



# Detaljplan för Gripsholm 4:1, del av, "Tredje backe etapp 2", Mariefred, Strängnäs kommun



**Fastigheter:** Gripsholm 4:124 m.fl.

**Dnr:** Dnr MSN/2021:414

**Datum:** 2023-10-10

Samhällsbyggnadskontoret  
Daniel Quick & David Sundholm  
*Planhandläggare*



## Ungefärlig lokalisering av planområdet



### Tillhörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar

Strängnäs kommun

Nygatan 10

645 80 Strängnäs

Fax 0152-290 00

Tel 0152-291 00

[kommun@strangnas.se](mailto:kommun@strangnas.se)

Bankgiro 621-6907

[www.strangnas.se](http://www.strangnas.se)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	5
Syfte.....	5
Planförfarande .....	5
Preliminär tidsplan.....	5
Underlag och utredningar .....	5
PLANDATA .....	6
Lägesbestämning .....	6
Areal.....	6
Fastighetsägare.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
Översiktsplan.....	6
Övriga strategiska styrdokument .....	8
Planprogram .....	8
Gällande detaljplaner .....	9
Agenda 2030 .....	9
Miljömål .....	11
Kommunala beslut.....	12
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	13
Riksintressen .....	14
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR .....	14
Befintlig bebyggelse.....	14
Offentlig och kommersiell service .....	15
Natur, grönområde & rekreation.....	16
Gator och trafik.....	16
Vattenområde .....	17
Markförhållanden.....	19
Människors hälsa och säkerhet.....	22
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER .....	25
Användning av mark och vatten .....	25
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark .....	26
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	26
Bebyggelse .....	30
Natur, grönområde & rekreation.....	38



Gator och trafik .....	47
Vattenområde .....	51
<b>TEKNISK FÖRSÖRJNING .....</b>	<b>53</b>
Vatten och avlopp .....	53
Energiförsörjning .....	55
Avfall .....	56
Telefoni och bredband .....	56
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>56</b>
Sociala konsekvenser .....	56
Tillgänglighet .....	57
Stadsbild/Kulturmiljö .....	57
Miljö kvalitetsnormer .....	57
Människors hälsa och säkerhet .....	57
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>58</b>
Organisatoriska frågor .....	58
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	59
Ekonomiska frågor .....	61
<b>MEDVERKANDE .....</b>	<b>61</b>



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planen är att bygga vidare på utbyggnadsområdet Tredje Backe i östra Mariefred, genom att möjliggöra cirka 80 bostäder i form av småhus, med radhus, villor eller parhus, i en till två våningar. Planen möjliggör även flerbostadshus inom ett kvarter för till exempel seniorboende i tre våningar, med cirka 40 bostäder. Föreslagen bebyggelse ska utformas med höga arkitektoniska kvaliteter och knyta an till befintlig bebyggelse i Mariefred avseende färgskala och material. Planens syfte är även att möjliggöra att befintlig cykelbana längs med Ärnäsvägen kan förlängas, samt att en ny gång- och cykelväg kan anläggas längs med Slottsfogdevägen. Vidare syftar planen till att ändra planbestämmelsen NATUR, i gällande detaljplan Tredje Backe etapp1, till PARK för att möjliggöra bättre användning av den befintliga grönytan och att det går att plantera träd, anlägga en större lekplats, utegym, dagvattendamm med mera inom området.

### Planförfarande

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande. Planen berörs av generell strandskydd från Mälaren inom den södra delen av det allmänna grönområdet där det redan finns en befintlig dagvattendamm. Då marken redan har tagits i anspråk för ändamålet bedöms inte planen vara av betydande intresse för allmänheten. Kommunen bedömer att planen inte medför en betydande miljöpåverkan, att planen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Planen handläggs därmed med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen, PBL, 2010:900.

### Preliminär tidsplan

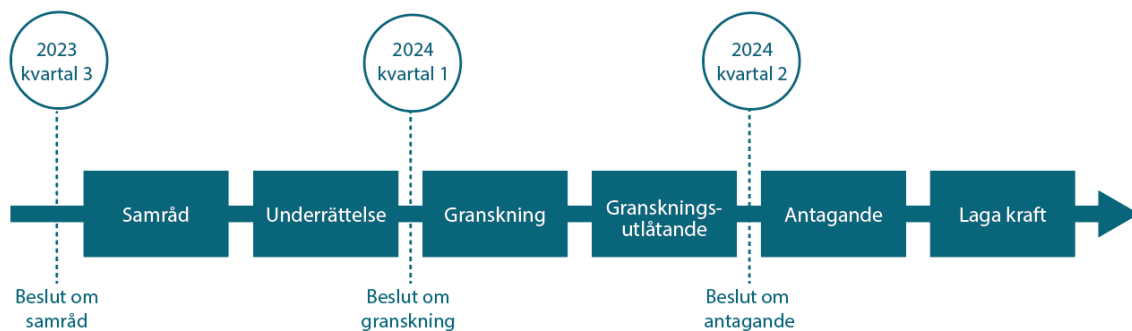


Illustration av projektets preliminära tidsplan.

### Underlag och utredningar

- Bjerking, 2022-02-09, *Bullerutredning, Väg 978*
- Nora Consulting Engineers AB, 2022-04-29, *PM Trafikutredning Mariefred, Strängnäs kommun*
- WSP, 2022-05-30, *PM Detaljplan Mariehovsviken – GC-passage över Ärnäsvägen*
- WSP, 2022-05-06 uppdaterad VERSION 2.0, 2023-08-21, *PM Geoteknik Mariehovsviken, Mariefred, Strängnäs kommun*





- WSP, 2022-05-06 uppdaterad VERSION 2.0, 2023-01-31, *MUR, Mariehovsviken, Mariefred, Strängnäs kommun*
- *MarkTema, 2023-07-07, Höjdsättning*
- Brunnberg & Forshed, 2023-08-18, *Gatusektioner*
- Brunnberg & Forshed, 2023-09-07, *Illustrationsmaterial till detaljplan för Tredje Backe etapp 2, Mariefred*
- Brunnberg & Forshed, 2023-09-07, *Situationsplan*
- WSP, 2023-09-14, *Dagvattenutredning Mariehovsviken*

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i östra delen av Mariefred, norr om Mälaren, och gränsar mot Ärnäsvägen i norr och bostadsområdet Tredje Backe etapp 1 i söder. I väster gränsar planområdet till bostadsområdet Andra Backe i stadsdelen Öster och österut angränsar planområdet mot Mariehov.

### Areal

Planområdet omfattar ca 6,6 hektar.

### Fastighetsägare

En privat aktör och beställare av planen, ALM Småa Bostad AB, äger fastigheten Gripsholm 4:124, som omfattar västra delen av planområdet. Del av fastigheten Gripsholm 4:1 ska förvärfvas av exploatören enligt överenskommelse med nuvarande fastighetsägare, Sveaskog förvaltnings AB. Slottsfogdevägen som går genom området är planlagd som allmän plats, gata, och utgör del av fastigheten Mariefred 2:1 som ägs av Strängnäs kommun.

## Tidigare ställningstaganden

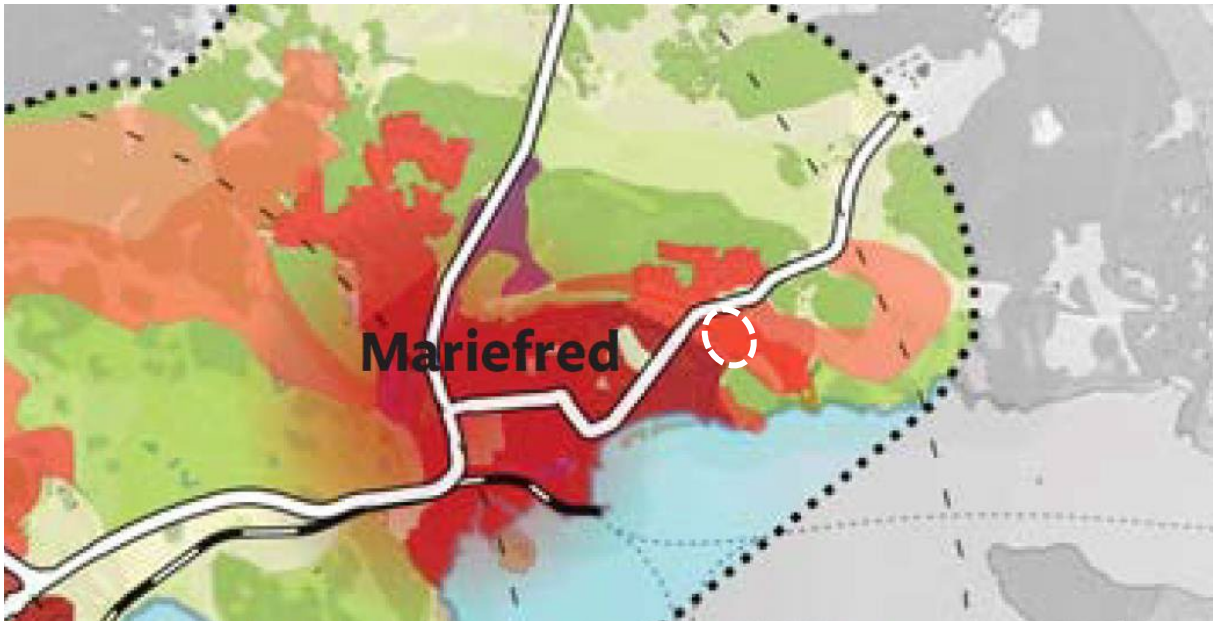
### Översiktsplan

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun (ÖP 2014)* som antogs av kommunfullmäktige den 29 september 2014, berörs aktuellt planområde av ett område redovisat som bostadsområde med medelhög täthet. Föreslagen markanvändning i detaljplanen är förenlig med översiktsplanens huvudsakliga utbyggnadsstrategi som anger att tillväxten ska koncentreras till stationsnära lägen (inom 5 km avstånd från station). Planområdet ligger ca 4,5 km från Läggesta station. Området bedöms bli en välintegrerad del av Mariefred med bra kopplingar till Mariefreds stadskärna för gående, cyklister, bilister samt för kollektivtrafikresenärer.

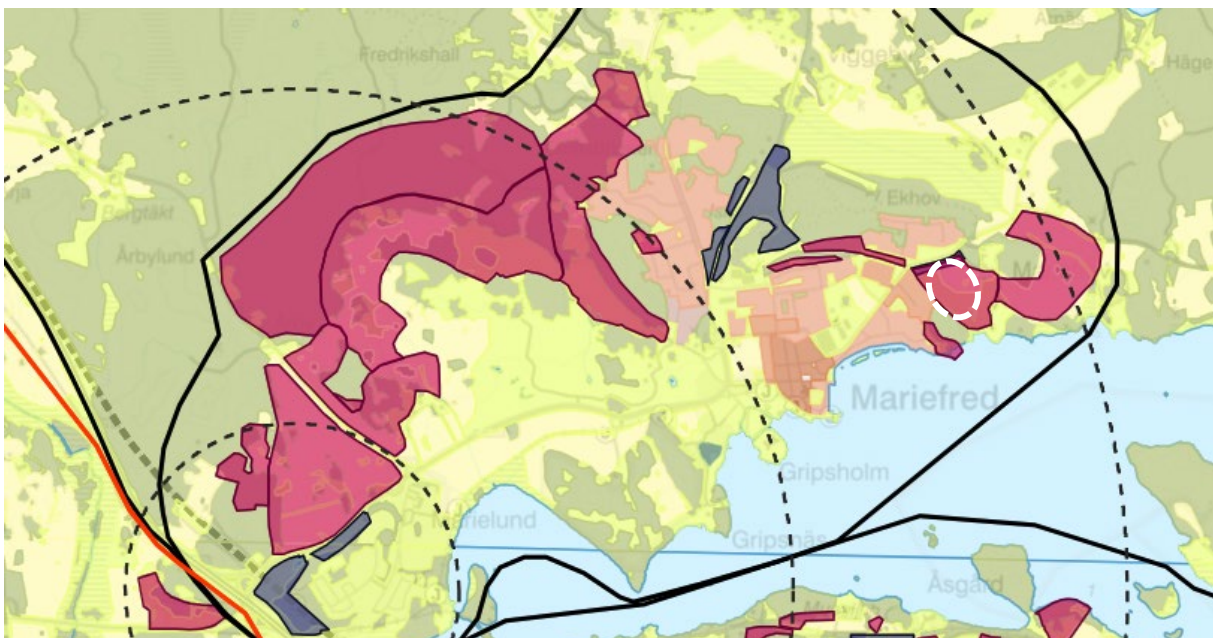
Översiktsplanen hänvisar vidare att redovisning av kommunens olika orter finns i de fördjupade översiktsplanerna för respektive ort. I dessa fördjupade översiktsplaner finns en mer detaljerad redovisning av mark- och vattenanvändningen. Aktuellt planområde berörs av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mariefred-Läggesta.

En ny kommunövergripande översiktsplan är under framtagande och den har varit på samråd under perioden 12 april fram till den 11 juni 2023. Aktuellt planområde ligger inom

ett område som i översiktsplanen är utpekat som utvecklingsområde för bostäder/utredningsområde för ny bebyggelse, inom/intill befintliga strukturer och längs med ett stråk som anses ha särskilt goda anslutningsmöjligheter till stationslägen.



ÖP 2014: Översiktsplanens markanvändningskarta med ungefärligt läge för planområdet inringat med vitstreckad linje.



ÖP 2040 – samrådsversion: Översiktsplanens markanvändningskarta med ungefärligt läge för planområdet inringat med vitstreckad linje.

Ambitionen i den nya kommuntäckande översiktsplanen är att fortsätta stärka utvecklingen runt kommunens järnvägsstationer i Strängnäs stad och Läggesta med Mariefred och Åkers styckebruk som ligger i dess närområde. För god tillgänglighet behöver den nya bebyggelsen lokaliseras inom en radie av 3 till 5 km från stationslägena. Detta bidrar till en

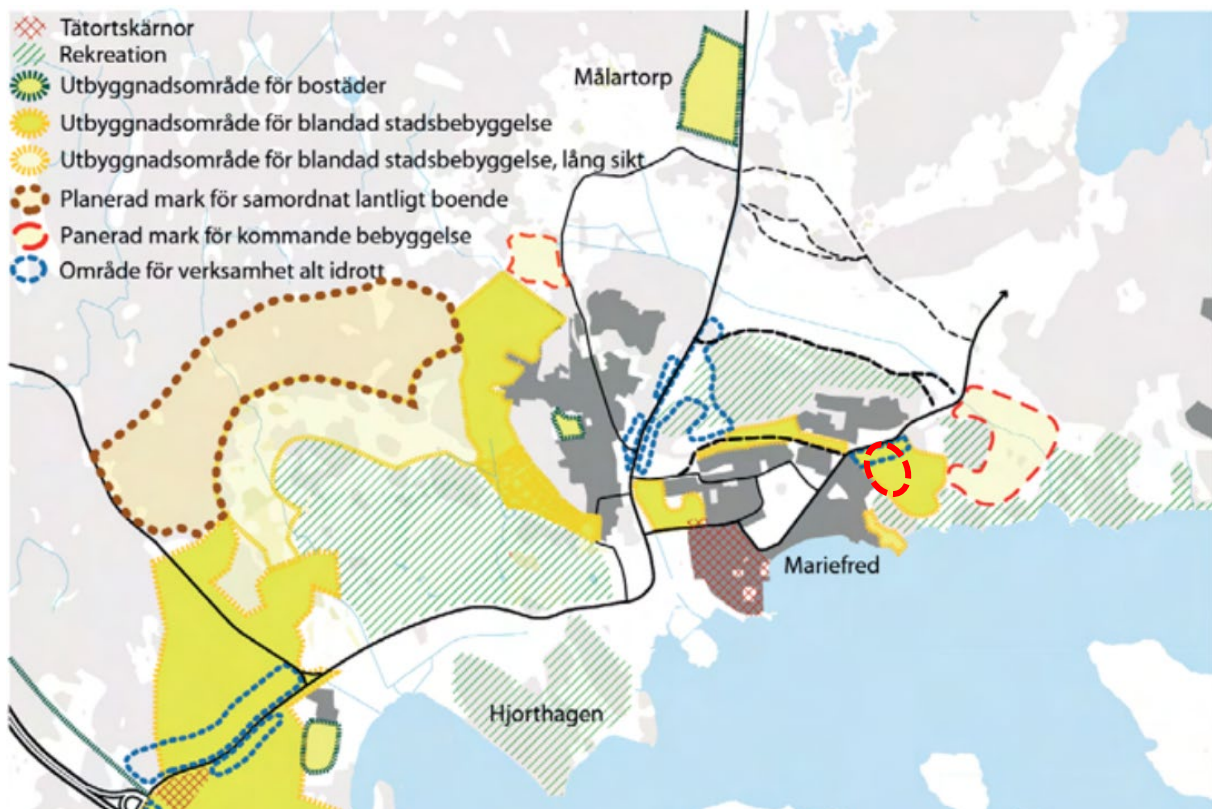
samhällsplanering med ökad klimatfokus med ett minskat bilresande vilket även lyfts i kommunens klimat- och energiplan. Förutsättningarna är fortsatt samma som i aktuell ÖP 2014.

Aktuell detaljplan innebär en utvidgning av Mariefreds tätort österut genom en vidareutveckling av en sammanhållen bebyggelse i Tredje Backe, ca 4,5 km från Läggesta station. Området bedöms bli en välintegrerad del av Mariefred med bra kopplingar till Mariefreds stadskärna för gående, cyklister, bilister samt för kollektivtrafikresenärer.

### Övriga strategiska styrdokument

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mariefred-Läggesta antogs av kommunfullmäktige den 23 april 2007 och har i ÖP 2014 och det tillägg till som togs fram 2013 med namnet "Gripsholms hagar - Tillägg till fördjupning av översiktsplanen för Mariefred-Läggesta – 07".

Den fördjupade översiktsplanen har bedömts vara fortsatt aktuell. Planområdet berörs i fördjupningen av område redovisat som framtida utbyggnadsområde för blandad stadsbebyggelse och område med verksamheter för idrott (området närmast Ärnäsvägen).



