöra fara för allmänheten**. Bestämmelsen avser främst de träden som finns mellan de befintliga bostadshusen och de nytillkomna.

En bestämmelse som syftar till att skapa gröna gårdar införs i plankartan och lyder: **n₁ – Minst 80 procent av markytan ska utgöras av grönytor**. För säkerställande av gröna gårdsmiljöer i anslutning till de nya flerbostadshusen, införs även bestämmelsen **n₃ – plantering får finnas**

I detaljplanen möjliggörs parkeringar i nära anslutning till de planerade bostadshusen, genom bestämmelsen **n₂ – minst ett träd per var femte parkeringsplats** skapas ytterligare grönska vid parkeringarna.

Längs Södertäljevägen går idag ett mindre vattenförande dike som föreslås byggas in och ge plats till ny gång- och cykelväg. Längs befintlig samt föreslagen gång- och cykelväg planterades för några år sedan en allé av lönn som planen syftar till att bevara. Alléträden avses bevaras genom att tillföra ett område för allmän platsmark, **GC**, i plankartan eftersom denna markanvändning inrymmer de arrangemang som tillhör gång- och cykelbanan, såsom diken och alléträd.



Flygfoto. Foto: Hembla AB.

Geotekniska förhållanden

Tyréns AB genomförde på uppdrag av Fastighets AB Brunteglet en översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2017-02-27 och reviderad 2017-07-04. Utredningen syftar till att ge en översiktlig bild av de geotekniska förhållandena och ge underlag för det fortsatta planarbetet.

Jorden i området består enligt SGU:s jordartskarta av omväxlande lera, morän och ytnära berg.

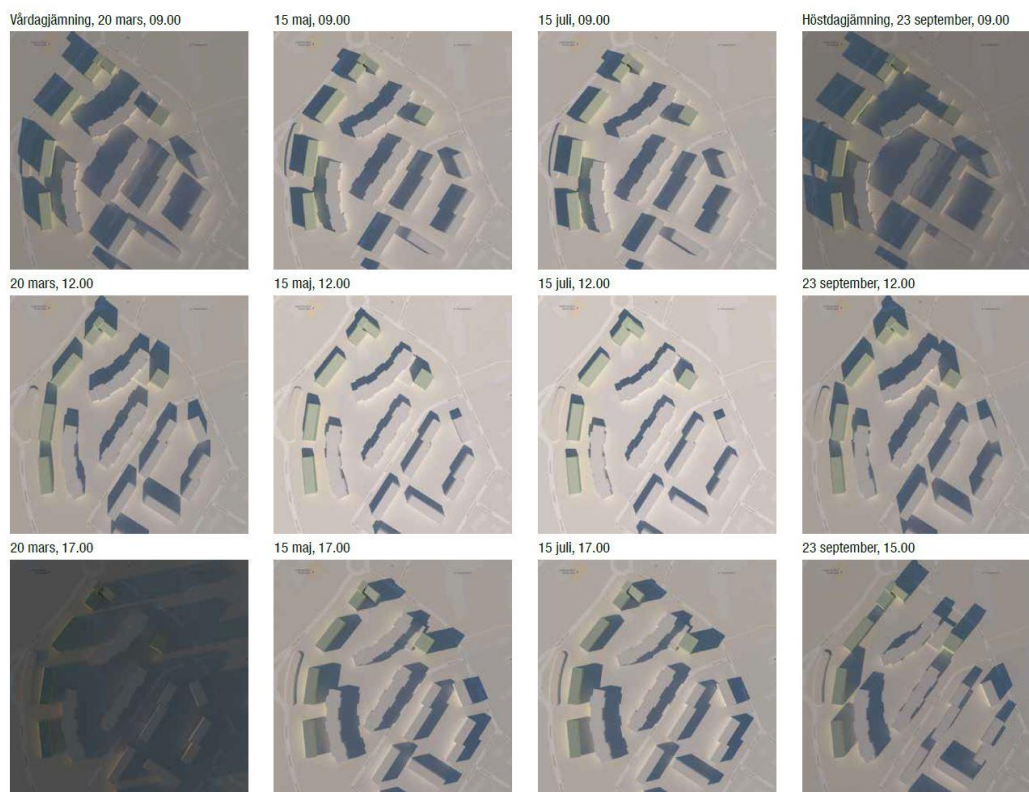
Undersökningen visar att grundläggningsförhållandena inom delar av området är sådana att åtgärder erfordras för att undvika skadliga sättningar på framtida byggnader.

Markförhållandena varierar och de delar som utgörs av lera i undergrunden är känsliga mot ökad belastning av uppfyllnad eller byggnader. Därför bör byggnaderna grundläggas på plintar på fast botten eller berg alternativt pålning där lerdjupen är större. Delar med mindre jorddjup kan grävas ur och grundläggning kan ske direkt på fast botten eller berg. Grundläggning av vägar och hårdgjorda ytor kan anläggas utan grundförstärkningsåtgärder sedan organisk jord bortschaktats. Eftersom området innehåller ytnära berg vars exakta utbredning inte är känd kan sprängning bli aktuellt vid anläggningskedet.

När byggnaders utformning och läge fastställs under bygglovsprocessen fordras kompletterande geoteknisk undersökning i huslägena inför fortsatt projektering.