Tillägg till fördjupad översiktsplan: Ny översiktlig markanvändningskarta. Ungefärligt läge för planområdet inringat med röstreckad linje.

### Planprogram

Ett planprogram för Tredje Backe, del av Gripsholm 4:1 utarbetades under perioden 2001–2003 och godkändes av plan- och byggnadsnämnden den 26 augusti 2003. Programmets utformning går i linje med fördjupad översiktsplan för Mariefred-Läggesta (2007). Det aktuella planförslaget utgör del av Tredje Backe etapp 2.



## Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är idag icke planlagd mark. Slottsfogdevägen är planlagd i gällande detaljplan för Tredje Backe etapp 1 (2010: 476–214) som allmän plats LOKALGATA. I samma detaljplan är befintligt grönområde och befintlig dagvattendamm planlagd som allmän plats NATUR, äng. Genomförandetiden för denna detaljplan går ut 28 oktober 2023. Både Slottsfogdevägen och grönområdet ingår i aktuellt planområde.



*Blå yta är planlagd mark. Gällande detaljplan 2010: 476–214 är markerad med mörkare blå färg. Plangräns för den aktuella detaljplanen är redovisat med svartstreckad linje.*

## Agenda 2030

År 2019 beslutade kommunfullmäktige att kommunen aktivt ska arbeta med hållbar utveckling med utgångspunkt i Agenda 2030 som antogs av FN:s generalförsamling år 2015. I Agenda 2030 redovisas 17 globala mål som berör de tre hållbarhetsaspekterna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Målen har en betydande roll i den fysiska planeringen och de mål som är främst tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

### *Mål 3 – God hälsa och välbefinnande*

Målet kan uppfyllas genom att detaljplanen möjliggör en trafiksäker situation inom och i anslutning till planområdet. Målet bedöms också uppfyllas genom att planförslaget medger en gång- och cykelbana längs med Ärnäsvägen. Gång- och cykelbanan ger ökad möjlighet till rekreation och positiv påverkan på folkhälsan. Tillkommande bostadsområde avses utformas enligt trädgårdsstadens principer med gemensamma grönområden inom varje storkvarter, där det även ges plats för lek. Inom allmän plats PARK i den södra delen av planområdet planeras för lekplats och utegym. Dessa förväntas utgöra en del av områdets mötesplatser, vilka i sin tur ger ett ökat välbefinnande och gemenskap för boende och besökare i området.

*Mål 6 – Rent vatten och sanitet för alla*

Målet kan uppfyllas genom att detaljplanen möjliggör rening och fördröjning av dagvattnet inom planområdet innan det leds vidare till en större dagvattendamm och därefter vidare till recipienten Mälaren. Dessa åtgärder möjliggör att vattenkvaliteten i Mälaren förbättras.

*Mål 10 – Minskad ojämlikhet*

Målet kan uppfyllas genom att planen säkerställer att det skapas kopplingar i form av passager till befintliga bostadsområden som angränsar till planområdet, både till Andra Backe och Tredje Backe etapp 1. De grönområden och lekparker som planeras i Tredje Backe blir därmed tillgängliga för alla oavsett socioekonomisk status. Likaså förväntas det utegym som föreslås anläggas i det allmänna grönområdet möjliggöra att alla kan träna. Den gång- och cykelbana som planeras längs med Ärnäsvägen gör även att det går att nå planområdet och centrala Mariefred utan bil.

*Mål 11 – Hållbara städer och samhällen*

Målet bedöms uppfyllas genom att planförslaget utgör en vidareutveckling av Tredje Backe där den första etappen redan är utbyggd. Planen möjliggör även att ett flerbostadshus kan uppföras för till exempel ett seniorboende samt tillskapande av fler grönytor. Bebyggelsen inom området ska utformas med stor arkitektonisk kvalitet och med utformning och färgskala som stämmer överens med Mariefreds befintliga karaktär.

*Mål 15 – Ekosystem och biologisk mångfald:*

Målet bedöms uppfyllas genom att planen säkerställer att en befintlig biotopskyddad allé längs med Ärnäsvägen samt en åkerholme inom planområdet ska bevaras. Allén och åkerholmen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Planförslaget möjliggör vidare att allén ska kompletteras med nya träd där det saknas och att en ny allé ska planteras längs Slottsfogdevägen. Vidare innebär planförslaget att åkerholmen ska bevaras som en del av ett större grönområde inom planområdet. Dagvattenhanteringen inom området kommer även säkerställa att vattenkvaliteten i Mälaren, recipient för dagvatten, kan förbättras.



De mål som är markerade i mer framträdande färger är tillämpliga för aktuell detaljplan.

## Miljömål

Sveriges 16 miljö kvalitetsmål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. I Strängnäs kommun antog kommunfullmäktige en miljöstrategi i maj 2015. Miljöstrategin bygger på det nationella och regionala miljömålsarbetet och utgör en plattform för att tillsammans göra skillnad lokalt. De mål som är tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

### *Mål 2 – Frisk luft och Mål 15 - God bebyggd miljö*

Målen bedöms kunna uppfyllas då utbyggnad kommer ske i anslutning till befintlig bebyggelse samt är förenlig med utbyggnadsstrategin som lyfts i översiktsplanen om att ”tillväxten ska koncentreras till stationsnära lägen”. Planförslaget möjliggör även en förlängning av gång- och cykelbanan längs Ärnäsvägen fram till planområdet. Detta medför att det kommer att bli möjligt att cykla eller åka kollektivt i stället för att välja bilen som transportmedel. Planen bedöms således bidra till en positiv påverkan på miljömålen frisk luft och en god bebyggd miljö.

### *Mål 8 – Levande sjöar och vattendrag*

Målet bedöms kunna uppfyllas då dagvattnet kommer att omhändertas och genomgå rening och fördröjning innan det når recipienten Mälaren. Detta medför att planförslaget inte kommer ha en negativ påverkan på recipienten eller miljömålet Levande sjöar och vattendrag, utan snarare bidra till en förbättring.

### *Mål 16 - Ett rikt växt- och djurliv*

Bevarandet av de biotopskyddade objekten som inom planområdet bedöms ha en positiv påverkan på miljömålet om Ett rikt växt- och djurliv genom att alléträden och åkerholmen kommer finnas kvar. Därmed kommer den växtlighet och det djurliv som finns i dessa miljöer bevaras.



1. Begränsad klimatpåverkan
- 2. Frisk luft**
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Skyddande ozonskikt
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
- 8. Levande sjöar och vattendrag**
9. Grundvatten av god kvalitet
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård
11. Myllrande våtmarker
12. Levande skogar
13. Ett rikt odlingslandskap
14. Storslagen fältmiljö
- 15. God bebyggd miljö**
16. Ett rikt växt- och djurliv

*De mål som är markerade i mer framträdande färger är tillämpliga för aktuell detaljplan.*

### Kommunala beslut

Planarbete för Tredje Backe etapp 2 påbörjades initialt 2008 och samråd för detaljplanen genomfördes år 2010. Planarbetet låg därefter vilande innan arbetet återupptogs 2021. Eftersom det gått lång tid efter samrådsskedet och då både storleken på planområdet och bebyggelsestrukturen föreslogs ändras från samrådsförslaget beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 25 november 2021 § 174 att dels avsluta det tidigare planarbetet, dels starta ett nytt planarbete genom beslut om ett nytt planuppdrag med syfte att följa aktuell lagstiftning: plan och bygglagen (2010:900). Kommunen beslutade samtidigt att det inte är aktuellt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning eller barnkonsekvensanalys för detaljplanen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet ska studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Likaså ska de fyra grundprinciperna i barnkonventionen vara vägledande i det kommande planarbetet. Viktiga aspekter som särskilt behöver lyftas i det aktuella planuppdraget är framkomlighet för fotgängare och cyklister, inom och i anslutning till planområdet, samt trygghet och säkerhet inom planområdet.

### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden regleras i 3 och 4 kap. Miljöbalken, MB. Enligt 3 kap Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Geografiska områden som är av särskilt intresse pekas ut i 4 kap. Miljöbalken och extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. I 5 kap. Miljöbalken regleras miljökvalitetsnormerna, MKN. En miljökvalitetsnorm innebär ett





definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas.

Bedömning om detaljplanens förenlighet med Miljöbalken 3–5 kap. har prövats i Översiktsplan 2014. Detaljplanen följer den föreslagna markanvändningen i översiktsplanen, både i gällande ÖP 2014 och i ÖP 2040 som är under framtagande. Kommunen anser att planförslaget därmed bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en undersökning om planförslaget kan antas leda till betydande miljöpåverkan och har samrått med Länsstyrelsen under hösten 2021. Enligt undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM) antas planens genomförande inte antas leda till betydande miljöpåverkan, enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning gällande behov av miljöbedömning.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande om undersökning om behov av strategisk miljöbedömning, 6 oktober 2021 dnr. 402-6574-2021, att de delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att en dagvattenutredning och en geoteknisk utredning behöver tas fram, med tillägg om att även en utredning rörande markföroreningar är nödvändig i och med tidigare verksamhet norr om området.

Slutligen lyfter Länsstyrelsen vikten av att motivera varför potentiell jordbruksmark föreslås för bostadsbebyggelse. Enligt 3 kap. 4 § i MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med anledning av flera domar kring jordbruksmark som fastställts sedan planen var ute på samråd 2010 anser Länsstyrelsen att förenlighet med 3 kap. 4 § MB behöver beskrivas och bedömas i den fortsatta planprocessen, trots att området är utpekad för utbyggnad av bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Mariefred-Läggesta 2007.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med Länsstyrelsen beslutat, 25 november 2021 § 174, att en strategisk miljöbedömning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § MB inte behöver upprättas för aktuell detaljplan. Däremot ska de miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Kommunen tog i sitt beslut samtidigt ställning till att föreslagen markanvändning för planområdet är förenligt med de riktlinjer som anges i ÖP 2014. Föreslagen markanvändning bedöms även förenlig med översiktsplanens huvudsakliga utbyggnadsstrategi som anger att tillväxten ska koncentreras till stationsnära lägen (inom 5 km avstånd från station). Frågan om att ta jordbruksmark i anspråk lyfts i planbeskrivningen. Frågor kopplat till jordbruksmark styrks även av pågående arbete med framtagande av ny kommunövergripande översiktsplan, ÖP 2040.



Bedömningen att detaljplanen inte antas leda till betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Planen möjliggör fortsatt utbyggnad med bostäder intill befintliga bostadsområden.
- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner beträffande markanvändning.
- Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en liten negativ miljöpåverkan.

### Riksintressen

Området ligger inom riksintresseområdet Rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ (LST): Mälaren med öar och strandområde. Riksintresset syftar till att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska beaktas särskilt vid prövning av tillkommande exploateringsåtgärder. Bestämmelserna gäller dock inte utveckling av befintliga tätorter eller anläggningar som krävs för det lokala näringslivet. Planförslagets påverkan på riksintresset bedöms vara begränsat eftersom det inte medger några nya byggnader närmare Mälaren och att den utbyggnad som planförslaget möjliggör för kommer vara belägen bakom befintlig bebyggelsestruktur. Förslaget bedöms däremot kunna skapa bättre möjligheter för gående och cyklister genom att möjliggöra sammanhängande cykelstråk till området och vidare mot Mariefreds Strandbad.

Området ligger även inom riksintresseområdet för Försvarmaktens intressen, Påverkansområde för väderradar enligt 3 kap. 9§ MB: Håtuna väderradar samt riksintresse för kommunikationer MSA-yta enligt 3 kap. 8 § MB för Västerås flygplats och Stockholm-Skavsta flygplats. Planförslaget medger ingen bebyggelse som överskrider höjdgränsen för höga objekt. Planförslaget bedöms därmed inte påverka varken riksintresset för påverkansområde för väderradar eller riksintresse för kommunikationer MSA-yta.

## PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

### Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet utgör en del av tätortens entré till Mariefred österifrån, från Hästnäs, Kalkudden och Mariefreds strandbad/camping. Marken sluttar svagt söderut mot Mälaren, vilken syns från Ärnäsvägen.

Söder om planområdet har ett bostadsområde med mindre villor med träfasad uppförts enligt detaljplan för Tredje Backe etapp 1. Denna bostadsbebyggelse följer planprogrammet för Tredje Backe från 2003. Fastigheten Åldfrun 1 söder om planområdet kommer att byggas med sju rad- och parhus i två våningar med liggande träpanel, enligt beviljat bygglov från 2022. Även denna fastighet ingår i detaljplan för Tredje Backe etapp 1. Direkt väster om planområdet finns Andra Backe, ett flerbostadshusområde från början av 1990-talet, med tegelbyggnader uppförda i tre till fyra våningar. Öster om planområdet ligger Mariehov, med en gammal gårdsbebyggelse som ligger inbäddat i ett lummigt grönområde.

Infarten till Mariefred kan idag uppfattas som osammanhängande då den nya låga enfamiljsbebyggelsen och den äldre flerbostadsbebyggelsen ligger som separerade områden på den södra sidan av Ärnäsvägen. Se bilder nedan.



*Vy från Ärnäsvägen, norr om planområdet, vid infart mot Mariefreds tätort. På bilden syns lindallén belägen i den norra delen av planområdet samt de två bostadsområdena: Andra Backe från 1990-talet (till höger) respektive Tredje Backe etapp 1 från 2010-talet (till vänster).*



*Vy söderut från Ärnäsvägen, med utsikt mot Mälaren och delar av Tredje backe etapp 1 vid vattnet. Delar av ängsmarken till höger i bilden ingår i planområdet.*

Planområdet är beläget mellan riksintresse för kulturmiljövård Mariefreds stad och ett område som omfattas av kulturmiljö av regionalt intresse för Ekhov och Mariehov. Området Ekhov som ligger norr om Ärnäsvägen, var tidigare ett boställe för djurgårdsförvaltaren. Av byggnaderna återstår endast bostadshuset från 1881. Mariehov, beläget öster om planområdet, har varit boställe åt högre hovfunktionärer vid Gripsholm. Den nuvarande huvudbyggnaden flyttades till Mariehov 1835 från Hista säteri, där den var herrgårdens corps-de-logi. Under Gustav III:s tid ändrades gårdens namn till Tivoli och var vid den tiden ett omtyckt utflyktsmål för hovet.

Planen bedöms inte påverka vare sig riksintresseområdet eller det regionala kulturmiljöområdet negativt då bebyggelsen kommer anpassas till den befintliga bebyggelsen i området i färg och skala.

### **Offentlig och kommersiell service**

Området ligger ca 1 km öster om centrala Mariefred, där det finns skolor, vårdcentral, livsmedelsbutiker och annan offentlig och kommersiell service.

Mariefredskolan, som ligger ca 800 m från planområdet, är en låg-, mellan- och högstadieskola med årskurserna F-9.



## Natur, grönområde & rekreation

### Mark, vegetation och grönområden

Planområdet är lätt kuperat och sluttar svagt mot syd/sydväst då den högsta punkten finns i planområdets nordöstra del, närmast Ärnäsvägen. Befintliga marknivåer varierar mellan cirka +4 och +10.

### Jordbruksmark

Marken består främst av ängsmark med inslag av grusade områden i väst. Av Lantmäteriets karttjänst framgår det att planområdets östra del består av jordbruksmark, dock bedrivs inget aktivt jordbruk inom området idag.

Enligt 3 kap. 4 § MB får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### Biotopskyddade objekt

Detaljplanen berör MB 7 kap. avseende det generella biotopskyddet. Både allé och åkerholme är biotopskyddade objekt enligt 7 kap. 11 § MB. Trädrader med mer än fem träd (över en viss ålder/stamomfång) kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Biotopskyddade objekt är skyddade och det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada naturmiljön i dessa biotoper.

Inom planområdet finns en åkerholme i den östra delen av planområdet och längs med ena sidan av Ärnäsvägen, vid planområdets norra gräns, finns en enkel lindallé som nyligen kompletterats med nya träd. I den nordvästra delen av planområdet närmast Ärnäsvägen finns det en registrerad ek i Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda träd från 2005–2006. Det trädet finns inte längre kvar.

Utöver de biotopskyddade objekten har inga andra identifierade naturvärden identifierats inom planområdet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med MB 7 kap.

## Gator och trafik

### Gator och vägar

Planområdet ligger söder om länsväg 978 Ärnäsvägen, som är en statlig väg och förvaltas av Trafikverket. Planområdet nås via Slottsfogdevägen, som leder till de nybyggda bostäderna inom Tredje Backe etapp 1 och till Mariefreds båtklubb söder om planområdet. Gatan har kommunalt huvudmannaskap och har i dagsläget blandtrafik, det vill säga utan separat gång- och cykelbana. Längre söderut på Slottsfogdevägen, vid de nybyggda bostäderna, finns en separat gångbana. Slottsfogdevägen nyttjas i huvudsak av boende i Tredje Backe etapp 1, men är också en möjlig väg till Mariefreds båtklubb.

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd från centrala Mariefred och har god förbindelse med separerad gång- och cykelbana till kollektivtrafiksknutpunkten Läggesta





station. Längs Ärnäsvägens norra sida finns en cykelbana som slutar vid korsningen Ärnäsvägen/Ektorpsvägen, nordväst om planområdet.

En trafikutredning har tagits fram, *PM Trafikutredning Mariefred, Strängnäs kommun, Nora Consulting Engineers AB, daterad 2022-04-29*, som underlag för att bland annat analysera trafiksäkerheten utanför den grundskola som ligger utmed länsväg 978 Ärnäsvägen, ca 800 m väster om planområdet. I trafikutredningen har trafiksäkerheten analyserats och säkerhetsåtgärder föreslagits både för oskyddade trafikanter och bilister på väg 978 bredvid Mariefreds skola. Planförslaget bedöms inte påverka trafikflöden nämnvärt eller orsaka att de åtgärder som föreslås i vid skolan inte skulle kunna genomföras.



Slottsfogdevägen som går genom planområdet ner till Mälaren. Bilden är tagen från Ärnäsvägen.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 4,5 km från Läggesta station och ca 250 m från Mariefreds busstation, som är ändhållplats för flera busslinjer, dels till Läggesta station, Strängnäs och Kalkudden. Ändhållplatsen ligger vid korsningen Ärnäsvägen/Nyponvägen.

Samtliga busslinjer är landsortstrafik. Linjetrafik 305 trafikerar Mariefred-Läggesta-Strängnäs, linjetrafik 306 trafikerar Åkers Styckebruk-Läggesta-(Mariefred), linjetrafik 638 trafikerar Stallarholmen-Mariefred, linjetrafik 642 trafikerar Mariefred-Läggesta-Hedlandet och linjetrafik 643 trafikerar Edsala-Kalkudden.

#### Vattenområde

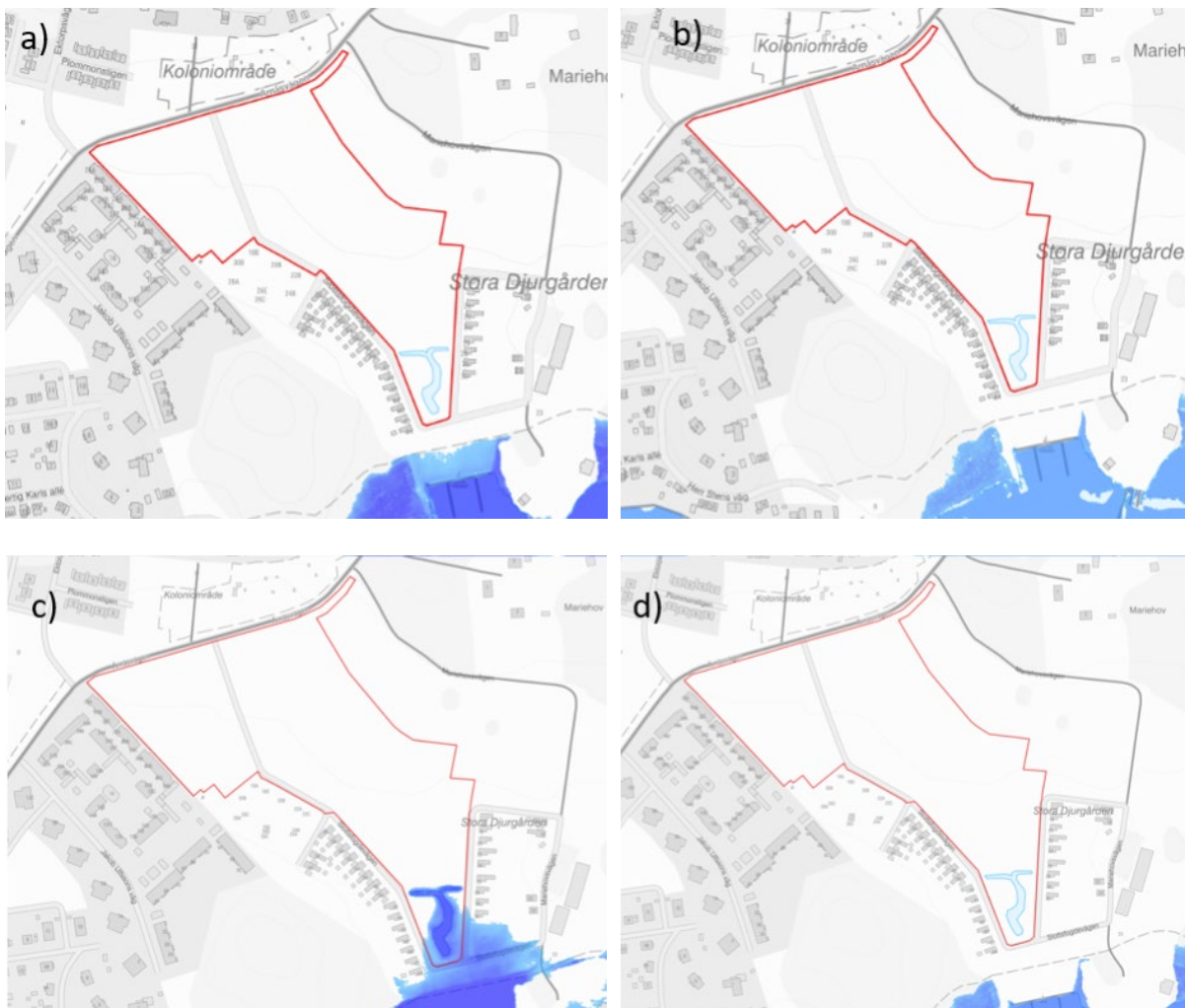
Planområdet omfattar inga vattenområden men är beläget ca 300 m från Mälarens strandlinje.

#### Översvämningsrisk

Planområdet ligger ca 300 meter norr om Gripsholmsviken och Mälaren. Enligt Länsstyrelsens rapport *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny*

*bebyggelse vid Mälaren - med hänsyn till risk för översvämning, ska ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovan nivån + 2,70 m RH2000. Lägsta grundläggningsnivå för komplementbyggnader är +1,5 m RH2000.*

Mälarens vattennivåer regleras bland annat i Slussen i Stockholm där det sker en avtappning till Saltsjön. Avtappningen motverkar stora fluktuationer i vattennivåer. I nuläget ligger Mälarens vattennivå på +0,87 m och den maximala vattennivån är +3,1 m innan vattnet rinner över dammtrösklar (MSB 2012). Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har dels tagit fram olika vattennivåer vid olika scenarier, dels 100-årsnivåer med en utbyggnad av Slussen och 100-årsnivåer utan utbyggnad av Slussen men även 1000-årsnivåer med en utbyggnad av Slussen och 1000-årsnivåer utan utbyggnad av Slussen. Skillnaden mellan 100-årsnivå med nya Slussen och 1000-årsnivå med nya Slussen är ytterst små.



*Mälarens vattennivåer: a) 100-årsnivå utan Slussen (+1,9 m), b) 100-årsnivå med nya Slussen (+1,3 m), c) 1000-årsnivå utan Slussen (+2,9 m), d) 1000-årsnivå med nya Slussen (+1,3 m) (MSB 2012).*



Planområdet påverkas inte av något av följande scenarion varpå översvämningensrisken från Mälaren därmed anses som ytterst liten. De olika vattennivåerna (avrundade till närmaste tiondel) och dess påverkan på planområdet visas i figuren Mälarens vattennivåer. Planområdets lägsta delar som medger kvartersmark för bostadsändamål ligger på ca +4 m och all bebyggelse inom planområdet bedöms hamna på en nivå ovan +3 m RH2000.

### Strandskydd

Den södra delen av planområdet som idag är planlagt som NATUR omfattas av det generella strandskyddet från Mälaren i enlighet med 7 kap. 13 – 14 §§ MB. Strandskyddet gäller vid hav, insjöar samt vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur och växter. Den befintliga anlagda dagvattendammen bedöms inte omfattas av strandskydd.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren Mariefredsfjärden som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomsten Mälaren Mariefredsfjärden omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus. Enligt Vattenmyndighetens klassificering (Vatteninformationssystem Sverige, VISS 2022) av Mälaren Mariefredsfjärden (SE657108-158 178) har aktuell ytvattenförekomst god ekologisk status samt ej god kemisk status. Den kemiska statusen har bedömts som icke god kemisk ytvattenstatus utifrån en sammanvägning enligt "sämst styr"-principen av alla prioriterade ämnen. I bedömningen nämns kvicksilver som ett ämne med högre halt än önskvärt (VISS 2022).

Exploateringen av området får inte ge upphov till en försämring av vattenmiljön eller påverka MKN för vatten negativt i vattenförekomsten Mälaren Mariefredsfjärden. Dagvattnen behöver därmed fördröjas och renas för att inte riskera att eventuella föroreningar sprids vidare till ytvattenförekomsten.

## Markförhållanden

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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

### Geotekniska förhållanden

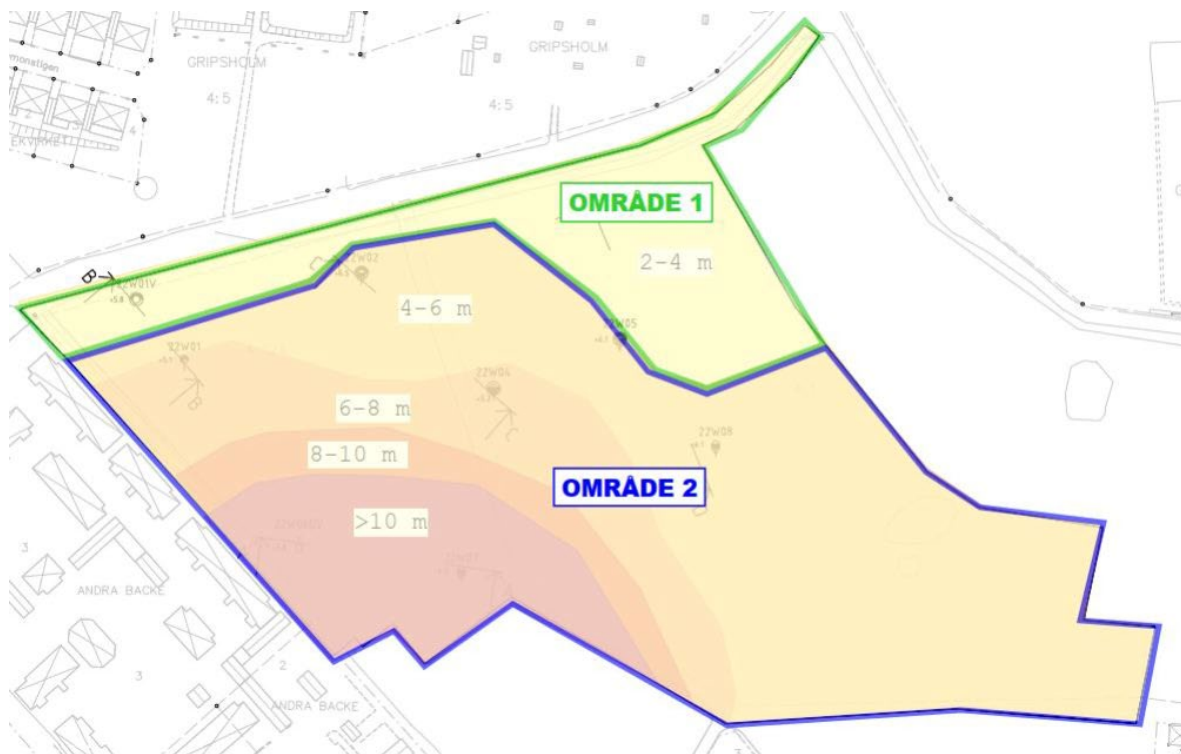
En geoteknisk utredning *PM Geoteknik Mariehovsviken, daterad 2023-08-21*, har tagits fram som underlag till planförslaget. I den geotekniska utredningen utreds de geotekniska förhållandena översiktligt, utifrån det görs en bedömning om planområdets lämplighet för byggnation samt ges generella rekommendationer om grundläggning och anläggningsarbeten för den planerade exploateringen.

Planområdet ligger inte inom områden där det finns förutsättningar för skred i finkorniga jordarter enligt SGU:s kartdatabas. Det finns inte heller något som tyder på att det finns risk för ras, skred eller erosion inom området enligt den geotekniska utredningen som tagits fram.

Enligt en framtagen höjdsättningsplan som tagits fram planområdet, *Höjdsättning daterad 2023-07-07*, medger planområdet markhöjningar som uppgår till maximalt 1,5 m. Enligt den geotekniska utredningen som uppdaterades efter att markhöjderna tagits fram, föreligger det ingen stabilitetsrisk med nu angiven höjdsättning för området.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består jorden av torrskorpelera ovan lera på fast lagrad friktionsjord. Leran har en mäktighet mellan ca 3 – 15 m och är sättningskänslig, vilket innebär att all ytterligare belastning på leran ska förväntas orsaka långtidssättningar. Det rekommenderas således att grundläggning inom området generellt utförs med fribärande golv ovan stödpålar.

Den geotekniska utredningen lyfter dock att i samband med detaljprojektering av området erfordras ytterligare objektspecifika geotekniska undersökningar. I samband med dessa tas dimensionerande värden fram för planerade geokonstruktioner, eventuella förstärkningsåtgärder utifrån planerad konstruktion och schaktföreskrifter för temporära arbeten. Den geotekniska utredningen rekommenderar även att en ny geoteknisk översyn utförs i samband med att höjdsättningen för området har fastställts.



*Områdesindelning för grundläggningsrekommendationer, såsom det redovisas i den geotekniska utredningen.*





### *Område 1*

Inom område 1, den nordöstra delen av undersökningsområdet och i den nordvästra delen längs Ärnäsvägen, varierar lerdjupet mellan 2 – 4 m, se figur ovan. Undersökningspunkterna har interpolerats för att ta fram en översiktlig lerdjupstolkning, lokala avvikelser kan förekomma. Det ska med hänsyn till lermäktigheterna förutsättas att grundläggning utförs med fribärande golv ovan stödpålar.

Inom områden där planerade markhöjningar vid fasad uppgår till 1,0 eller mer rekommenderas att lastkompensering utförs vid entréer och dyl. Lastkompensering rekommenderas som geoteknisk åtgärd för att inte riskera sättningsproblematik. Sättningsproblematik då markhöjningar görs vid pålgrundlagd byggnation kan exempelvis vara att oönskade trappsteg mellan fasad och kringliggande mark.

För anläggning av lokalgator inom område 1 bedöms inga förstärkningsåtgärder erfordras. Det har enligt erhållen höjdsättningsplan inte planerats några markhöjningar som överstiger 0,5 m vid planerade lokalgator och ingen geoteknisk sättningsåtgärd bedöms erfordras för nu planerad markhöjning.

Detaljerade objektspecifika undersökningar i detaljprojekteringsskedet skulle ge en bättre förståelse av jordar och jorddjup inom läget för planerad byggnation, vilket skulle kunna omvärdera ovanstående rekommendation.

### *Område 2*

Inom område 2, det vill säga den större delen av undersökningsområdet, består jorden av mäktiga lager lera. Grundläggning kan förutsättas utföras med fribärande golv ovan stödpålar.

Inom områden där planerade markhöjningar vid fasad uppgår till 1,0 eller mer rekommenderas att lastkompensering utförs vid entréer och dyl. Lastkompensering rekommenderas som geoteknisk åtgärd för att inte riskera sättningsproblematik. Sättningsproblematik då markhöjningar görs vid pålgrundlagd byggnation kan exempelvis vara att oönskade trappsteg mellan fasad och kringliggande mark.

Om sättningskänslig infrastruktur planeras i lokalgator där markhöjningar utförs inom området kan sättningsminskande åtgärder erfordras, ex. med lastkompensering. Enligt nu angiven höjdsättningsplan utförs inga markhöjningar längs planerade lokalgator som överstiger 0,5 m och geoteknisk åtgärd bedöms ej erfordras.

I dagsläget bedöms ingen stabilitetsproblematik råda inom området. Då leran är högsensitiv och delvis kvick rekommenderas befintliga nivåer inom området i möjlig mån ska eftersträvas att bibehållas.

### **Radon**

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



## Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning har utförts som underlag till planarbetet för en översiktlig bedömning om det förekommer förhöjda halter av förorening inom området. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar eller någon känd tidigare verksamhet som kan medföra behov av marksanering. Av Länsstyrelsens databas över förorenade områden framgår dock att det norr om aktuellt planområde har funnits en handelsträdgård. Eftersom det kan finnas risk att föroreningar spridits till planområdet via grundvatten eller genom damning har föroreningssituationen inom planområdet utretts för en översiktlig bedömning om det förekommer förhöjda halter av förorening inom området.

Sammanfattningsvis påträffades generellt låga halter inom området. I fyra prover påträffades halter av kobolt i nivå med eller strax över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I två prover påträffades halter av arsenik strax över eller i nivå med KM, på djup om 0,5–1 m respektive 0,7–1,0 m. I prover uttagna närmast markytan understiger halterna riktvärden för KM. De något förhöjda halterna kobolt och arsenik bedöms vara naturliga bakgrundshalter.

Tillsynsmyndigheten, kommunens miljöenhet, har bedömt att inga åtgärder behövs i detta skede. Om fyllnadsmassor med avfallsrester påträffas i samband med att planområdet exploateras ska dessa avlägsnas och omhändertas på ett korrekt sätt.

## Människors hälsa och säkerhet

### Störande verksamhet

Det finns inga störande verksamheter inom eller i närheten av planområdet.

### Miljöfarliga verksamheter

Det finns inga miljöfarliga verksamheter inom planområdet.

### Buller

Vid planläggning för bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och dess revidering (2017:359). Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar vid bostäder större än 35 kvm inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Trafikbuller bedöms inte vara ett problem varken längs med Ärnäsvägen eller inom planområdet. Trafikflöden på Ärnäsvägen uppgår till ca 2 200 i årsmedeldygnstrafik (ÅDT) utmed den sträcka som berör planområdet, delsträcka C-D i tabellen samt kartbilden nedan. För att utreda förutsättningarna för de nya bostäderna i området har en beräkning av trafikbuller från Ärnäsvägen tagits fram. Denna beräkning ligger till underlag för planförslaget. För att beräkna framtida trafikmängder på Ärnäsvägen redovisas olika scenarier i utredningen:

- Nollalternativ/nuläge, innebär dagens situation
- Alternativ 2, innebär 65 % ökning av trafiken på delsträcka C-D
- Alternativ 3, innebär 130 % ökning av trafiken på delsträcka C-D
- Maximal trafikering, innebär 195 % ökning av trafiken och är framtaget utifrån den absoluta gränsen för framkomligheten med tanke på hela vägsträckningen genom tätorten Mariefred

Ekvivalent och maximal ljudnivå från trafiken har beräknats 1,5 m över mark i samtliga fyra scenarier för de trafikmängder som beskrivs ovan. Alternativ 2 och 3 kan betraktas som två olika steg mellan nollalternativ/nuläge och maximal trafikering.