Risk för skred/ höga vattenstånd	I det relativt flacka planområdet förekommer ler- och siltjordar som har begränsad utbredning och mäktighet samt låga portryck. Enligt den geotekniska utredningen finns därför inte någon risk för ras eller skred inom planområdet, varken för nuvarande förhållanden eller för föreslagen ny detaljplan. Däremot ska lokal stabilitet i schakter beaktas under senare anläggningsskede, särskilt eftersom jordar med siltinnehåll kan vara flytbenägna vid nederbörd.
Förorenad mark	Inga kända markföroreningar finns inom området. Om föroreningar påträffas vid byggnation ska kommunens miljöenhet kontaktas.
Radon	Planområdet är klassat som normalriskområde för radon. Dock rekommenderas en radonmätning innan projektering av byggnaderna för att avgöra behov av eventuella åtgärder för radonsäkring vid projekteringen. Alternativt kan grundläggningen direkt förberedas för så kallat radonsäkert utförande.
Fornlämningar	I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.
Naturskyddsområden	Inom planområdet eller i anslutning till planområdet finns inga Natura 2000, biotopskydd, nyckelbiotoper eller naturvårdsprogram.
Ljusförhållanden	Under planarbetet har Tyréns AB tagit fram en solstudie i syfte att visa ljusförhållanden på vårdagjämning, sommar och höstdagjämning under förmiddagen, mitt på dagen och eftermiddagen. Ljusförhållandena i området anses bli goda då det bedöms bli en marginell kvalitetsförsämring för befintliga byggnader (se solstudie nedan). Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förändringen av ljusförhållanden i sin helhet är acceptabel.

SOLSTUDIE



Solstudie för föreslagen och befintlig bebyggelse inom planområdet. Illustration: Tyréns AB.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag bostadsbebyggelse, fördelat på tre huskroppar i tre till fyra våningar, som uppförts i slutet av 1960-talet. Bebyggelsen är tydligt anpassad till dåvarande trafiklösning "E3 förbifart", senare E20, och nuvarande infart till Strängnäs. Området närmast den tidigare stora trafikleden har därför lämnats som en buffertzon som inte får bebyggas enligt gällande stadsplan från 1964. Befintlig bostadsbebyggelse omfattar ca 170 lägenheter.

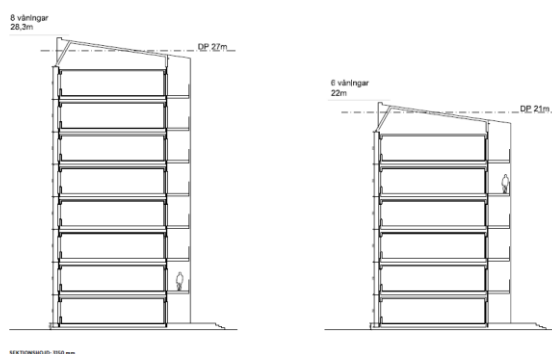


Flygfoto över planområdet. Foto: Hembla AB.

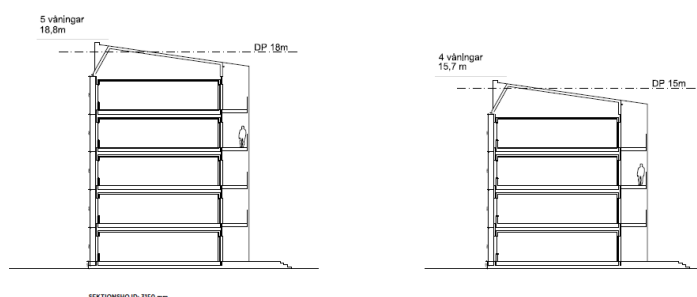
Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning med ytterligare flerbostadshus inom det berörda området. Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder mellan de befintliga bostadshusen i området och Kilenvägen samt Södertäljevägen.

Byggnadernas höjder regleras med bestämmelser om **nockhöjd** i plankartan. Tre av flerbostadshusen vid Södertäljevägen och Kilenvägen har en nockhöjd på 16 till 19 meter. Det fjärde flerbostadshuset som ligger närmare cirkulationsplatsen i norr (hornbyggnaden) har nockhöjderna 19 och 22 meter. Punkthuset i östra delen av planområdet tillåter en nockhöjd på 29 meter och förväntas bli 8 våningar.

Nockhöjderna för de olika byggrätterna är följande: 4 våningar: 16 meter, 5 våningar: 19 meter, 6 våningar: 22 meter, 8 våningar: 29 meter (se bild nedan).



8 våningshuset samt 6 våningshuset med tillhörande höjder. Bild: ART Architects.



5 våningshuset och 4 våningshuset med tillhörande höjder.

De planerade flerbostadshusen som löper längs Södertäljevägen demonstrerar entrén till Strängnäs, därför anser Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att utformningen av flerbostadshusen är av särskild vikt. Av den anledningen uppförs husen med bestämmelsen **f₄ – Fasader som vetter ut mot Kilenvägen, Södertäljevägen och Finningevägen ska ha fasadmateri av puts, tegel eller stengods. Skivmaterial får inte förekomma. Fasaderna ska vara i varierande kulörer** för att säkerställa en variation av kulörer och säkerställande av material som är stadsmässiga för att förbättra intrycket av de planerade flerbostadshusen.