Alternativ	Del	ADT	Andel tung	Hastighet
Nollalternativ/Nuläge	A-B	4300	5%	30 km/h
	B-C	2250		30 km/h
	C-D	2200		50 km/h
	D-	820		50 km/h
Alt 2	A-B	5733	5%	30 km/h
	B-C	3683		30 km/h
	C-D	3633		50 km/h
	D-	2253		50 km/h
Alt 3	A-B	7167	5%	30 km/h
	B-C	5117		30 km/h
	C-D	5067		50 km/h
	D-	3687		50 km/h
Maximal trafikering	A-B	8600	5%	30 km/h
	B-C	6550		30 km/h
	C-D	6500		50 km/h
	D-	5120		50 km/h



Tabell över beräkning av framtida trafikmängd.

Kartbild över delsträckorna på Ärnäsvägen.



Nuläge Ekvivalent nivå.



Nuläge maximal nivå.

Flödesprognoserna redovisar därmed inte en framräkning enligt Trafikverkets modell för ett visst prognosår. Trafikökningen brukar generellt ligga på 1–1,5 % av trafiken per år med prognosår antingen 2030 eller 2040. Om den årliga trafikökningen uppskattas till 1 % fram till prognosår 2040 kommer trafikprognosen ligga på ca 2 640 ÅDT vilket är mitt emellan nollalternativet samt alternativ 2. Beräkningarna visar att den föreslagna bebyggelsen inom



planområdet kommer att klara de angivna riktvärdena för trafikbuller. Detta även om vid alternativ 2 (65 % ökning av trafiken), vilket är mycket mer än vid beräkningar med en framtida trafikprognos där den årliga ökningen är 1 %.

*Resonemang kring buller utmed Slottsfogdevägen.*

De utförda bullerberäkningarna för Ärnäsvägen visar att inte ens en mycket kraftig ökning av trafikmängderna innebär att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids, se ovan.

Eftersom trafikmängderna på Slottsfogdevägen också efter föreslagen utbyggnad är betydligt mindre än på Ärnäsvägen, bedöms riktvärdena klaras inom hela planområdet.





**PARK**

## Park

*Möjliggör att det inom det allmänna grönområdet går att anlägga planteringar, träd, buskar, lekpark och dagvattendamm.*

## Kvartersmark

**B**

## Bostäder

*Möjliggör utbyggnad av området med olika typer av bostäder, såsom småhus och flerbostadshus.*

**E**

## Tekniska anläggningar

*Möjliggör uppförande av ny elnätstation utifrån det nya områdets behov.*

**Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

dike <sub>1</sub>	Dike för hantering av dagvatten <i>Säkerställer att befintligt dike i planområdets västra gräns kan finnas kvar.</i>
lek <sub>1</sub>	Lekplats <i>Möjliggör att det går att anlägga lekplats, bollplan, utegym inom det allmänna grönområdet.</i>
plantering <sub>1</sub>	Plantering av trädrad <i>Möjliggör ny allé inom gatemark längs Slottsfogdevägens östra sida.</i>
träd <sub>1</sub>	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk <i>Skyddar befintlig allé längs Ärnäsvägen inom område för gång- och cykelbana. Alléträden har markerats på plankartan.</i>
dagvattenhantering <sub>1</sub>	Dagvattenhantering <i>Säkerställer att befintlig dagvattendamm kan finnas kvar inom det allmänna grönområdet.</i>
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan. <i>Reglerar markens höjd på allmän plats GATA.</i>

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

## Bebyggandets omfattning

e <sub>1</sub>	För friliggande hus är största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad totalt 40 % av fastighetsarean. För rad- och parhus är största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad totalt 50 % av radhustomten. <i>Innebär högsta tillåtna exploatering för största delen av planområdet, avsedd för småhus. Detaljplanen styr inte var olika</i>
----------------	---



*typer av bostäder får placeras. De två olika exploateringsgraden inom  $e_1$  möjliggör att rad- och parhus kan placeras på mindre tomter, samtidigt som storleken på fristående hus begränsas till mindre storlek.*

$e_2$  Största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är totalt 50 % av fastighetsarean.

*Innebär högsta tillåtna exploatering för tomt i planområdets nordvästra del, avsedd för flerbostadshus för exempelvis seniorboende.*

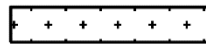
Mark som inte får förses med byggnad



Prickad mark

*Grönområden, gator inom kvartersmark, parkeringar, u-områden och anläggningar för hantering av dagvatten prickas.*

Endast komplementbyggnad får placeras



Kors mark

*Korsmark inom planområdet syftar till att styra var komplementbyggnader som till exempel carports får placeras och berör en liten del i planområdets nordvästra del längs med Ärnäsvägen.*

## Placering

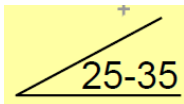
- $p_1$  Byggnad ska placeras minst 2,5 och högst 4,5 meter från tomtgräns mot allmän plats GATA eller område med bestämmelsen  $g_1$ . Byggnad får placeras i tomtgräns mot annan bostadstomt.
- Bestämmelsen möjliggör förgårdsmark enligt trädgårdsstadens principer med plats för att vistas, planteringar och staket med mera nära gatan (ej avsedd för parkering). Syftet är också att åstadkomma enhetliga fasadlinjer mot gatan. Eftersom planen inte reglerar de framtida fastigheternas storlekar eller indelning regleras avståndet till tomtgräns, inte fastighetsgräns.*
- $p_2$  Byggnad ska placeras minst 2,5 och högst 6,5 meter från tomtgräns mot område med bestämmelsen  $g_1$ . Byggnad får placeras i tomtgräns mot annan bostadstomt.
- I kvarteret närmast Ärnäsvägen, i planens nordöstra del, tillåts en något djupare förgårdsmark för att en större del av tomten ska kunna riktas mot söder, det vill säga bort från Ärnäsvägen.*
- $p_3$  Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot väster och minst 3,0 meter från övriga tomtgränser.
- Gäller kvarteret i nordväst, avsett för till exempel seniorboende, där gatustrukturen är mindre styrande än i resten av området och placeringen därför är friare. Det något längre avståndet mot väster syftar till att hålla avstånd till de befintliga flerbostadshusen inom angränsande fastighet.*

## Utformning

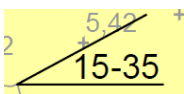
Utformningsbestämmelsernas övergripande syfte är att möjliggöra omsorgsfullt utformade huvudbyggnader i en varierad men väl sammanhållen trädgårdsstadsstruktur som knyter an till Mariefreds historiska bebyggelse. Utformningen av komplementbyggnader är friare och styrs i största delen av planområdet endast genom en högsta nockhöjd.

- f<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska ha fasader av träpanel eller puts i ljusa, faluröda eller brunsvarta kulörer. Knutbrädor ska ha samma kulör som fasaden.  
*Bestämmelsen gäller i områden främst avsedda för småhusbebyggelse.*
- f<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska ha sadeltak.  
*Bestämmelsen gäller områden främst avsedda för småhusbebyggelse.*
- f<sub>3</sub> Tak på huvudbyggnad ska vara av tegelröda pannor eller grå falsad plåt. Anordningar för taksäkerhet och andra anordningar på tak ska utföras i samma kulör som takmaterialet.  
*Bestämmelsen gäller områden främst avsedda för småhusbebyggelse.*
- f<sub>4</sub> Entré till radhus ska placeras mot område med bestämmelsen GATA eller g<sub>1</sub>. Fönster ska finnas på fasader mot område med bestämmelse GATA eller g<sub>2</sub>.  
*Bestämmelsen gäller områden främst avsedda för småhusbebyggelse och syftar till att skapa förutsättningar för ett aktivt gaturum.*
- f<sub>5</sub> Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad är 4,0 meter.  
*Gäller inom hela området.*

Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen



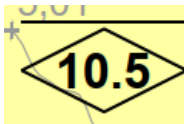
*Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 25 och 35 grader. Gäller största delen av planområdet, det vill säga område avsett främst för småhus.*



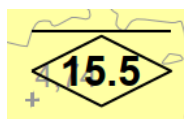
*Takvinkel för huvudbyggnad ska vara 15–35 grader. Gäller område avsett främst för flerbostadshus, till exempel seniorboende, i planens nordvästra del.*

Högsta nockhöjd i meter

*Nockhöjd får vara högst 10,5 meter respektive 15,5 meter och räknas till yttertaketets högsta punkt.*



*Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 10,5 meter gäller inom större delen av planområdet, det vill säga område avsett främst för småhus, och möjliggör tillsammans med bestämmelse om takvinkel, byggnader i två våningar med vind.*

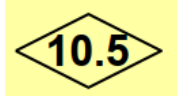


*Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 15,5 meter gäller inom område avsett främst för flerbostadshus, i planens nordvästra del, och möjliggör tillsammans med högsta byggnadshöjd och takvinkel, byggnader i 3 våningar med inredd vindsvåning.*





Högsta byggnadshöjd i meter.



*Byggnadshöjd får vara högst 10,5 meter. Byggnadshöjden räknas till skärningspunkten mellan fasaden och takets ovansida. Bestämmelsen möjliggör tillsammans med högsta nockhöjd och takvinkel, byggnader i 3 våningar med inredd vindsvåning och gäller främst inom område avsett för flerbostadshus i planens nordvästra del, där det är viktigt att de nya byggnaderna förhåller sig till intilliggande trevåningsbyggnader. Gemensamhetslokaler på gården berörs även av denna planbestämmelse.*

#### Utförande

- b<sub>1</sub> Marken ska vara genomsläpplig.  
*Bestämmelsen säkerställer att de områden som är avsedda för parkering är tillgängliga för dagvattenhantering samt för att minska hårdgjord yta.*
- b<sub>2</sub> Dagvatten ska avledas till g<sub>1</sub>, markreservat för gemensamhetsanläggning för körförbindelse.  
*Bestämmelsen säkerställer att dagvatten inte leds mot det dike som ligger längs med planområdets västra gräns för att inte öka belastningen och därmed översvämningsrisken utanför planområdet.*
- b<sub>3</sub> Dagvatten ska avledas till GATA.  
*Bestämmelsen säkerställer att dagvatten leds mot allmän plats GATA och därefter vidare mot allmän plats PARK.*

#### Administrativa bestämmelser

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och anläggningar.  
*Säkerställer utrymme för befintliga ledningar mellan Ärnäsvägen och Slottsfogdevägen i planens norra del, samt utrymme för nya ledningar och dagvattenanläggningar inom planområdet.*
- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggningar för körförbindelse.  
*Gäller för kvartersgator inom planområdet.*
- g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggningar för grönyta.  
*Gäller mindre grönområden i kvarteren och det något större grönområdet i planens sydöstra del.*
- g<sub>3</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggningar för parkering.  
*Säkerställer gemensamma parkeringsytor för de tomter där två parkeringsplatser inte får plats i direkt anslutning till byggnaden.*



- g4 Markreservat för gemensamhetsanläggningar för hantering av dagvatten.  
*Säkerställer att det finns ytor för hantering av dagvatten i ett anlagt dike längs planområdets östra sida. Detta dikes enda funktion är att säkerställa att naturvatten österifrån inte ska rinna ner i planområdet.*
- a1 Strandskyddet är upphävt inom allmän plats.  
*Innebär att strandskyddet upphävs inom allmän plats PARK och GATA.*
- a2 Marklov krävs även för trädfällning.  
*Syftet är att skydda de biotopskyddade alléträden som finns längs med Ärnäsvägen.*

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

I dagsläget är planområdet obebyggt. Planförslaget innebär en utvidgning av Mariefreds tätort österut genom en vidareutveckling av den sammanhållna bebyggelsen som redan är uppförd genom detaljplan Tredje Backe etapp 1 och i enlighet med det planprogram som tagits fram för Tredje Backe. Planförslaget tar fasta på några av de utgångspunkter som finns omnämnda i den första detaljplanen för området, Tredje Backe etapp 1, som anses aktuella även i denna detaljplan. Dessa utgångspunkter är att:

- Utformningen av området ska ta hänsyn till det välkomnande läget där stad möter land.
- Inspirationen till området kommer från Mariefreds gamla stadskärna, bland annat avseende gårdarnas storlek, proportioner och plank samt Trädgårdsstadens tillämpade ideal i Norra Ängby, Stockholm, för gaturum och bebyggelse i anslutning mot offentliga platser.
- Parkstråket från Ärnäsvägen skall ge allmän tillgänglighet till stranden.
- Bostadsbehoven för alla kategorier av hushåll avses tillgodoses, varför både flerbostadshus och småhus planeras inom planområdet.

Genom att bygga vidare på det redan befintliga bostadsområdet Tredje Backe etapp 1, Mariehovsviken, kommer den föreslagna bebyggelsen i aktuell detaljplan att bidra till att hela området kommer att upplevas färdigbyggt utifrån följande aspekter:

- Slottsfogdevägen är infartsväg till hela området, inte bara till Tredje Backe etapp 2 utan även till Tredje Backe etapp 1. Slottsfogdevägen kommer genom föreslagen detaljplan att få bebyggelse på båda sidorna av gatan, vilket kommer att göra att områdets upplevs som mer färdigbyggt.

De bostadskvarter som möjliggörs genom aktuell detaljplan föreslås ha en struktur där bostäderna är grupperade. Dessa kvarter kommer att byggas samtidigt varför planområdet kommer att utgöra och upplevas som en enhet, samtidigt som det knyts ihop med etapp 1.



*Illustrationsbild som visar möjlig utformning inom planområdet för Tredje Backe etapp 2.  
Situationsplan (2023-09-07), Brunnberg & Forshed*





3D-vybild över planområdet med föreslaget seniorboende i förgrunden, Brunnsberg & Forshed

Planförslaget möjliggör sammanhållen bebyggelse med cirka 80 bostäder i småhus, såsom radhus, parhus och villor i en till två våningar. Vid infarten till planområdet, på västra sidan av Slottsfogdevägen, möjliggörs även för flerbostadshus. Planförslaget innebär att ett seniorboende med ca 40 bostäder uppdelat på tre våningar kan inrymmas i ett flerbostadshus. Inom kvarteret som möjliggör flerbostadshus är exploateringsgraden angiven till högst 50 % och regleras genom planbestämmelsen e2. Inom övriga kvarter där planen möjliggör småhusbebyggelse, vilket är inom den större delen av planområdet, föreslås en exploateringsgrad som möjliggör att det går att exploatera 40 % av fastighetsarean vid uppförande av friliggande hus eller 50 % av tomtarean vid uppförande av radhus. Detta möjliggör att det går att bygga antingen friliggande villor eller radhus och där exploateringsgraden reglerar en största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad utifrån om det är en fastighet för friliggande hus eller en tomtyta för radhus. De olika exploateringsgraderna möjliggör att rad- och parhus kan uppföras på mindre tomter, samtidigt som storleken på friliggande hus begränsas något. Detta regleras genom planbestämmelse e1.



Föreslagna fasader mot lokalgata. Brunnsberg & Forshed





*Referensbilder på bebyggelse inom Tredje Backe etapp 1 med stram snickarglädje och sammanhållen färgsättning. Foto: Brunnberg & Forshed*

Området är inspirerat av trädgårdsstadens principer vilket i sin tur har påverkat utformning av gaturum och gemensamma platsbildningar. Husen ska, med sin karaktär och placering, anpassas till befintlig villabebyggelse inom Tredje Backe etapp 1. Gångstigar och stråk binder samman husens trädgårdar med kvarterens inre grönytor.

Planbestämmelserna möjliggör en småskalig trädgårdsstadsstruktur med en sammanhållen förgårdsmark mot gatan och friare baksidor. För att få öka upplevelsen av ett smalare gaturum möjliggör detaljplanen att småhusbebyggelse ska ha en förhållandevis smal förgårdsmark. Detta säkerställer trädgårdsstadens förgårdsmark och avståndet styrs i detaljplanen genom planbestämmelserna p1, p2 och p3. Andra sidan av bebyggelsen, på baksidorna, ges en friare utformning och möjlighet att uppföra förråd, växthus med mera. Bebyggelse förslås även utformas med entréer synliga mot gatan. Genom denna bestämmelse, f4, skapas även en enhetlighet och att entrésidan vänder sig mot den allmänna strandparken, samtidigt som strandparken blir ett avgränsat enhetligt rum. Vidare innebär detaljplanen att fönster ska finnas på de gavlar som angränsar mot gator inom allmän plats och kvartersmark för att skapa mer levande och trivsamma gaturum.



*Referensbild: Framsidor med prydligt klippta häckar, Tullinge trädgårdsstad.  
Foto: Brunnberg & Forshed*



*Referensbild: Framsidor med prydligt klippta häckar, Trädgårdsstad Hufeisensiedlung, Berlin.  
Foto: Brunnberg & Forshed*

För att beakta den rika kulturmiljön som finns i Mariefred, både i närområdet och längre bort, har föreslagen detaljplan getts vissa styrande planbestämmelser för att bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse i Mariefred, liksom till bebyggelse i Tredje Backe etapp 1, avseende färgskala, materialval och byggnadsstil. Särskilt viktigt är att även flerbostadshusen byggs med samma höga arkitektoniska kvalitéer som i övriga delen av planområdet. Detta eftersom husen ligger precis vid entrén dels till Tredje Backe, dels vid infarten till Mariefred. Planen reglerar därför att fasadmaterialet ska utgöras av målad träpanel alternativt putsade fasader och där det förekommer knutbrädor ska de ha samma kulör som fasaden. Detta regleras med planbestämmelsen f1.



*Föreslagna fasader mot Strandparken. Brunnberg & Forshed*

Färgsättningen ska avspegla platsens sammanhang med lantlig karaktär som möter en klassisk by vid Mälarens vatten. Varje individuellt hus eller radhuslänga bör med sin kulör framstå som en egen individ, det vill säga avvika i färg från husen bredvid. Bebyggelsen i området ska målas i ljusa, faluröda eller brunsvarta kulörer och regleras också genom planbestämmelsen f1. Husen mot strandparken bör ha liknande kulörer som Tredje backe etapp 1, det vill säga ljusa kulörer, medan flerbostadshusen i planområdets norra del bör ges en mörkare fasadfärg. Det är önskvärt att plank, staket och bodar målas i en och samma gröna nyans (S 6020 G30Y) för att stärka områdets trädgårdstadskaraktär, detta regleras dock inte med planbestämmelse.

För att ytterligare främja god arkitektur genom väl bearbetade detaljer bör fasader till alla hus, inklusive flerbostadshus, utformas utan synliga elementskarvar eller modulskarvar,



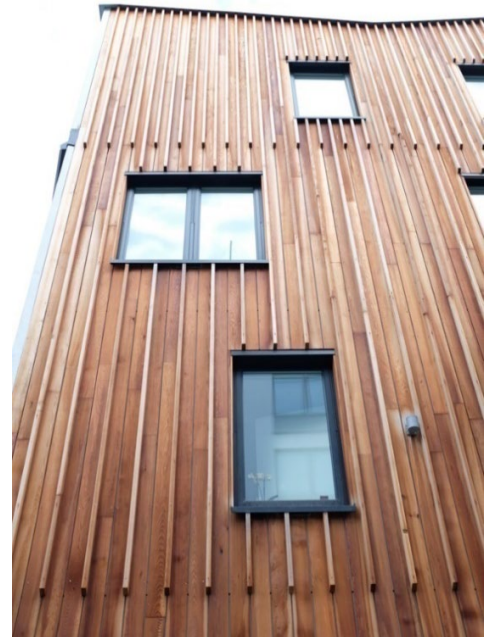
alternativt bör skarvar integreras i fasadens utformning och ha en tydlig mönsterverkan, detta regleras dock inte med planbestämmelse. Nedan visas några referensbilder på byggnader där elementskarvar i fasaderna döljs på ett lyckat sätt.



*Bild överst till vänster: Västerled, Bromma Trädgårdsstad, Forslunds Arkitekter*

*Bild längst ned till vänster: Liggande panel gör att skarvbrädorna samt knutbrädorna kan sättas på plats. Tredje Backe etapp 1, Brunenberg & Forshed*

*Bild längst ned till höger: Lockläkt som döljer skarvarna. Gröndal, foto Emma Lund*



Nedan redovisas några exempel på kulörer som faller inom bestämmelsen ljusa, faluröda eller brunsvarta kulörer. De ljusare färgerna avses främst för småhusbebyggelse, medan den mörkare kulören främst avses för huvudbyggnad för flerbostadshus, inklusive seniorboendet.



1. *Bruten vit*  
*S 1002-Y / 2005-Y20R*



2. *Mild Ljus Gul*  
*S 3010 - Y20R*



3. *Ljus GråGrön*  
*S 3010 - G70Y*



4. *Grön*  
*S 3020 - G30Y*



5. *Mullvad*  
*S 4010 - Y30R*



6. *Mustig Gul*  
*S 2040 - Y30R*



7. *Engelskt Röd*  
*S 5010 - G70Y*



8. *BrunSvart*  
*S 8505-Y80R*

*Exempelbilder med olika färgkulörer. Foto: Brunnberg & Forshed*

För att skapa en enhetlig karaktär i området och för att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i Tredje Backe etapp 1 och Andra Backe, finns en bestämmelse om högsta nockhöjd på 10,5 m för småhus respektive 15,5 m för flerbostadshus. Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 10,5 m, vilken gäller inom större delen av planområdet och främst berör småhusbebyggelse, möjliggör tillsammans med bestämmelse om takvinkel, byggnader i två våningar och vind. Bestämmelsen om högsta nockhöjd på 15,5 m, vilken gäller inom område för flerbostadshus i planens nordvästra del, möjliggör tillsammans med högsta byggnadshöjd och takvinkel, byggnader i 3 våningar med inredd vindsvåning. Byggnadshöjden räknas till skärningspunkten mellan fasaden och takets ovansida. Bestämmelsen möjliggör tre hela våningar och gäller område främst för flerbostadshus i planens nordvästra del, där det är viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till intilliggande trevåningsbebyggelse.

Komplementbyggnader har en begränsad nockhöjd om högst 4,0 m, vilket regleras genom planbestämmelse f5. Inom fastigheten för flerbostadshus är det dock möjligt att uppföra gemensamhetslokaler såsom växthus, samlingslokal eller liknande på bostadsgården som är högre än 4,0 m. Gemensamhetslokalerna syftar till social samvaro mellan boende.



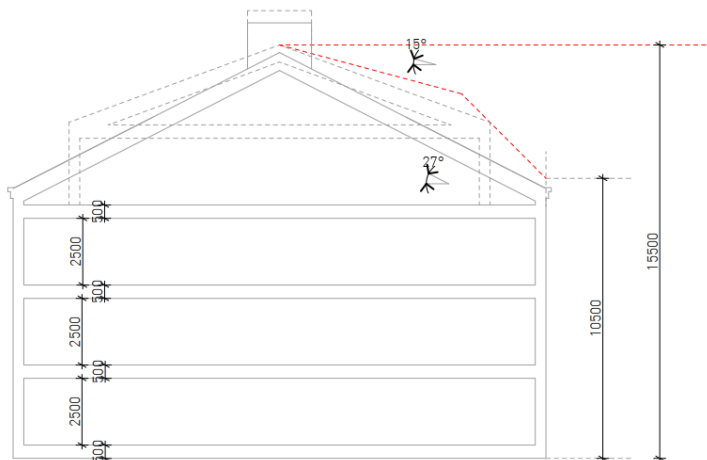


*Föreslagna fasader mot Ärnäsvägen. Brunenberg & Forshed*

Vidare finns en bestämmelse om att taken på småhusbebyggelse ska vara sadeltak och ges en lutning mellan 25–35 grader, vilket regleras genom planbestämmelse f2 och angivna gradtal för takvinkel på plankartan. Syftet är att ny bebyggelse ska ges ett enhetligt uttryck samt anpassas till befintlig bebyggelse inom etapp 1 för att skapa en enhetlig karaktär i området. För flerbostadshus gäller en taklutning mellan 15–35 grader, reglerat med angivet gradtal förtakvinkel på plankartan, vilket möjliggör både valmat tak och sadeltak. Takmaterialet ska bestå av röda tegelpannor eller grå falsad plåt. Likaså ska anordningar för taksäkerhet och andra anordningar på tak även utföras i samma kulör som takmaterialet och ska om möjligt vändas mot bostadsgården. Takmaterialet är reglerat på plankartan med planbestämmelsen f3. Komplementbyggnader och andra mindre byggnader i ett plan kan ha samma takvinkel alternativt flackare, de kan även ha samma takmaterial som huvudbyggnaderna eller kläs med sedum.



*Föreslagna fasader mot Ärnäsvägen. Brunenberg & Forshed*



*Sektion för flerbostadshus som visar möjliga takvinklar enligt planbestämmelserna. Brunenberg & Forshed*



## Natur, grönområde & rekreation

### Mark, vegetation och grönområden

#### Naturvärden

Planförslaget möjliggör att det skapas flera både större och mindre grönområden, enligt trädgårdsstadens principer, som skapar gemensamma platsbildningar i bostadsområdet. Ytor för gemensamma platsbildningar inom kvartersmark regleras med prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras samt att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för grönytan, g2.

Planförslaget inkluderar den allmänna naturmarken med en befintlig anlagd dagvattendamm. Denna yta är idag planlagt som allmän platsmark NATUR, äng i detaljplanen för Tredje Backe etapp 1. För att möjliggöra att det även går att anlägga planteringar, en större lekpark, utegym med mera inom området, möjliggör detaljplanen en ändring från bestämmelsen allmän plats NATUR, äng till allmän plats PARK med dagvattenhantering<sup>1</sup> och lek<sup>1</sup>.

Utmed planområdets västra gräns finns ett befintligt dike. Diket avses att finnas kvar för att fortsatt kunna leda bort skyfallsvatten från områden utanför planområdet norr om Ärnäsvägen. Dikets läge säkerställs genom att ytan regleras som allmän platsmark NATUR, dike. För att vid behov kunna underhålla diket möjliggörs att diket kan nås från naturområdet som angränsar till den planerade gång- och cykelbanan utmed Ärnäsvägen i norr. Omhändertagande av naturvatten inom planområdets östra sida regleras genom planbestämmelsen gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten, g<sub>4</sub>. Denna yta säkerställer plats för hantering av naturvatten genom ett dike utmed planområdets östra sida. Diket fyller endast funktionen att omhänderta naturvatten österifrån, det vill säga område utanför planområdet, med syfte att inte rinna ner i planområdet. När Tredje Backe etapp 3 planläggs kan dagvatten omhändertas inom området och det finns inte längre behov av detta dike.

Den biotopskyddade åkerholmen som finns inom planområdet avses bevaras och integreras i ett av de föreslagna grönområdena. Den befintliga biotopskyddade lindallén längs med Ärnäsvägen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen träd, samt genom planbestämmelsen a2. Vidare föreslås att en ny allé planteras längs med Slottsfogdevägen och säkerställs genom planbestämmelse plantering<sub>1</sub>. Trädplantering föreslås även längs med gatan söder om flerbostadshuset.

Både allén och åkerholmen omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB. För att säkerställa att träden i allén inte tar skada när gång- och cykelbanan anläggs utmed Ärnäsvägen ska en rotkartering göras innan exploateringen påbörjas. En rotkartering bör tas fram för att säkerställa att träden och dess rotsystem får det utrymme som behövs för att de ska överleva och vara välmående. En grov uppskattning brukar vara att kronan och rötterna upptar ungefär samma volym.

För att träden inte ska ta skada i samband med exploatering av området bör



växtligheten skötas enligt Länsstyrelsens Riktlinjer för skydd av träd vid arbeten:

- Rötterna ska skyddas genom att ett område runt träden avgränsas med staket, betongsuggor eller liknande. Området ska vara minst 2 m utanför kronans ytterkant, men helst 15 gånger stammens diameter. Om det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter bör extra hänsyn tas till rötterna vid grävning. När exploateringen är klar ska avgränsningen tas bort.
- Inom avgränsat område ska inte grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske. Inom området ska inte heller bensin, diesel, bekämpningsmedel eller lösningsmedel hanteras.
- Grövre rötter bör så långt det är möjligt inte skadas vid grävning, framför allt om de är tjockare än 5 centimeter. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att gräva runt dem. Rötter som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekator.
- Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet kommer skickas in till tillsynsmyndigheten, det vill säga Länsstyrelsen, innan eventuell återkan, flytt eller nyplantering av träd sker.

#### Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att ca 2,5 ha jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Tredje Backe i linje med det planprogram som är framtaget för området och där den första etappen redan är utbyggd.

#### *Bostadsförsörjningsbehov och bostadslokalisering*

Kommunen har i sin översiktsplan ÖP 2014 och i det pågående revideringsarbetet ÖP 2040 pekat ut att områden som ska utredas för ny bebyggelse ska ligga inom stationära lägen, i så kallade utvecklingsnoder. Utbyggnaden av kommunens tätorter ska i första hand ske inom en 3–5 km zon runt stationslägen och genom kompletteringsbebyggelse inom befintliga bebyggelsestrukturer. Fokus på befintliga tätorter med utbyggnad i 3–5 km zoner möjliggör hållbar tillväxt, med nyttjande av befintliga samhällsinvesteringar såsom service och anläggningar, samt hållbara färdssätt, där cykel och kollektivtrafik utgör merparten av resorna mot stationslägena för vidare pendlingsresor. De större tätorterna i kommunen omfattas även av fördjupade översiktsplaner (FÖP), i vilka utvecklingsnoderna och planerade utbyggnadsområdena finns utpekade och beskrivna mer i detalj kring vilken utveckling som kan vara lämplig att pröva. Aktuell detaljplan berörs som tidigare nämnts, av FÖP för Mariefred-Läggesta. I ÖP 2014 såväl som i samrådshandlingen av ÖP 2040 lyfts det även



fram att i Mariefred handlar den övergripande utvecklingsstrategin om att det finns behov av att komplettera tätorten med ny bebyggelse (bostäder och verksamheter) i anslutning till stadskärnan för att stärka underlaget för kulturella och kommersiella verksamheter.

Strängnäs kommun har en växande befolkning och kommunen strävar efter att befolkningstillväxten ska tas omhand enligt kommunens övergripande utvecklingsstrategi, det vill säga genom att ny bebyggelse i huvudsak koncentreras till Strängnäs stad, Mariefred-Marielund/Läggesta-Åkers styckebruk och Stallarholmen. I ÖP 2040 redovisas att kommunen planerar för en hållbar tillväxt på 1,5% per år, vilket är fastlagt i nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen, beslutad av Kommunfullmäktige 2020-12-14. Uträkningar visar på att det uppskattade bostadsbehovet inom MÅHL-området innebär att det behöver byggas 1 700 bostäder fram till 2040 (samrådsversion ÖP 2040).

Bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse. Om samhällsutvecklingen utformas på ett hållbart sätt kan även det innebära ett väsentligt samhällsintresse. Planförslaget går i linje med den huvudsakliga utbyggnadsstrategin som anger att tillväxten ska koncentreras nära stationer och intill stråk med särskilt goda anslutningsmöjligheter till stationslägen. Planområdet ligger knappt 1 km från Rådhusorget i Mariefred och 4,5 km från Läggesta station. inom gångavstånd från Mariefreds busstation, vilket innebär en god kollektivtrafikförbindelse till Mariefred och Läggesta. Vidare finns det god cykelförbindelse till Mariefreds centrum ända fram till Läggesta station.

De riktlinjer om framtida mark- och vattenanvändning som finns för Mariefred och som finns redovisat i de kommunala beslutsunderlagen, dels i ÖP 2014 och i det pågående arbetet med ÖP 2040, dels i den fördjupade översiktsplanen för Mariefred-Läggesta med dess tillägg, visar att det har utretts väl var det är lämpligt att bygga ut tätorten. Planförslaget möjliggör därmed att en del av det uppskattade bostadsbehovet som uträkningar visar att det kommer finnas i Mariefred – Läggesta kommer att tillgodoses genom att planen möjliggör en blandad utbyggnad med ca 40 bostäder i flerbostadshus alternativt seniorboende och ca 80 bostäder i småhus, i form av radhus och friliggande villor. Detta skapar underlag för skola, vård- och omsorg och de kulturella och kommersiella verksamheter som finns i Mariefred. Vidare skapar det underlaget för att öka kollektivtrafiken vilket i sig också kan vara ett samhällsintresse genom att förbättra och öka behovet av tillgång till goda, säkra och klimatsmarta transportmöjligheter.

### *Regionalplanering*

Mariefred-Läggesta har pekats ut som en delregional nod med en egen tågstation i Läggesta även i den regionala utvecklingsstrategin för Södermanland. Det utvecklingsbehov som finns i Mariefred-Läggesta och som pekats ut i ÖP 2040 utgår från att bostadsutveckling ska ske inom en 5 km radie från Läggesta station. På detta sätt nyttjar man närheten till Läggesta station och den regionala tågtrafiken vilket möjliggör för ett större antal bostäder, service, arbetsplatser och utbildningsmöjligheter med god tillgång till hållbara transporter. Detta kan även bidra till att genomföra den regionala utvecklingsstrategin och utvecklingsmöjligheterna och som lyfts regionalt. Planområdet ligger 4,5 km från Läggesta station och utmed ett stråk som har en god kollektivtrafik- och cykelvägförbindelse till stationsområdet. Den närhet som planområdet har till Läggesta station och befintlig infrastruktur i området och som möjliggör



för hållbara transporter bedöms inte möjlig att tillgodose genom andra lokaliseringar i Mariefred, utan att innebära nya samhällsekonomiskt kostsamma investeringar i form av väg- och Va-utbyggnader behöver göras.

Bedömningen är därför att det finns ett väsentligt samhällsintresse även ur ett regionalt perspektiv att bygga inom aktuellt planområde för att möjliggöra stationära bebyggelse i Mariefred – Läggesta.



Strukturmodell i den regionala utvecklingsstrategin för Södermanland.

### Jordbruksmark som allmänt intresse och bostadsutbyggnad som väsentligt samhällsintresse

I det pågående arbetet med ÖP 2040 tar kommunen ställning till att kommunen ska verka för att jord- och skogsmark påverkas i så liten grad som möjligt vid tätorternas utbyggnad. Samtidigt strävar kommunen efter att utvecklingsstrategin i ÖP 2040 ska utgöra grund för hur bostadsförsörjningsbehovet ska tryggas inom kommunen fram till år 2040. För att säkerställa det framtida bostadsförsörjningsbehovet ska 90% av den potentiella utvecklingen ske inom utvecklingsnoderna, där bebyggelsen ska koncentreras till den befintliga bebyggelsestrukturen så långt det går. En sådan utveckling kan nyttja befintlig infrastruktur både inom och mellan kommunens tätorter, utan att nya stora kommunala infrastrukturinvesteringar behöver göras. Genom en koncentrerad bebyggelse skapas även ett ökat underlag för hållbara transporter.

I arbetet med ÖP 2040 har kommunen tagit fram beräkningar som visar hur stor del av skogs- respektive jordbruksmark som kommer beröras av kommunens utpekade utvecklingsnoder. Kommunens beräkningar visar att det för skogsmark (utifrån marktäckedata från Lantmäteriet 2021) är ca 1370 hektar av totalt ca 22 265 hektar skogsmark inom kommunen som är utpekad som utvecklingsområden för bostäder och

verksamhetsmark enligt de fördjupade översiktsplanerna, det vill säga ca 4 procent av den totala skogsmarken. För jordbruksmark (utifrån Jordbruksblock från Jordbruksverket 2021) är det ca 738 hektar av totalt ca 17 503 hektar inom kommunen som är utpekade som utvecklingsområden för bostäder och verksamhetsmark enligt de fördjupade översiktsplanerna, vilket motsvarar ca 6 procent av den totala jordbruksmarken.