Utöver detta avses byggnaderna längs med vägen förse med genomgående entréer, detta säkerställs med **f₅-Entréer ska vara genomgående** för att skapa rörelse mellan innergården och vägen. Således åstadkomma stadsmässighet i enlighet med detaljplanens syfte. Plankartan tillförs ytterligare en bestämmelse inom **prickmark** för att tydliggöra hur mycket balkonger får kraga ut över förgårdsmarken. Detta regleras med bestämmelsen **e₁– Balkonger på en höjd upp till 3 meter ovan mark är tillåtna att kraga ut max 0,5 meter från fasaden över prickmark. Balkonger på en höjd mellan 3-5 meter är tillåtna att kraga ut max 1,5 meter från fasaden över prickmark.**

För att inrymma planerad bebyggelse och åstadkomma ett attraktivt gaturum samt gårdsgata utökas kvartersmarken i riktning åt Kilenvägen och Södertäljevägen. De nya flerbostadshusens placering begränsas därför genom **korsmark** och **prickmark** i plankartan.

Ett nytt inslag är ett punkthus, på 8 våningar som avses lokaliseras vid befintlig centrumanläggning, i nordöstra delen av planområdet.

Punkthuset placeras ovan centrumanläggningens tillbyggnad och även på befintlig parkering vid livsmedelsbutiken. Höjden på byggnaden regleras med en bestämmelse om nockhöjd på 29 meter.

Förslaget medger sammanlagt cirka 170 nya bostäder, där delar av de nya flerbostadshusens bottenvåningar ska kunna användas för bostadskomplement.

De nya bostadsbyggnaderna bidrar till ett varierande stadslandskap inom vilket befintlig bebyggelse blir tydligt urskiljbar på ett sätt som gör att områdets nuvarande identitet kan tillvaratas.

Nedan illustreras tilltänkt bebyggelse och utveckling av planområdet genom en visualisering i flygperspektiv och en situationsplan över området.



Flygperspektiv från nordost. Illustration: Tyréns AB.



Situationsplan över planområdet. Illustration: Tyréns AB.

För att skapa en torgbildning och levande mötesplats vid centrumanläggningen avses föreslaget punkthus även inrymma kontor samt lokaler för centrumverksamheter i dess bottenvåning, vilket anges med bestämmelsen **BC** i plankartan.

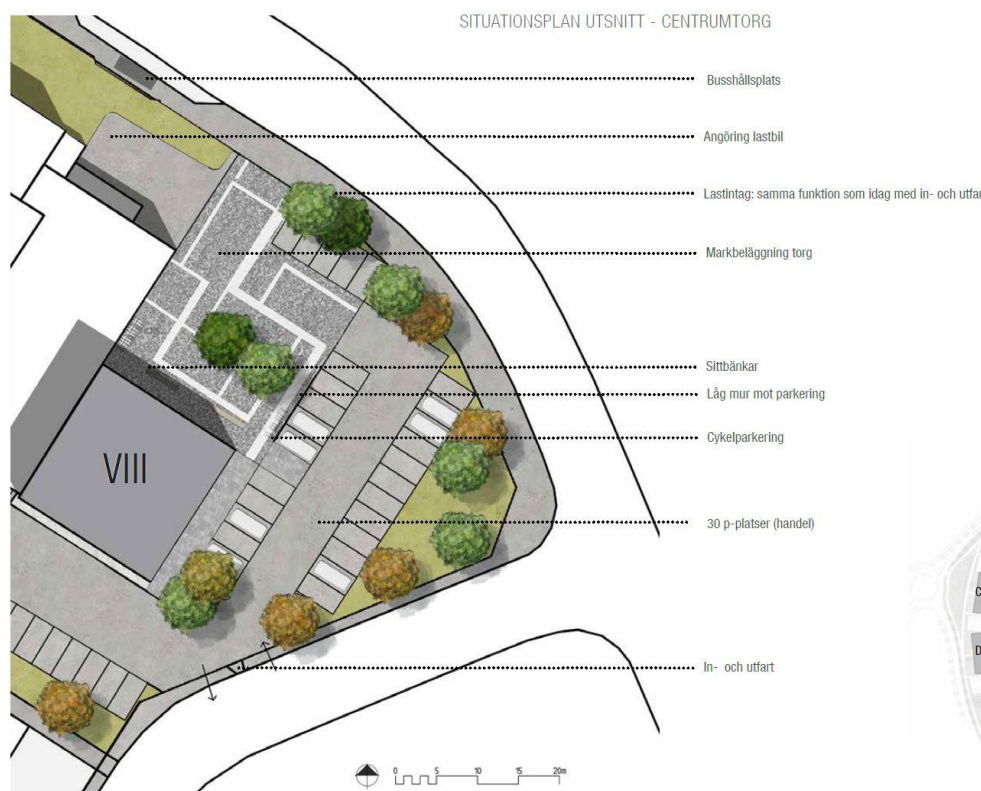
Vidare säkerställs detta med bestämmelsen **f₁** som anger att minst 40 % av bottenvåningens byggnadsarea ska utgöras av lokaler för kontor och centrumverksamheter. Bestämmelsen fastställer även att dessa lokaler ska placeras mot Finningevägen och således i riktning mot det tilltänkta torget. I samverkan med kommunens intentioner om ny bebyggelse på andra sidan Finningevägen kan denna strategi i ett större sammanhang bidra till utvecklingen av stadsdelens centrum.

Nedan illustreras den tilltänkta torgbildningen och hur det

föreslagna punkthuset kan komma att samspela med befintlig bebyggd miljö. Illustrationerna utgör en visualisering i ögonhöjd och en mer detaljerad situationsplan över torget och platsen vid centrumanläggningen.



Vy mot det tillänkta torget och mötesplatsen. Illustration: Tyréns AB.



Situationsplan över det tilltänkta torget. Illustration: Tyréns AB.

Offentlig service

I nära anslutning till området ligger förskola, vårdcentral med folktandvård, polis och Spelinspektionen.

Kommersiell service

Inom fastigheten Järpen 1 finns en mindre centrumanläggning med livsmedelsbutiken Tempo i ett plan. Till centrumanläggningen hör även en tillbyggnad där det idag är ett apotek beläget i dess lokaler.

Som tidigare nämnt syftar planen till att skapa en torgbildning vid befintlig centrumanläggning genom att det tilltänkta punkthuset ska inrymma lokaler för centrumverksamheter i dess bottenvåning därför anges bestämmelsen **BC**.

Inom Järpen 1 finns även en mindre paviljongbyggnad uppförd under 1990-talet, ursprungligen som samlingslokal för äldre. Idag hyr kommunen byggnaden för caféverksamhet som drivs

av en LSS-enhet som en daglig verksamhet, verksamheten har flyttats till en annan lokal utanför planområdet. Planförslaget förutsätter att befintlig paviljongbyggnad rivs.

I nära anslutning till planområdet är en bensinstation lokaliserad.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken bedöms inte medföra några problem för tillgängligheten. Planområdet är flackt, vilket innebär att förutsättningar för bostäder som är tillgängliga för personer med funktionsvariationer är goda. Samtliga flerbostadshus, med 4-5 samt 8 våningar, kräver hiss.

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt plan- och bygglagen.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga stadsplanen för planområdet antogs 1964 och omfattade då även kvarteret Ripan öster om Björkvägen. Byggnaderna inom kvarteret Ripan ritades 1962 av arkitekt SAR Per-Gösta Ericson från Eskilstuna och byggnaderna inom kvarteret Järpen ritades 1964 av Rolf Ekeberg arkitektkontor, även han från Eskilstuna. Båda kvarteren utgör än idag väl sammanhållna bebyggelseenheter, där man trots närhet i tid och likheter i utförande kan se en viss utveckling av arkitekturen. Bebyggelsen består av friliggande flerbostadshus som är ordnade i ett storskaligt planmönster och representerar tidstypisk flerbostadsbebyggelse från 1960-talet, före miljonprogrammets tid. Till skillnad från Järpens radiärt böjda byggnader omfattar kvarteret Ripan en mer stram och rätvinklig placering av huskroppar.

De tidstypiska flerbostadshusen i planområdet har en enhetlig arkitektur som präglas av fasader i rött tegel och vit puts samt platta tak med neddragen takfot av plåt. Utöver detta är de långsträckta, öppna och sammanhängande balkongerna huvudsakliga karaktärsdrag för byggnaderna. För att flerbostadshusen karaktärsdrag ska tillvaratas anges varsamhetsbestämmelsen **k₁** i plankartan.

Med anledning av att befintlig bebyggelse uppfördes under 1960-talet har planområdet influerats av den så kallade ABC-stadens ideal som fick stort genomslag i stadsbyggnadsplaneringen i Sverige efter krigstiden. Detta innebär att funktionerna arbete, bostad och centrum återfinns inom och i anslutning till området.

Centrumanläggningen, som sedan 1960-talet byggts ut och utökats med ytterligare en lokal, är mycket typisk för den tidens stadsplanering där handelsmöjligheter placerades i närheten till bostadslägenheterna. Vidare är dess ursprungliga fasad som är indelad i fack med utkragande pelare karaktärsskapande och tidstypisk. Trots tillbyggnaden är centrumanläggningen relativt välbevarad. Genom varsamhetsbestämmelsen **k₂** tillvaratas även centrumanläggningens utmärkande egenskaper i plankartan.

Friytor

Lek och rekreation

Angränsande område till Järpen finns sedan tidigare en antagen detaljplan för "Kungsfiskaren", på ett avstånd om cirka 100 meter, finns ett natur- och parkområde för lek samt rekreation.

Ett område för **PARK** har införts i planområdets västra del med anledning av att detta tillhör gestaltningen av intilliggande trafikplats.

Naturmiljö

Inget naturområde föreslås inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs den sydvästra sidan av området finns en cykelväg som leder till resecentrum och andra delar i centrala Strängnäs. Planförslaget syftar till att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen vilket innebär att Södertäljevägen förses med cykelväg längs båda sidor fram till resecentrum. Den föreslagna förlängningen av gång- och cykelvägen ska rymmas inom bestämmelsen **GC**.

Till följd av exploateringen behöver det anordnas en ny utfart till planområdet vilken föreslås lokaliseras vid nuvarande busshållplats på Finningevägen. Planen avser därför att flytta busshållplatsen längre ned på Finningevägen, närmare centrumanläggningen, och således kommer del av befintlig gång- och cykelväg tas i anspråk. För att säkerställa ett trafiksäkert samt kontinuerligt gång- och cykelvägnät längs Finningevägen införs därför ett område med bestämmelsen **GC** i plankartan. Detta innebär att del av planområdet används för att tillgodose intilliggande gång- och cykelvägnät samtidigt som kollektivtrafiktransporten i närområdet säkerställs. Situationsplanerna ovan visualiserar förslag till utformning av den nya busshållplatsen samt gång- och cykelvägen längs Finningevägen.