I arbetet med ÖP 2040 tar kommunen ställning till att planering för bostadsbebyggelse inom de utpekade noderna är ett mycket angeläget allmänt intresse, med undantag i de fall ett genomförande kan antas innebära betydande konsekvenser på andra allmänna intressens kärnvärden. Kommunen bedömer att det är en ytterst liten andel skogs- respektive jordbruksmark som påverkas av de utpekade utvecklingsnoderna som finns utpekade i kommunens fördjupade översiktsplaner. Det är dessutom en utveckling som kommer ske under ett mycket långt tidsperspektiv. Utifrån ett långt tidsperspektiv bör det därmed tolkas som en mindre konsekvens, även om det ianspråktagandet av just den marken innebär ett icke reversibelt ianspråktagande. Om det inte vore möjligt att pröva bostadsbebyggelse som ett angeläget allmänt intresse i de områden där skogs- eller jordbruksmark kommer tas i anspråk, kan det innebära att det inte längre är möjligt att ha en fortsatt utveckling i stor skala inom kommunen. Detta kan i sin tur leda till att det blir en mindre hållbar samhällsbyggnad inom kommunen eftersom det behöver byggas en mer storskalig infrastruktur än om man skulle utgå från befintlig infrastruktur och närhet till befintliga områden inom tätorterna. Det skulle även kunna leda till att kommunens utveckling stannar av på lång sikt om det inte är möjligt att utreda ett ianspråktagande av en mindre andel jord- eller skogsbruksmark utifrån föreslaget ramverk i översiktsplanen.



Planeringsunderlag ÖP 2040, jordbruksmark samt viktad bedömning av jordbruksmark

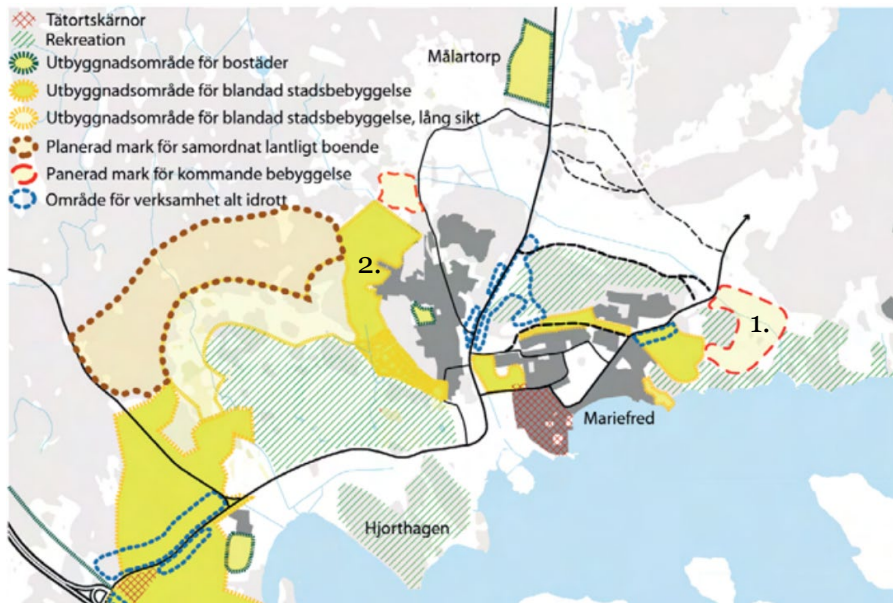
Det aktuella planförslaget innebär att ca 2,5 ha jordbruksmark tas i anspråk för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Tredje Backe. Det finns ett stort sammanhängande jordbruksblock runt Mariehov som inte kommer påverkas av att Tredje Backe etapp 2 exploateras, och som även fortsättningsvis kan vara i bruk. Även den del av jordbruksmarken som ligger väster om Mariehov, men som inte ingår i planområdet, bör gå att bruka även fortsättningsvis eftersom det är sammanlänkat med det stora jordbruksblocket runt Mariehov. Den jordbruksmark som berörs av planförslaget har bedömts vara av lägre klass i den viktade bedömning som kommunen tagit fram inför arbetet med ÖP 2040, där den högre siffran med mörkröd färg (nr. 5 i graderingen) bedöms som jordbruksmark med högre klass jämfört med mörkgrön färg (nr. 1 i graderingen).



För att minska ianspråktagandet av jordbruksmark inom planområdet kan den mark som ligger öster om Slottsfogdevägen exkluderas från planläggning. Detta medför dock att den infrastruktur, i form av väg- och Va-nät, som redan är utbyggt inte kan nyttjas i full kapacitet. För att möjliggöra den bostadsutveckling som planförslaget möjliggör i Mariefred behöver andra områden för bostadsutveckling utredas. Detta innebär att ny mark behöver tas i anspråk där ny teknisk infrastruktur behöver byggas ut.

I det tillägg som tagits fram till fördjupad översiktsplan för Mariefred-Läggesta har olika utbyggnadsområden viktats mot varandra. Aktuellt planområde ligger inom ett område som är prioriterat för utbyggnad av blandad stadsbebyggelse. Andra möjliga områden för bostadsutveckling kan ske inom de områden som är utpekade för utbyggnadsområden på lång sikt samt planerad mark för kommande bebyggelse. Flera av de mer centrala platserna i Mariefred har redan exploaterats eller är under pågående planläggning.

För att lokalisera en yta som är i ungefär samma storlek som planområdet skulle områden som ligger längre bort från Mariefred behöva studeras. Ett av dessa områden ligger öster om Mariehov som är utpekat som planerad mark för kommande bebyggelse i den nya markanvändningskartan i Tillägg till fördjupad översiktsplan (nr. 1 i kartan nedan). Området är idag oexploaterat och marken utgörs även här av jordbruksmark med en högre klassning. Då området är oexploaterat innebär det att ny teknisk infrastruktur behöver byggas ut. Samtidigt ligger området längre bort både från Mariefreds centrum och Läggesta station, varför det inte bedöms vara ett lämpligare läge att bygga på. Ett annat område som skulle vara möjligt att exploatera, är utpekat som utbyggnadsområde för blandad stadsbebyggelse på lång sikt och ligger norr om tätorten (nr. 2 i kartan nedan). Området är idag oexploaterat och även här består marken av jordbruksmark för vall. Då området är oexploaterat innebär det även här att ny teknisk infrastruktur behöver byggas ut. Avståndet är dessutom något längre till Mariefreds centrum och Läggesta station jämfört med aktuellt planområde vilket därmed kan leda till fler transporter inom tätorten. Detta skulle även innebära att den utvecklingsstrategi som är utpekad i ÖP 2014 inte följs.



Tillägg till fördjupad översiktsplan: Ny översiktlig markanvändningskarta.

Den sammantagna bedömningen är därför att det finns ett mycket angeläget allmänt intresse att det utpekade området, inom vilket planområdet är lokaliserat, kan möjliggöras för bostadsutbyggnad. En utveckling av Tredje Backe bygger vidare på den befintliga bebyggelsestrukturen och en avslutande del av den genomförda exploateringen. Detaljplanen möjliggör, förutom en sammanhållen bostadsstruktur i Mariefred och Tredje Backe, även en hållbar utveckling genom att befintlig teknisk infrastruktur som redan finns, både väg- och Va-nät, kan nyttjas. Planförslaget innebär vidare att andra helt oexploaterade områden inte tas i anspråk.

#### Landskapsbild

Utifrån att befintligt bostadsområde inom etapp 1 redan uppförts bedöms aktuellt planförslag inte påverka landskapsbilden nämnvärt. Förslaget blir en naturlig förlängning av bostadsbebyggelsen söder om planområdet och knyter samman bebyggelsen med Ärnäsvägen. Tillsammans kommer områdena bilda en tydlig och enhetlig entré till Mariefred samt ansluta till det befintliga bostadsområdet så att helheten upplevs som färdigbyggt.

Befintlig bebyggelse, som angränsar väster om planområdet, är uppförd i tre våningar och ansluter till föreslaget kvarter med flerbostadshus i tre våningar, vilket således blir en förlängning av den befintliga skalan. Vyn från Ärnäsvägen mot Mariefredskyrka eller mot Gripsholms Slott bedöms inte påverkas av planförslaget.

#### Parker och friytor

Inom planområdet föreslås gemensamma grön- och friytor inom respektive storkvarter, vilka säkerställs genom planbestämmelsen gemensamhetsanläggningar för grönyta, g<sub>2</sub>. Dessa platsbildningar förväntas upplevas som offentliga eller halvprivata gröna rum beroende var de är lokaliserade i det offentliga rummet och hur de kommer inramas av husens fram- eller baksidor. Nedan visas några referensbilder.





*Bodar mot kvarterets insida.  
Knutbrädor har samma  
kulör som husets fasad.  
Tullinge trädgårdsstad.*



*Lekskulptur i offentlig park.  
Foto: Brunnberg & Forshed*



*Platsbildning/mindre park  
inramad av husens mer prydliga  
framsidor, Enskede. Foto:  
Brunnberg & Forshed*

Dessa grönområden, tillsammans med småhusbebyggelsens förgårdsmark som ger plats för klippta häckar och staket, utgör en viktig del av området karaktär som trädgårdsstad. Gångstigar och stråk binder samman husens trädgårdar med grönytor inne i bostadskvarteren. En bredare passage föreslås närmast det allmänna grönområdet i söder för att få en tydlig koppling mellan de olika områdena, där det kan finnas lekplatser.



*Platsbildningar i  
bostadskvarteret, Tullinge  
trädgårdsstad. Foto:  
Brunnberg & Forshed*



*Passage genom kvarteret,  
Tullinge trädgårdsstad.  
Foto: Brunnberg & Forshed*



*Platsbildningar/passager genom  
kvarteret, Näsby slottspark. Foto:  
Brunnberg & Forshed*

Ett av de större grönområdena i den östra delen av planområdet innefattar den biotopskyddade åkerholmen. Området är markerat med prickmark på plankartan, vilket innebär förbud mot att uppföra byggnad. Åkerholmen skyddas på detta sätt från exploatering.

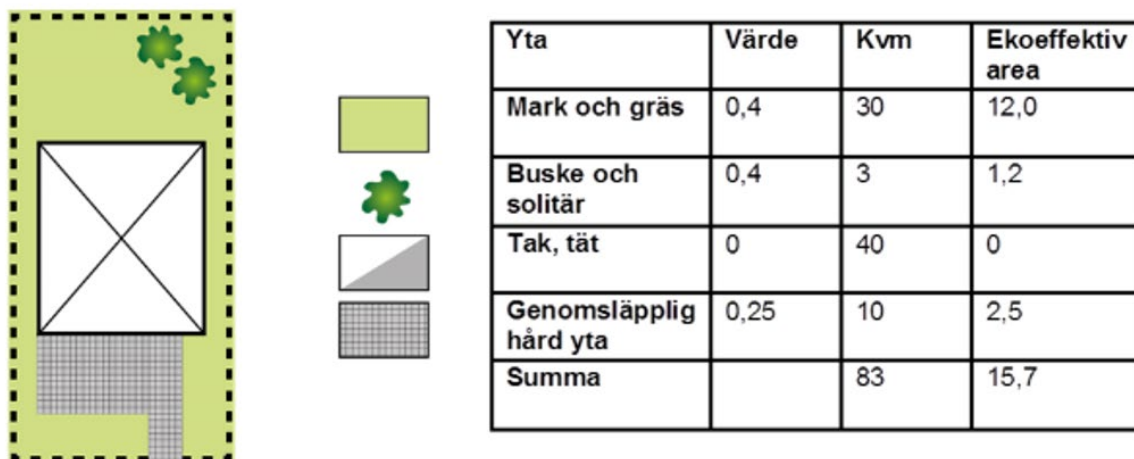
Planförslaget inkluderar även den allmänna naturmarken som innefattar en befintlig anlagd dagvattendamm. Denna yta är idag planlagt som allmän platsmark NATUR, äng i detaljplanen för Tredje Backe etapp 1. För att möjliggöra att det även går att anlägga planteringar, träd, buskar, en större lekpark, utegym med mera inom området föreslås denna

yta ingå i aktuell detaljplan och att bestämmelsen allmän plats NATUR, äng ändras till allmän plats PARK med dagvattenhantering<sub>1</sub> och lek<sub>1</sub>.

För att öka grönskan ytterligare i området föreslås plantering av en allé längs med Slottsfogdevägen samt längs med lokalgata söder om det kvarter som möjliggörs för flerbostadshus.

### Grönytefaktor

Grönytefaktor (GYF) är en metod för att beräkna mängden grönska inom ett område med hänsyn till dess storlek och bebyggelse. Det finns många olika modeller för beräkning av GYF, men principen är att en faktor mellan 0 och 1 beräknas genom att den ekoeffektiva ytan delas med den totala ytan för aktuellt område. Högre ekologiska värden ger en högre siffra. Den ekoeffektiva ytan räknas fram genom att olika element såsom gräsytor, träd, dammar med mera ges olika värden mellan 0 och 1. Också jordmånens djup och infiltrationsförmåga räknas in. Se nedan för ett exempel på beräkning av GYF från Boverket.



Exempel på hur grönytefaktorn kan räknas ut. Schematisk beräkning av grönytefaktorn (GYF) för ett litet område, en 80 m<sup>2</sup> stor radhusomt med byggnad, markyteläggning, gräsmatta och buskar. GYF= summan av alla delytors ekoeffektiva ytor/totala ytan= 15,7/83=0,19. Illustration: Boverket Boverket

Enligt kommunens riktlinjer ska en grönytefaktor om 0,6 uppnås inom planområdet. Grönytefaktorn regleras inte med en bestämmelse på plankartan utan bedöms kunna tillgodoses genom att planområdet mestadels består av småhusbebyggelse med tillhörande trädgårdar samt att det inom kvarteret för flerbostadshus finns möjlighet för gemensam bostadsgård/uteplats, plantering av häck samt andra planteringar. Exploateringen inom planområdet regleras genomplanbestämmelserna e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub>. Dessutom möjliggör planen att det finns flera gröna platsbildningar mellan husen där det inte tillåts någon exploatering, planbestämmelse g<sub>2</sub>. Ytterligare positiva effekter på grönytefaktorn är att planförslaget innebär att allén kompletteras med nya träd samt att trädplantering bland annat föreslås längs med Slottsfogdevägen samt inom de föreslagna grönområdena, planbestämmelserna plantering<sub>1</sub> och träd<sub>1</sub>. Vidare föreslås att omhändertagande och hantering av dagvatten bland



annat ska ske i befintlig dagvattendamm och i växtbäddar, diken och genom infiltrationsmöjlighet på parkering då parkeringsplatser föreslås anläggas med genomsläppligt material. Detta regleras genomplanbestämmelserna dagvattenhantering<sub>1</sub>, dike<sub>1</sub> och b<sub>1</sub>.

### Lek och rekreation

Inom det större grönområdet inom kvartersmark, som även omfattar den biotopskyddade åkerholmen, kommer det möjliggöras för lek. Denna yta är lämplig för en lekplats avsedd för mindre barn, dels eftersom ytan är något mindre, dels eftersom området ligger nära bebyggelse skyddat från biltrafik. Inom området för flerbostadshus möjliggörs plats för gemensam utevistelse.

Befintligt grönområde med befintlig dagvattendamm i den södra delen föreslås ingå i aktuell detaljplan. I gällande detaljplan Tredje Backe etapp 1 är detta område planlagt som allmän platsmark, NATUR, med egenskapsbestämmelsen *äng - ängsmark som inte får gödslas eller planteras, skall hållas öppen. Dagvattendamm, mindre bollplan och lekplats får anläggas.* Någon angivelse vilken storlek en lekplats får vara definieras inte, endast ungefärlig storlek på bollplan är reglerat. Grönområdet ingår i aktuell detaljplan och föreslås att planläggas som allmän plats, PARK, för att säkerställa att de ändamål som föreslås inom området är planenliga och går att genomföra. Planförslaget innebär att befintlig dagvattendamm kan vara kvar inom grönområdet, genom bestämmelsen dagvattenhantering<sub>1</sub>. Detaljplanen möjliggör även anläggande av en större allmän lekplats, regleras med bestämmelsen lek<sub>1</sub>, och anläggande av utegym norr om befintlig dagvattendamm. Inom grönområdet möjliggörs även anläggande av gräsmatta, rabatter samt planering av buskar och träd som tillför skugga och rekreationsvärden. Grönområdet bedöms lämpligt för föreslagna ändamål då det ligger relativt centralt i Tredje Backe när det är helt utbyggt samt då området tillgängliggörs för både boende i området och besökande, då lekparken och parkmiljön kan nås direkt från Slottsfogdevägen. Avståndet till den stora gemensamma lekparken kommer vara som längst ca 250 m från de norra delarna av Tredje Backe etapp 2.

### Gator och trafik

#### Gator och vägar

Det nya bostadsområdet kommer angöras via Slottsfogdevägen som leder vidare till det befintliga bostadsområdet Tredje Backe etapp 1 och småbåtshamnen, som utgör en målpunkt för besökande. Slottsfogdevägen ingår i gällande detaljplan för Tredje Backe etapp 1 men tas med i planområdet för att kunna bredda gatan för att säkerställa plats för anläggande av en gång- och cykelbana utmed Slottsfogdevägen fram till småbåtshamnen. Gatustrukturen är föreslagen så att det skapas egna storkvarter inom planområdet samtidigt som strukturen ansluter och bygger vidare på befintlig struktur i Tredje Backe etapp 1. Detta innebär att gatustrukturen inom aktuell detaljplan kommer att förbättra trafikföringen för befintligt bostadsområde och de boende i Tredje Backe etapp 1. Slottsfogdevägen får en ny koppling norr om den allmänna parken i söder. Boende i kvarteret Hjortvaktaren får därmed en genare väg och behöver inte köra runt parken. Detta bidrar även till att trafiken kommer



minska något i slutet av Slottsfogdevägen, vilket medför en positiv påverkan för befintliga bostäder inom kvarteret Husgerådsmästaren.

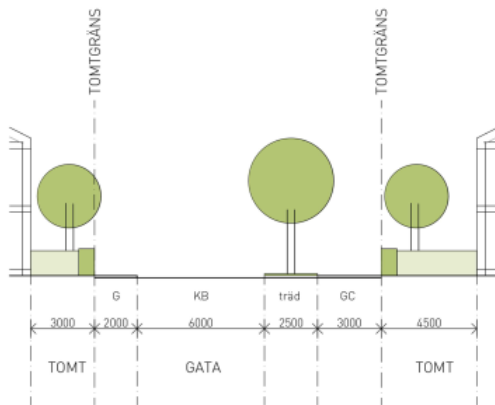
För att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Tredje Backe enligt det planprogram som är framtaget, är gatustrukturen inom den östra delen av planområdet utformad så att det är möjligt att förlänga gatorna österut i ett senare skede. I den kommande etappen bör det utredas om det är möjligt att nyttja Mariehovsvägen som en extra infart till området för att kunna omfördela trafiken till två infarter. Slottsfogdevägen täcker dock behovet som enda infart till området även när Tredje Backe är fullt utbyggt.

Ett fullt utbyggt Tredje Backe innebär omkring 250 bostadsenheter inom området. Detta innebär en ökning med ca 1 100 fordon/medeldygnstrafik på Ärnäsvägen (inkluderar biltrafiken som Tredje Backe etapp 1 alstras, även om den redan existerar). Det innebär en ökning med 50 % av trafikmängden jämfört med dagens trafiksituation på ca 2 200 fordon/medeldygnstrafik, men bedöms inte som något större problem då det inte rör sig om några stora trafikflöden på Ärnäsvägen idag. Inom maxtimmen under morgon och eftermiddagstid kan det röra sig om ca 100–120 fordon/timme. De största trafikflödena förväntas ske under morgon och eftermiddag, men fördelat under en längre tidsperiod. Det kan då uppstå en viss köbildning vid utfarten från Slottsfogdevägen under morgonen men bedöms inte som långvarig eftersom sikten är rak vid utfarten vid Slottsfogdevägen till Ärnäsvägen. Trafikökningen bedöms som marginell och det finns inget som antyder på att det kommer påverka trafikflödena negativt på Ärnäsvägen.

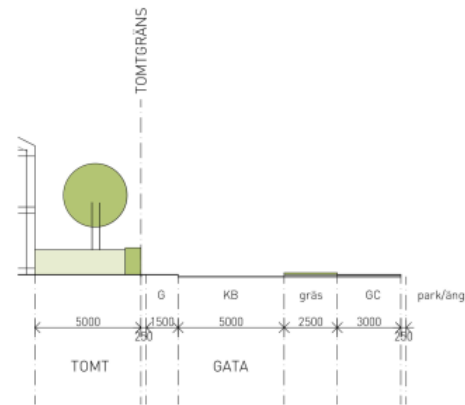
Större delen av Slottsfogdevägen, sammanlagt ca 7 m, planläggs som allmän plats, GATA, i aktuell detaljplan och definieras som huvudgata. För att möjliggöra en gång- och cykelbana och en enkel trädallé längs med Slottsfogdevägens norra del föreslås att gatan breddas med ca 6 m åt öster, detta säkerställs i aktuell detaljplan. Slottsfogdevägen får därmed en gatusektion på totalt ca 13,5 m för att säkerställa plats för körbana, trädplantering samt gångbana/gång- och cykelbana. Breddningen av Slottsfogdevägen, möjliggör anläggande av en gång- och cykelbana längs med gatan. Den nya gatukopplingen, norr om den allmänna parken som ansluter till Statsfrugatan, planläggs som allmän plats, GATA, och definieras som sekundärgata. Denna kommer ha ett 8 m brett gaturum, med en körbana om 5,5 m och en gångbana om 2 m.

Gator inom bostadskvarteren planläggs som kvartersmark med användningen Bostäder, och egenskapsbestämmelserna  $g_1$  och  $u_1$  som möjliggör körförbindelse samt anläggande av ledningar. Dessa gator definieras som kvartersgator och kommer ha ett gaturum på 5,5 m för att trädgårdsstadens principer ska kunna uppnås. Smalare gaturum kan samtidigt hålla nere hastigheten vilket skapar en tryggare miljö för barn och boende i området.

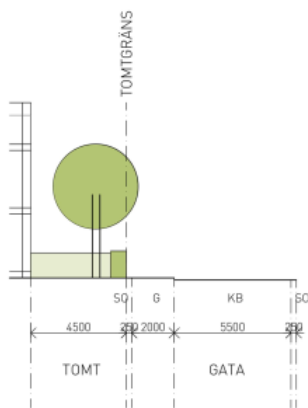




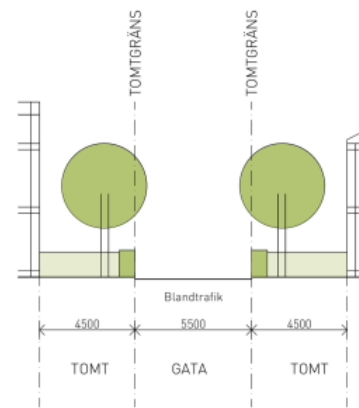
HUVUDGATA, Allmän gata.  
Utbyggnad av Slottsfogdevägen.



GC-bana, komplettering av befintlig gata.  
Slottsfogdevägen vid Tredje backe etapp 2.



SEKUNDÄRGATA, Allmän gata



KVARTERSGATA, Enskild gata

LEGEND:

- HUVUDGATA, Allmän gata
- GC-bana, komplettering av befintlig gata
- SEKUNDÄRGATA, Allmän gata
- KVARTERSGATA, Enskild gata



*Gatusektioner som dels visar dimensionering av huvudgatan Slottsfogdevägen och förlängningen av gång- och cykelbanan längs med denna, dels sekundärgatan norr om det allmänna parkområdet. Dessa gator utgör allmän platsmark. Gatusektion för lokalgata utgör kvartersgata.*

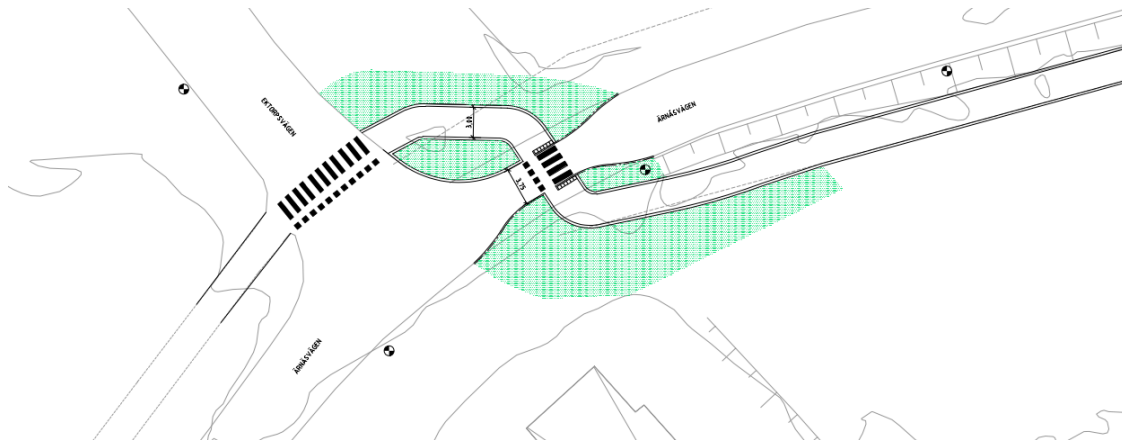
Gång- och cykelvägar

För att uppnå kommunens mål om ökade antal cykelresor krävs goda förbindelser till staden och resecentrum. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att ta sig till och från området med cykel, dels genom att befintligt cykelstråk till/från staden håller god standard och är

trafikseparerat, dels genom att planförslaget möjliggör att befintlig cykelbana längs med Ärnäsvägen kan förlängas, vilket skapar ett sammanhängande cykelstråk till området och vidare mot Mariefreds Strandbad. Förslag på att förlänga gång- och cykelbanan längs Ärnäsvägen finns med i Cykelplan för Strängnäs kommun (antagen 2017-02-27). Vidare ska en gång- och cykelbana anläggas längs Slottsfogdevägen fram till småbåtshamnen.

Gång- och cykelbanan längs med Ärnäsvägen kommer vara 4,5 m bred med en körbana på 4 meter. Längs med Slottsfogdevägen förslås en 3 m bred gång- och cykelbana, vilket skapar en trygg och säker framkomlighet för oskyddade trafikanter som bor eller besöker området, den allmänna lekparken och utegymmet i grönområdet eller småbåtshamnen. Gång- och cykelbanan kommer att projekteras under granskningskedet.

Ett förslag till ny koppling mellan befintlig och föreslagen gång- och cykelbana längs Ärnäsvägen har tagits fram. Kopplingen ligger utanför planområdet, men kommer anläggas i samband med att gång- och cykelbanan längs med Ärnäsvägen byggs.



Principskiss på passage över och förbindelse mellan befintlig och föreslagen gång- och cykelväg längs med Ärnäsvägen. WSP 2022-05-22

### Parkering

Strängnäs kommuns parkeringsnorm gäller och tillämpas vid beräkning av antalet parkeringsplatser som krävs för området. Parkeringsnormen för radhus/villor är 2,2 parkeringsplatser (p-platser) och för flerbostadshus är parkeringsbehovet 12 parkeringsplatser (11 boendeparkeringar + 1 besöksparkering) per 1 000 kvm bostadsarea (BOA). All boende- och besöksparkering till bostadsområdet ska lösas inom kvartersmark. Dessutom möjliggör planförslaget anläggande av parkeringsplatser inom allmän platsmark längs med Slottsfogdevägen, mellan trädplanteringarna.

Parkering kommer ske inom kvartersmark, antingen på den egna tomten eller inom gemensamhetsanläggning för parkering. Enfamiljshus kommer ha möjlighet att parkera två bilar inom egen tomt. För radhusen föreslås fyra gemensamma parkeringsytor inom kvartersmark. Planförslaget ger plats för parkering till flerbostadshus, inklusive seniorboende, inom den aktuella tomten. Säkerställande av rätt parkeringsantal hanteras i bygglovsprocessen.

## Vattenområde

Planområdet omfattar endast en befintlig dagvattendamm inom områdets södra del. I övrigt omfattar planområdet inga vattenområden eller anläggningar i vatten.

## Översvämningsrisk

En analys har utförts i ScalgoLive för att undersöka skyfallsvägar utifrån föreslagen exploatering. I dagvattenutredningen, *Dagvattenutredning Mariehovsviken WSP, daterad 2023-09-14*, föreslås skyfallshantering för att motverka att byggnader riskerar att drabbas av översvämningar. Förslag på skyfallshanteringen är baserad på den höjdsättning som tagits fram inom planområdet, *MarkTema, 2023-07-07* och som även finns bifogat i dagvattenutredningen. Inom planområdet finns sekundära avrinningsvägar längs lokalgator till områdets lågpunkter som tillåts svämma över vid skyfall, innan det rinner vidare längs Slottsfogdevägen till recipient. På vägen samlas vattnet i lågpunkter som tillskapas i de gröna gemensamhetsanläggningarna. Slottsfogdevägen och den allmänna gatan norr om parkområdet kommer regleras med föreslagna plushöjder på plankartan utifrån den höjdsättning som finns framtaget för planområdet.

För skyfallsvatten utanför planområdet, norr om Ärnäsvägen, finns ett dike längs med planområdet västra gräns. Detta dike kommer fortsättningsvis finnas kvar och planläggas som allmän plats, NATUR. Däremot kommer planområdet inte avrinna ned mot detta dike, för att inte öka belastningen och därmed översvämningsrisken utanför planområdet. För att säkerställa att dagvatten inte kommer avledas mot diket anges planbestämmelsen b2 inom de två västra kvarteren på plankartan, dagvatten ska avledas mot g1, markreservat mot gemensamhetsanläggning för körförbindelse. Vidare säkerställer planbestämmelsen b3 att dagvatten från det större kvartersgrönytan i planområdets sydöstra del, ska avledas mot gata.



*I illustrationen till vänster framgår det hur flödesvägarna för skyfall är riktade. De röda pilarna visar de ytliga flödesvägarna. De röstreckade pilarna visar flöden i diken som dels finns längs den västra planområdesgränsen, dels föreslås längs med den östra planområdesgränsen. De blå inringade områdena är möjliga översvämningsytor inom grönområden.*



### Strandskydd

Enligt 5 kap. 7a § PBL (2010:900) kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att upphäva strandskydd behöver det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d § MB för att få dispens från strandskyddet. De särskilda skälen är:

1. redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det nya utbyggnadsområdet inom planområdet ligger mer än 200 meter från strandlinjen och omfattas inte av det generella strandskyddet för Mälaren. Däremot ligger den södra delen av planområdet inom strandskyddat område, det vill säga det område som omfattas av parkmark samt gång- och cykelbana samt där det finns en befintlig dagvattendamm. Denna del ingår redan idag i den gällande detaljplanen för Tredje Backe etapp 1 där Länsstyrelsen tidigare tagit beslut om att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostadsändamål, (Länsstyrelsen beslutsdatum 2007-10-15 med dnr. 511-10785-2007). Däremot upphävdes inte strandskyddet inom kvartersmark (B) som var punktprickad och planlagt med bestämmelsen äng i den detaljplan som vann laga kraft 2008-10-28, det som idag är planlagt som allmänplatsmark NATUR med bestämmelsen äng och allmän platsmark LOKALGATA efter en planändring som vann laga kraft 2011-01-03.

För att möjliggöra att befintlig dagvattendamm går att utöka om behov uppstår samt att det går att anlägga lekpark och en gång- och cykelbana enligt planförslag, föreslår detaljplanen att strandskyddet upphävs inom de delar som omfattas av strandskydd, det vill säga inom allmän plats, PARK och GATA i nu liggande planförslag. Detta regleras genom planbestämmelse a<sub>1</sub> på plankartan. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser varken för den allemansrättsliga tillgängligheten eller för djur- och växtlivets livsvillkor inom de områden där strandskyddet upphävs eftersom marken redan är i anspråkstaget och används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planförslaget bedöms heller inte försämra eller påverka några av de värden som nämns ovan då marken redan är i anspråkstagen för parkliknande miljö med dagvattendamm. Vidare bedömer kommunen att strandskyddets syfte om att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet tillgodoses genom att strandområdet planläggs som PARK inom allmän platsmark och att en gång- och cykelbana föreslås anläggas, inom allmän plats GATA, som är allmänt tillgänglig och innebär att oskyddade trafikanter som går och cyklar kan angöra strandområdet på ett trafiksäkert sätt.





## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem och planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. SEVAB Strängnäs Energi AB äger de vatten- och avloppsledningar som går genom aktuellt planområde till Tredje Backe etapp 1. Befintliga vatten- och spillvattenledningar ligger främst längs med Slottsfogdevägen, men det finns även en ledning i den norra delen av fastigheten Gripsholm 4:124.

Befintlig pumpstation, lokaliserad i den södra delen av Tredje Backe etapp 1, behöver dimensioneras upp och uppgraderas för att kunna ta omhand om den ökade belastning som etapp 2 förväntas innebära. Tryckledningen som anlagts i samband med etapp 1 bedöms ej vara i behov av uppdimensionering.

Nya vatten- och spillvattenledningar föreslås att anläggas inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och/eller inom områden med markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark. Ledningarnas placering kommer att utredas vidare efter samråd.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

### Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska ske enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy. I dagsläget omhändertas dagvattnet genom naturlig infiltration. I samband med exploateringen av området kommer andelen hårdgjord yta att öka.

En dagvattenutredning, *Dagvattenutredning Mariehovsviken WSP, daterad 2023-09-14*, har tagits fram som underlag till planförslaget för att redogöra för en dagvattenhantering som uppfyller kraven på rening och fördröjning av dagvatten men också för att klargöra hur dagvatten på lämpligaste sätt kan omhändertas vid tillkommande flöden när planområdet exploateras. Flödesberäkningar har utförts enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikation P110.

För att kunna göra en bedömning av vilka flöden som genereras inom projektområdet, före exploatering och efter exploatering, har området delats in i olika typer av markanvändning utifrån förmåga att generera ytlig avrinning. Området har även delats in i kvartersmark och allmän platsmark. Totalt ökar den reducerade arean från 1 ha till 3 ha, från oexploaterad mark till exploaterad mark, det vill säga en ökning med ca 300 %. Detta innebär att även 20-årsflödet ökar med ca 950 % med klimatfaktor. För flödet som leds till ledningsnät har fördröjningsvolymen beräknats enligt kravet att flödet för ett 20-årsregn inte får öka. Totalt motsvarar det en fördröjning på cirka 665 m<sup>3</sup> (kubikmeter).

För att omhänderta tillkommande flöden inom planområdet föreslås dagvatten inom kvartersmark hanteras genom fördröjning och rening i kassetmagasin innan det når befintlig dagvattendamm. Flödesbelastningen från planområdet till dammen

förväntas ej öka då det sker fördröjning innan dagvattnet når dammen. Dagvatten från allmän platsmark föreslås omhändertaras i makadamdiken längs med Ärnäsvägen, skelettjordar längs med Slottsfogdevägen samt kassettmagasin längs ny gata. Även dessa dagvattenlösningar dräneras via ledningsnätet till befintlig damm och vidare till recipienten.

Kassettmagasinen föreslås anläggas under kvartersmark för lokalgator och parkeringsplatser alternativt inom gemensamhetsanläggning för grönytor inom kvartersmark med dränering till ledningsnät. Tillgänglighet till allmänna underjordiska ledningar och anläggningar säkerställs genom markreservat  $u_1$  på plankartan. Ledningsnätet är i sin tur påkopplat till befintlig damm där vattnet passerar och genomgår ytterligare rening innan det når recipienten Mälaren-Mariefredsfjärden. Utöver nämnda lösningar föreslås ett dike längs planområdets östra gräns för omhändertagande av naturmarksvatten, detta säkerställs på plankartan genom markreservat för gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten,  $g_4$ .