Planområdet angränsar till Södertäljevägen, Kilenvägen. Finningevägen och Björkvägen. Utöver den nya utfarten vid

Finningevägen sker angöring till bebyggelsen i planområdet ifrån Björkvägen. För att minimera andelen trafik i området anges i plankartan ett utfartsförbud längs med Kilenvägen och Södertäljevägen samt vid korsningen in mot Finningevägen. Detta bedöms höja trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanter som använder gång- och cykelvägen som går längs med vägtrafiken. I samband med exploateringen föreslås vägnätet vid korsningen Finningevägen och Björkvägen byggas om. Den befintliga gång- och cykelvägen närmast detaljplanen "Järnsparven 1" föreslås breddas och således minska körbanebreddens på Finningevägen. På Björkvägen avses befintlig dubbelsidig trottoar/gångbana breddas vilket även där genererar en minskad körbanebredd. Den utökade bredden för trottoar/gångbana samordnas med behovet av parkeringsplatser på Björkvägen. Den avsedda korsningen och gång- och cykelbanan i samband med exploateringen är ett led i att öka trafiksäkerheten i området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i närområdet består av både stads- och landsbygdsbussar. För stadstrafiken går idag busslinje 1 (Sundby park - Dammen) och 2 (Eldsundsviken - Dammen) på Södertäljevägen. Dessa busslinjer stannar vid hållplatsen intill polishuset, på ett avstånd om ca 100 meter från planområdet, och har en turtäthet som avser en till två bussar i timmen. Gällande landsbygdstrafik är det för närvarande busslinje 301 (Strängnäs - Åker), 303 (Strängnäs - Stallarholmen) och 337 (Strängnäs - Malmköping) som går i närområdet. Dessa kör på Finningevägen och angör vid hållplatsen intill Strängnäs vårdcentral

Avståndet till tågtrafik samt andra busslinjer vid Strängnäs resecentrum är cirka 500 meter.

Som tidigare nämnt föreslås den ena busshållplatsen på Finningevägen, den i riktning söderut, flyttas längre ned på gatan vid centrumanläggningen och i anslutning till det tilltänkta torget. Busshållplatsens nya placering utgör således en strategi som kan bidra till att torget vid centrumanläggningen och punkthuset blir en levande mötesplats i området.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses enligt Strängnäs kommuns parkeringsnorm vilken anger att det bör finnas 12 bilplatser per 1000 kvadratmeter boarea (BOA), varav 1 plats för besökande.

All parkering inom planområdet ska lösas inom kvartersmark (se förslag till lokalisering av parkeringsplatser i situationsplanen över

planområdet). Boendeparkering föreslås ordnas i markplan genom parkeringsplatser runt bostadsbyggnaderna. Handlingsparkering tillgodoses med platser i anslutning till centrumläggningen. I plankartan möjliggörs anordnande av boende- och handelsparkering inom områden angivna som korsmark samt prickmark, områden som inte får anordnas som parkering är markerat med **ej parkering**. Varken parkering eller plantering får anordnas på u-områden.

Vidare finns en målsättning om att anordna platser för bilpool i planområdet. Detta går således i linje med översiktsplanens intentioner om minskad miljöbelastning och ett mer hållbart samhälle. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för införandet av bilpool med tanke på dess närhet till resecentrum.



Fördelning av parkeringsplatser för befintlig och ny tillkommen bebyggelse.
Bild: Tyréns.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Räddningsvägar ska uppfylla krav om minst 3 meter i körbanebredd och minst 4 meter i fri höjd samt utgöra en hårdgjord yta som klarar ett axeltryck av 100 kN. Vidare ska inre radien i kurvor vara minst 7 meter och vertikalradien minst 50 meter.

Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan uppställningsplatsen och fasaden inte överstiga 9 meter. Uppställningsplatsen ska även vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska efterföljas. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Genom områden med **korsmark** medger planförslaget placeringar av komplementbyggnader i anslutning till de nya bostadsbyggnaderna. Planen ger möjlighet för sopbil att nå tilltänkta miljöhus via en mindre sammanhängande gata som går genom området inom kvartersmark.

Utöver detta möjliggör planen uppförande av miljöhus och/eller förråd till en sammanlagd byggnadsarea om 250 kvadratmeter inom området angivet som korsmark. Detta innebär att miljöhus även kan placeras i utkant av områdets bebyggelse vilket således kan bidra till att höja trafiksäkerheten.

Störningar

Buller

Planområdet ligger exponerat för buller från vägtrafik på Södertäljevägen, Söderleden, Kilenvägen och Finningevägen som sammanbinds med rondeller i norr och söder. På uppdrag av Hembla AB har Tyréns AB därför tagit fram en bullerutredning som senast reviderades 2020-03-03.

Beräkningarna visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid de byggnadsfasader som vetter direkt mot korsningen Södertäljevägen och Finningevägen (upp till 61 dBA ekvivalent ljudnivå förekommer). Denna ljudnivå överskrids även vid en byggnadsfasad som är belägen längre söderut och vetter direkt mot Södertäljevägen. Vid övriga fasader som vetter mot Kilenvägen, Södertäljevägen och Finningevägen påvisas den ekvivalenta ljudnivån bli större än 55 dBA men mindre än 60 dBA.