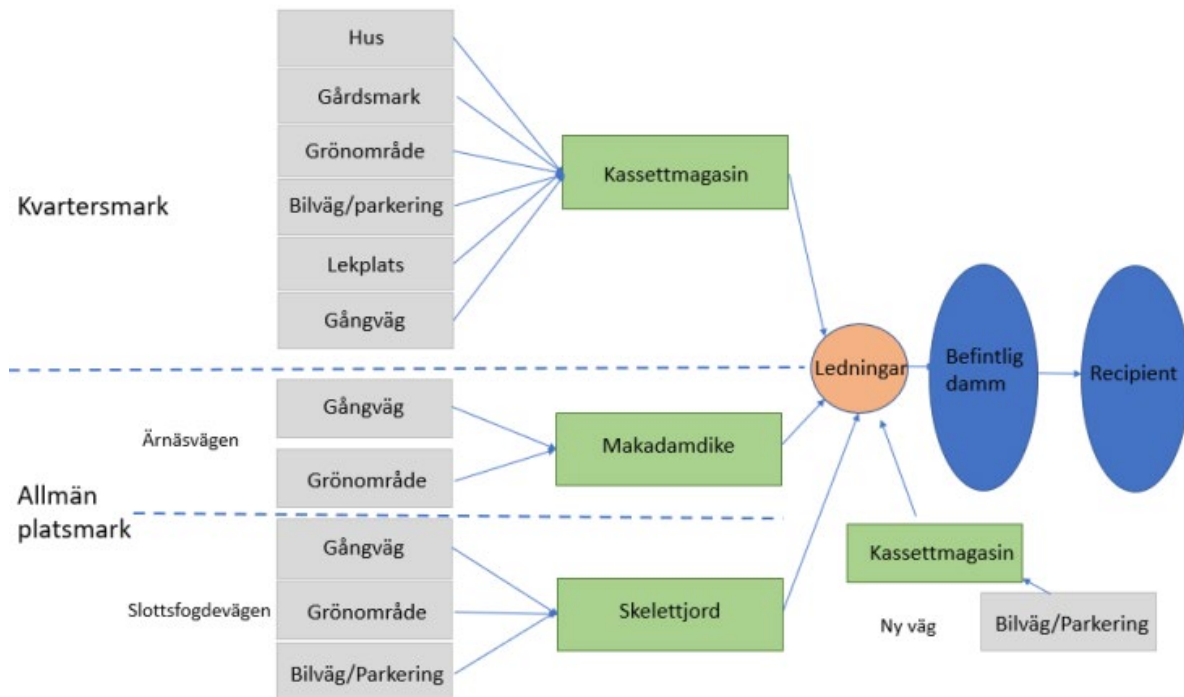
Kassettmagasin, skelettjord, växtbädd och damm som ligger inom allmän plats, GATA, GÅNG<sub>1</sub> eller PARK, behöver ej regleras med markreservat då dessa kommer ligga inom kommens fastighet. Kassettmagasin inom kvartersmark föreslås ligga i gata eller inom de utpekade grönområdena. Kassettmagasin som ligger inom kvartersmark säkerställs att de blir allmänt tillgängliga genom planbestämmelsen  $u_1$ .

Under granskningskedet kommer dammens kapacitet att utredas vidare för att se om befintliga kassettmagasin i planområdets östra del går att ersätta så att vattnet leds via ledningar direkt till den befintliga dammen för fördröjning och rening av dagvattnet.



Förslag på lösningar för hantering av dagvatten inom planområdet.

På grund av områdets låga infiltrationsförmåga och höga grundvattennivå föreslås alla lösningar anläggas täta med dräneringsledningar. Bilden nedan redovisar hur dagvattnet föreslås omhändertas inom planområdet.



*Schematisk bild över föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.*

Föreslagna åtgärder uppfyller åtgärdsnivån och med föreslagna åtgärder möjliggörs en minskning av föroreningsbelastningen från området för alla ämnen utom kvicksilver enligt grova beräkningar i StormTac. En anledning till att kvicksilvret ökar är att planområdet idag är oexploaterat. Recipienten Mälaren-Mariefredsfjärdens naturliga vattenförekomst-avrinningsområde uppgår till 26 km<sup>2</sup> (kvadratkilometer). Planområdets ca 6,6 ha utgör alltså endast ca 0,2 % av Mälaren-Mariefredsfjärdens avrinningsområde. Kviksilver har undantagits från miljö kvalitetsnormen och den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga (VISS 2023). Slutsatsen är att planområdet har liten betydelse för och påverkan på recipientens vattenkvalitet som styrs av många andra faktorer, varför den ökade belastningen av kvicksilver inte påverkar möjligheterna att nå satta MKN.

Med hänsyn till planområdets marginella påverkan på recipienten bedöms inte exploateringen försämra möjligheterna att uppnå aktuella MKN för recipienten Mälaren-Mariefredsfjärden.

### Energiförsörjning

Kommunen förespråkar miljövänliga uppvärmningstekniker men har i dagsläget inga möjligheter att ställa krav på vilken anordning som väljs utöver gällande energikrav i Boverkets byggregler (BBR). Stora delar av Mariefred har idag fjärrvärme som ägs av Solör



Bioenergi och fjärrvärmeledningar finns utbyggt fram till korsningen Ärnäsvägen/Jakob Ulfssons väg. I dagsläget är fjärrvärmenätet ännu inte utbyggt till Tredje Backe.

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

I Tredje Backe finns det två befintliga elnätstationer som tillsammans täcker behovet för befintlig bebyggelse inom Tredje Backe etapp 1. För föreslagen bebyggelse inom Tredje Backe etapp 2 behövs en ny nätstation i den norra delen av området. Nätstationen regleras på plankartan som teknisk anläggning, E. Ytterligare en nätstation kommer behövas i den östra delen längs med Mariehovsvägen i samband med att etapp 3 planläggs.

### **Avfall**

Källsortering av avfall förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Området är planerat för egna rullkärl vid varje villa/radhus, och samlad avfallshantering för flerfamiljshus, inklusive seniorboende, inom den egna fastigheten. Hushållsavfallet hämtas med avfallsfordon. I samband med bygglov och bygganmälan avgörs mer exakt hur avfallshanteringen ska ske. Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

### **Telefoni och bredband**

Ingen telekabel av mellanortstyp finns inom planområdet. Fiber finns utbyggt i Mariefred och det bedöms vara möjligt att ansluta ny bebyggelse inom planområdet till fibernätet. Anslutning till fiber bekostas av fastighetsägare.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Sociala konsekvenser**

#### **Barnperspektiv/Konsekvenser för barn**

I och med att platsen har mycket begränsad användning i dagsläget är det framför allt de barn som flyttar in i området som kommer att påverkas av förslaget, men även de barn som bor i närområdet. Barn som bor i övriga Mariefred kan komma att påverkas i och med att trafiksituationen kommer att förändras genom exempelvis kompletterande cykelbana och separata gångbanor, vilket kan skapa bättre förutsättningar för unga att ta sig in till tätorten och till Mariefreds strandbad.

Förslaget bedöms ge positiv påverkan för barn då det blir säkrare för barn att ta sig till planområdet och område som omfattas av Tredje Backe etapp 1 genom anläggande av gång- och cykelbana längs med Slottsfogdevägen. I och med att området exploateras bedöms även den upplevda tryggheten öka i hela området dels genom de nya gång- och cykelbanorna, dels genom bebyggelsen som skapar ”ögon” mot gator och grönområden. En gång- och cykelbana föreslås norr om bebyggelsen längs med Ärnäsvägen, vilket ökar trafiksäkerheten för barn som ska ta sig till skolan i Mariefred. Detta skapar trygga skolvägar för barn.





I planområdet bor inga barn idag och det finns inga målpunkter eller ytor som det finns kännedom om som nyttjas av barn. Förslaget innehåller ingen skolverksamhet och det finns ingen topografi eller landskapsbild i området som är av bevarandevärde för naturliga lekmiljöer. Anläggande av en ny gemensam lekplats, dels inom allmän plats, dels inom kvartersmark i aktuell detaljplan kommer tillföra kvaliteter för barnen i och intill planområdet. En passage som föreslås anläggas mellan aktuell detaljplan till det angränsade bostadsområdet Andra Backe skapar möjlighet att röra sig gent mellan befintliga och tillkommande bostadsområden.

### **Tillgänglighet**

Kravet om tillgänglighet för rörelsehindrade personer ska tillgodoses enligt PBL (2010:900). Dessa frågor bevakas i bygglovsskedet.

### **Tillgänglighet för räddningstjänst och renhållning**

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd inom allmän plats, GATA. Inom kvartersmark ska angöringsgator med mera utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 m. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husfasad inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd om 4 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7 m.

### **Stadsbild/Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Mariefreds stad och inom ett område som omfattas av kulturmiljö av regionalt intresse för Ekhov och Mariehov. Planen bedöms inte påverka vare sig riksintresseområdet eller det regionala kulturmiljöområdet negativt då bebyggelsen kommer anpassas till den befintliga bebyggelsen i området i färg och skala.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer negativt, varken för luft, buller eller vatten. Genom att anlägga de lösningar som föreslås i dagvattenutredningen kommer föroreningsbelastningen för alla studerade föroreningarna, utom kvicksilver, att minska efter rening i föreslagna dagvattenåtgärder. Möjligheterna att nå de uppsatta målen för MKN Mälaren-Mariefredsfjärden kommer därmed inte att påverkas negativt av planförslaget.

### **Människors hälsa och säkerhet**

Planförslaget bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Kommunens mark- och exploateringsenhet medverkar genom sitt markägaransvar samt upprättar exploateringsavtal och deltar i upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Exploatören ska ansöka om och bekosta ledningsflytt som krävs för planens genomförande, lantmäteriförrättningar inklusive fastighetsbildningar och bildandet av de gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa som behövs inom detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Ledningsägaren ansöker om, och exploatören bekostar, de lantmäteriförrättningar som inom kvartermark eller allmän platsmark erfordras för den allmänna tekniska infrastrukturen.

Exploatören ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och de kostnader som kan uppstå för anpassning av allmän plats vid exempelvis anslutningar av vägar eller utfarter som sker efter att allmän platsmark är utbyggd.

Inom kvartermark ansvarar fastighetsägare för genomförande, drift och underhåll av de egna anläggningarna och byggnaderna.

Kommunen ansvarar för anordnande av allmänna anläggningar på allmän platsmark enligt detaljplanen. Kommunen ansvarar även för att plantera träd längs med Slottsfogdevägen samt att anlägga ev. gästparkering längs med Slottsfogdevägen mellan trädplanteringarna som kan nyttjas bl.a. för besökande av småbåtshamnen.

#### Huvudmannaskap

Strängnäs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Mellan kommunen och exploatören finns ett ramavtal som reglerar ansvar och ekonomiska åtaganden för Tredje backe. I avtalet regleras kostnader och ansvar för genomförandet av allmänna anläggningar inklusive förrättningar, projektering, samverkansfrågor, bygg- och projektledning m.m.

Följande avtal ska finnas innan planen kan antas:

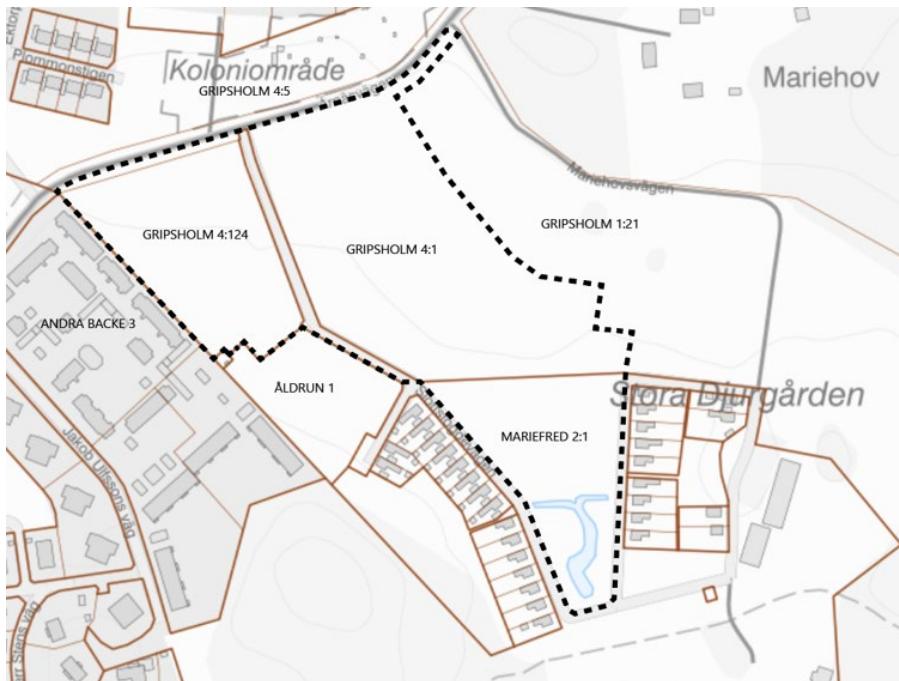
- Exploateringsavtal mellan exploatören, kommunen och SEVAB.

- Servitutsavtal mellan exploatören och SEVAB för att säkerställa tillgänglighet för drift och underhåll av diket längs planområdets västra gräns.
- Avtal mellan Signum och Alm-Småa gällande gemensam tillfart på fastigheten Åldrun 1.
- Avtal/avsiktsförklaring med Sveaskog.

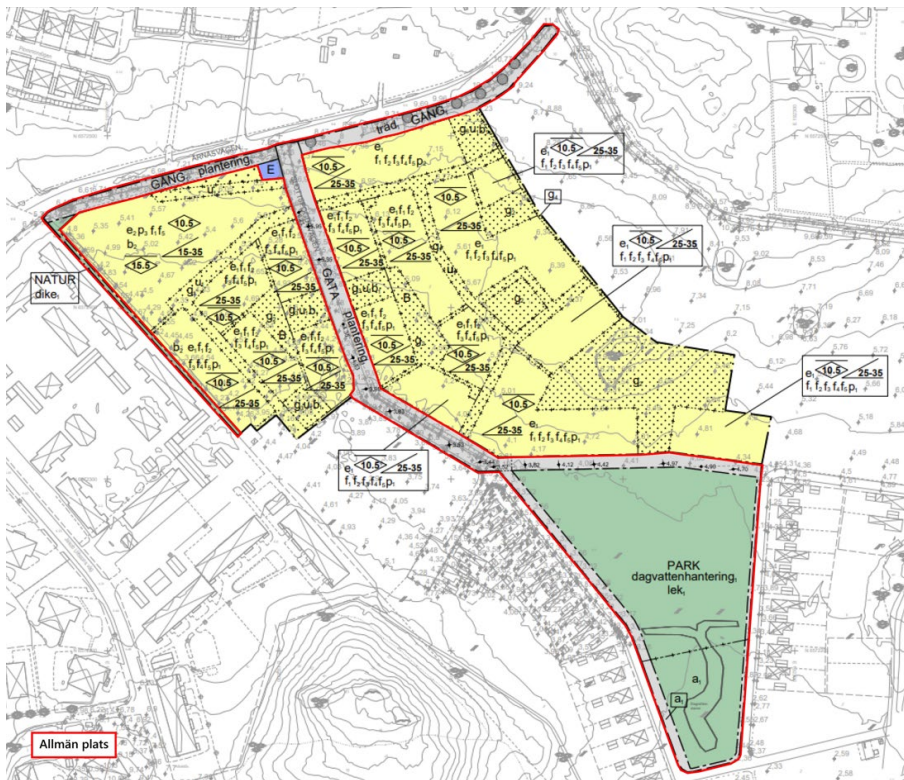
## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Berörda fastigheter

Planområdet omfattar fastigheten Gripsholm 4:124 i sin helhet samt delar av fastigheterna Gripsholm 4:1 och Mariefred 2:1. Gripsholm 4:124 ägs av Mh-Viken Fastighets Ab och Gripsholm 4:1 ägs av Sveaskog förvaltnings AB. Mariefred 2:1 omfattar Slottsfogdevägen och ägs av Strängnäs kommun.



I figuren nedan redovisas vilka ytor inom plankartan som är redovisade som allmän platsmark. Dessa ytor är avgränsade med röd linje. De delar som inte redan ligger inom fastighet Mariefred 2:1 kommer att regleras till Mariefred 2:1 i en kommande lantmåteriförrättning där ytornas storlek kommer att fastställas.



### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Genom fastighetsreglering ska detaljplanens allmänna platsmark samt mark som i detaljplanen är utlagd för tekniska anläggningar (E) regleras från Gripsholm 4:124 och Gripsholm 4:1>2 till Mariefred 2:1, dvs. Strängnäs kommun.

Förrättningen ska bekostas av exploatören, 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.

Exploatören ALM Småa Bostad AB äger fastigheten Gripsholm 4:124, som omfattar västra delen av planområdet. Del av fastigheten Gripsholm 4:1 ska förvärvas av exploatören enligt överenskommelse med nuvarande fastighetsägare, Sveaskog förvaltnings AB.

Vidare föreslår planförslaget att det skapas fyra gemensamhetsanläggningar (planbestämmelse g) dels för de gemensamma grönområdena, kvartersgatorna, de gemensamma parkeringsplatserna, dels för anläggningar för dagvattenhantering. Om det finns dagvattenrening/fördröjning inom gemensamhetsanläggningarna ska drift och underhåll av dessa anläggningar omfattas av gemensamhetsanläggningens reglering. Ytterligare en gemensamhetsanläggning föreslås för att möjliggöra en gemensam infart vid fastighetsgräns mellan Åldfrun 1 och Gripsholm 4:124. Åldfrun 1 ligger utanför planområdet.

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





## Servitut och ledningsrätter

Markreservat för underjordiska anläggningar säkerställs inom planområdet dels för befintlig VA-ledning inom fastigheten Gripsholm 4:124, dels för nya anläggningar i form av VA-ledningar, dagvattenanläggningar och elledningar inom kvarterens u-områden.

Ny ledningsrätt ska bildas för de nya anläggningar som behöver tillskapas inom planområdet. SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för ansökan och förrättningskostnaden och exploatören kommer stå för kostnaderna av dessa förrättningar.

Förutsättningarna för att kunna samordna ledningsrätt för VA- och elledningar samt inom delar även för dagvattenanläggningar inom ett 5,5 meter brett u-område kommer undersökas genom att en förprojektering kommer genomföras efter samrådsskedet. Vidare kommer en VA-systemskiss tas fram till granskningsskedet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

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

Exploatören ska till kommunen erlægga 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 erlægga anslutningsavgifter för el och VA. Exploatörens ska även erlægga ett bidrag enligt överenskommet ramavtal som ska täcka investeringar i det befintliga vägnätet mellan östra och västra Mariefred.

### Inlösen, ersättning

Mark för allmänt ändamål löses in av kommunen.

## MEDVERKANDE

Detaljplanen är framtagen av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med exploatören ALM Småa AB, arkitekter från Brunnberg & Forshed och plankonsulter från WSP.

### Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund  
Planchef

Daniel Quick & David Sundholm  
Planhandläggare