Riktvärdet för bostäder större än 35 kvadratmeter är enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, vilket innebär att riktvärdet inte klaras vid flera fasader för ny bebyggelse. För bostäder om högst 35 kvadratmeter får däremot den ekvivalenta ljudnivån uppgå till maximalt 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad. Således kan riktvärdet

klaras om lägenheter upp till 35 kvm planeras vid de fasader där de ekvivalenta ljudnivåerna är mellan 60 och 65 dBA.

I trafikbullerförordningen anges att om riktvärdet för bostäder större än 35 kvadratmeter överskrids i riktning mot vägen bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Dessutom ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA i maximal ljudnivå inte heller överskrids nattetid. Vid de av byggnadernas fasader som vetter mot gårdssidan förekommer ekvivalenta ljudnivåerna om högst 55 dBA samt maximala ljudnivåer om högst 70 dBA. Således kan riktvärdet klaras med genomgående planlösningar där hälften av rummen har tillgång till ljuddämpad sida. Extra noggrannhet bör läggas vid utformningen av planlösningar för hörnlägenheter där fler fasader än en kan överskrida gällande riktvärden.

Utifrån bullerutredningens resultat har bullerdämpande åtgärder vidtagits genom att bestämmelse **f₂ – Lägenheter som vetter mot Södertäljevägen ska utformas så att de är högst 35 m² stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m² orienteras mot en ljuddämpad sida** tillförts plankartan. För de två byggnader vars fasader inte klarar riktvärdet anges att lägenheter närmast Södertäljevägen ska utformas så att de är högst 35 kvadratmeter stora eller att lägenheter större än 35 kvadratmeter görs genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot den ljuddämpade gårdssidan.

Enligt trafikbullerförordningen är riktvärdet vid uteplats i anslutning till byggnad 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer vid nya byggnaders fasader som vetter mot trafiken överskrider 50 dBA och även den maximala ljudnivån då den uppgår till som högst 80 dBA. Dock påvisar utredningen att vid nästintill alla fasader som vetter mot gårdssidan klaras ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA samt maximala ljudnivåer under 70 dBA och således klaras riktvärdet.

För att säkerställa goda ljudmiljöer vid utevistelse anges bestämmelsen **f₃ – Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad sida** till de nya bostadsbyggnaderna i plankartan. Bestämmelsen innebär att varje bostadslägenhet ska förses med minst en gemensam uteplats eller balkong där riktvärdena uppfylls. Under förutsättning att boende har tillgång till en gemensam uteplats mot den

ljuddämpade gårdssidan kan bostäderna ha en ytterligare balkong i valfritt läge.

Resultaten av beräkningarna redovisas i detalj i bullerutredningen.

Flyghinder

Inom planområdet föreslås det byggnader över 20 meter, det innebär att dessa kan utgöra hinder för närliggande flygplatsers MSA-tytor och CNS-utrustning. Berörda flygplatser inom 60 km från planområdet kan därför komma att påverkas till följd av planförslaget, berörda flygplatser är: Stockholm/Bromma, Stockholm/Västerås, Eskilstuna samt Uppsala. En flyghinderanalys har därför upprättats av Luftfartsverket (LFV). Flyghinderanalysen visar att föreslagen byggnation inte påverkar flygplatsernas MSA-tytor eller CNS-utrustning negativt.

Störande verksamheter

ÅF- Infrastructure AB genomförde på uppdrag av Strängnäs kommun en riskutredning, daterad 2016-09-08, på grund av byggande av bostäder intill bensinstation och sekundär led för transport av farligt gods.

Slutsatsen av utredningen anger att det ska föreligga bebyggelsefria ytor 35 meter från påfyllningsplats inom bensinstation och 15 meter från vägkant samt att ventilationssystemet ska utformas så att det motverkar spridning av brandgaser utifrån. Vid val av FTX-system ska friskluftsintag vändas bort från väg och bensinstation..

Planförslaget följer rekommendationerna från riskutredningen.

På grund av närheten till bensinstation och sekundär led av farligt gods har lokalisering av ny bebyggelse även anpassats efter riskutredningens resultat.

Den nya bebyggelsen får bestämmelserna **m₁ – Fasad ska utformas i brandsäkert material** samt **b1- Friskluftsintag ska placeras i riktning från Kilenvägen och Södertäljevägen** efter riskutredningens slutsatser.



Utdrag från riskutredningen. Här visas bensinstationens placering (röd ring), potentiell transportväg för farligt gods (prickad linje) och möjlig plats för nya byggnader (vita rektanglar). Illustration: ÅF- Infrastructure AB.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem (VA) och ska därför anslutas till det befintliga kommunala systemet.

WSP har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning, reviderad 2019-03-11. Syftet med utredningen var att kartlägga hur befintligt dagvattenflöde och föroreningsbelastningen på recipienten förändras till följd av den ändrade markanvändningen. Målet var att möjliggöra tillkommande exploatering och samtidigt uppnå en fungerande dagvattenhantering som inte ökar föroreningsbelastningen till recipienten. Utöver detta har WSP tagit fram en systemhandling för VA och tillhörande PM med kompletterande information, senaste reviderade 2019-03-11, som underlag till detaljplanen.

Exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Detta leder till ett ökat dagvattenflöde. Dagvattenflödena kommer även att öka beroende på den s.k. climateffekten som innebär att framtida regn väntas bli mer intensiva. Målsättningen är att dagvattenflödet från området ska förbli oförändrat vilket innebär att det kommer att krävas fördröjningsåtgärder för att uppnå detta.

Idag bedöms avrinningen från planområdet ske i tre huvudriktningar. Den sydvästra delen avrinner mot ett dike längs Kilenvägen och nordvästra delen avrinner mot ett dike längs Södertäljevägen. Övrig avrinning, som avser flödet från befintliga byggnader, sker mot dagvattenledningsnätet i Finningevägen.

Dagvatten från området leds vidare till Mälarens vikar. I dessa finns en övergödningsproblematik, vilket innebär att mängden fosfor och kväve som leds med dagvattnet från planområdet till recipienten bör begränsas.

Omhändertagande av det dagvatten som uppstår inom planområdet bör ske inom planområdet. Erforderliga anläggningar för rening och utjämning av dagvattnet bedöms kunna rymmas inom planområdet. Nedan redogörs för åtgärder för dagvattenhanteringen inom området:

Eftersom området består av morän som innebär medelgoda infiltrationsegenskaper skall dagvattenanläggningar som medger infiltration prioriteras. Exempel på dagvattenlösningar för utjämning och rening är genomsläppliga beläggningar, kassettmagasin och att takvatten leds till gräsytor. Översvämningssytor bör anläggas för att fördröja och rena takvattnet samt kan dessa begränsa flöden vid skyfall. Vidare föreslås att flertalet gröna stråk, som kan underlagras av makadammagasin, anläggs.

Enligt resultatet från dagvattenutredning bör diken längs Södertäljevägen och Kilenvägen i möjligaste mån bevaras eftersom dessa har en viktig funktion. Alternativt behöver dessa diken ersättas av nya dagvattenanläggningar som då lokaliseras närmre vägarna till förmån för den planerade bebyggelsen. Med anledning av intentionen om att skapa en gata av en mer stadsmässig karaktär föreslås att befintligt dike längs Södertäljevägen läggs igen. I framtiden systemhandling för VA ges därför förslag på att diket ersätts med ett dagvattenmagasin, ett område längs med gång- och cykelbanan reserveras i plankartan enligt systemhandlingen för VA för ett dagvattenmagasin genom n₅ – **Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering**. För att förbättra förutsättningarna för både magasinet och befintliga alléträd bör omgivande mark kring träden göras attraktiv för trädens rötter för att de ska dra sig dit istället för mot magasinet.

Vidare ska kommunens dagvattenpolicy tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Översvämning	Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.
Värme	Eftersom det aktuella området är beläget i närheten av en huvudledning för fjärrvärme finns möjligheter att ansluta tilltänkt bebyggelse till fjärrvärmenätet.
EI E	SEVAB ansvarar för elförsörjningen inom området (nätägare). I plankartan anges ett område för en teknisk anläggning , E ₁ , och detta placeras intill planområdets södra gräns i anslutning till Björkvägen. Området är 10x10 meter.
Tele	Skanova har markförlagda teleanläggningar inom samt gränsande mot detaljplaneområdet. Vissa av dessa teleanläggningar försörjer befintliga byggnader inom detaljplaneområdet samt grannfastigheter. I norra delen av detaljplaneområdet finns teleanläggningar som bör kunna användas för fiberanslutning av planerad nybyggnation. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
Avfall	Avfallshanteringen i Strängnäs kommun är en viktig del i arbetet för en hållbar utveckling och för planområdet förutsätts källsortering av sopor. Vidare ska Strängnäs kommuns föreskrifter om avfallshantering beaktas under planarbete och i senare byggskede.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelning	<p>Kommunen genom samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.</p> <p>Kommunens mark- och exploateringsenhet medverkar genom sitt markägaransvar samt upprättar exploateringsavtal och deltar i genomförandebeskrivningen.</p> <p>Exploatören ska ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar inklusive fastighetsbildningar och bildandet av de gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa, som behövs inom detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmåterimyndigheten.</p> <p>Ledningsägaren ansöker om, och exploatören bekostar, de lantmåteriförrättningar som inom kvartersmark eller allmän platsmark erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.</p> <p>Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmänna platser.</p> <p>Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader.</p> <p>Kommunen ansvarar för anordnande av allmänna anläggningar på allmän platsmark enligt detaljplanen.</p>
Tidplan	<p>Detaljplanen beräknas bli antagen under andra kvartalet 2021, se tidigare rubrik "Tidplan".</p> <p>Exploatören ska samordna sin tidplan för genomförandet på kvartersmark med kommunens tidplan för genomförandet på kvartersmark och kommunens tidplan för anordnande av allmänna anläggningar.</p>
Exploateringsavtal/ markanvisningsavtal	<p>Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Strängnäs kommun.</p> <p>Exploateringsavtalet reglerar kostnader och ansvar för genomförandet av allmänna anläggningar inklusive förrättningar, projektering, samverkansfrågor, bygg- och projektledning m.m.</p> <p>De åtgärder som ska utföras i samband med genomförandet av detaljplanen utgörs av; Anläggningar för fördröjning och rening av</p>

dagvatten inom allmän platsmark, inklusive de dagvattenåtgärder som behövs vid igenläggning av befintligt dike. Utbyggnad av gång- och cykelväg. Del av kostnader för justering av Björkvägen med ny asfalt, kantsten och vändplan. Del av kostnaden för åtgärder på Finningevägen med flytt av busshållplats, justering av kantsten och ny stödmur, avsmalning av gata med ny GC-väg, refuger och övergångsställe.

Ett markanvisningsavtal finns mellan kommunen och exploitören. Enligt avtalet får exploitören köpa den mark inom exploateringsområdet som idag tillhör Strängnäs 3:1 och som i detaljplanen kommer att bli kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Järpen 1, 3 och 4 ägs av Fastighets AB Brunteglet, och del av Strängnäs 3:1 ägs av Strängnäs kommun.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
m.m.

Genom fastighetsreglering ska del av Strängnäs 3:1 (kvartersmark) överföras till Järpen 1 och 4. Del av Järpen 1 (allmän platsmark) ska genom fastighetsreglering överföras till Strängnäs 3:1. Förrättningen ska bekostas av exploitören, kommunen ansvarar för att ansökan skickas in till Lantmäterimyndigheten. Den markersättning som ska utgå mellan parterna regleras enligt exploateringsavtal, samt köp och överenskommelse om fastighetsreglering.

g

Ett utrymme för gemensamhetsanläggning, **g**, läggs ut som ett markreservat i detaljplanen för att möjliggöra för en gemensam utfartsväg som betjänar flera fastigheter inom kvarteret. Genom att reservera mark där utfartsvägen bör placeras underlättas lokaliseringsprövningen för Lantmäteriet när rättigheten bildas. Fastighets AB Brunteglet ansvarar för ansökan om anläggningsåtgärd i samband med detaljplanens genomförande.

u

För att säkerställa åtkomsten till underjordiska ledningar för allmännyttiga ändamål har delar av kvartersmarken reserverats med ett **u** i plankartan. Ledningsägaren ansöker om, och exploitören bekostar, ledningsrättsförrättning inom kvartersmarken som erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.

Konsekvenser av
fastighetsrättsliga åtgärder

Strängnäs 3:1 avstår ca 3922 kvm kvartersmark till Järpen 1 och 4. Järpen 1 avstår ca 125 kvm allmän platsmark till Strängnäs 3:1.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter bildas efter behov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören ska till kommunen erlægga gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar som utförs av kommunen i enlighet med exploateringsavtalet. Åtgärderna genomförs inom och i anslutning till detaljplanen som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Ersättningen ska motsvara kommunens faktiska interna och externa kostnader som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Vidare ska exploatören erlægga ersättning för den mark som överförs från kommunen till exploatören enligt det markanvisningsavtal som upprättats mellan parterna.

De kostnader som uppstår vid upprättande av detaljplanen debiteras exploatören enligt planavtal.

Exploatören ska erlægga anslutningsavgifter för el och VA.

Värdet av de tillkommande byggrätterna bedöms överstiga projektets kostnader.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar är framtagna:

- Bullerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Markteknisk undersökningsrapport
- Riskutredning för byggande nära bensinstation
- Dagvattenutredning
- Systemhandling för VA med tillhörande PM

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära ströv- och skogsområden i stadens utkant som är lämpade för spontanlek och utevistelse. Närheten till skolor och förskolor samt anslutning till gång- och cykelvägnät som når

skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

I angränsning till planområdet antogs detaljplanen Kungsfiskaren som delvis syftar till att anordna en grannskapspark där både barn och vuxna ges möjlighet till lek, utevistelse, rekreation och andra typer av aktiviteter. Denna närliggande grannskapspark kan således utgöra ett komplement till de friytor som barn kan komma att använda inom planområdet.

Planområdet har en gynnsam lokalisering ur ett hållbarhetsperspektiv med närhet till kommunikationer och redan befintlig bebyggelse centralt i staden. Planens genomförande kan komma att bidra attraktiva livsmiljöer för de boende. Planen bidrar även till närhet för de barn som bor i området till rekreationsytor i och med Kungsfiskarens genomförande. Planen medför med sitt läge att vara bullerutsatt som redan har undersökts och vidtagits åtgärder för genom planprocessen. Inom vissa delar av planområdet är bullernivåerna höga, vilket kan leda till negativ inverkan på barns livsmiljöer.

Jämställdhets- konsekvenser

Närheten till goda kommunikationer innebär att boende inte behöver bli hänvisade till bil för transport till och från arbete eller för att få vardagen att fungera med skola, förskola samt andra aktiviteter.

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil och buss samt via gång och cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Planens genomförande kan få en god inverkan på trygghetsaspekten i området, bebyggelsen som föreslås i detta detaljplaneförslag bidrar till att det blir mer liv och rörelse inom området, idag är området omgärdat av träd invid de befintliga bostadshusen och vägen, planen bidrar till att det blir mer öppet och mer rörelse genom området.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av samhällsbyggnadskontorets planenhet genom planarkitekter Johan Filipsson, Roseana De Almeida, Lovisa Ehrlin och David Sundholm. För avsnitt om genomförande har mark- och exploateringsingenjör Stina Norrbom och Magnus Nyström deltagit. Bebyggelseförslag har tagits fram av Tyréns AB i Eskilstuna.

Ola Tollin
Tf. Planchef

David Sundholm
Planarkitekt