



Detaljplan för del av *Malmby* *3:12, m.fl., Malmgårdsslätten,* Strängnäs, Strängnäs kommun



**Fastigheter: del av Malmby
3:12 och 3:11**

Dnr: MSN/ 2020:737

Datum: 2023-11-30

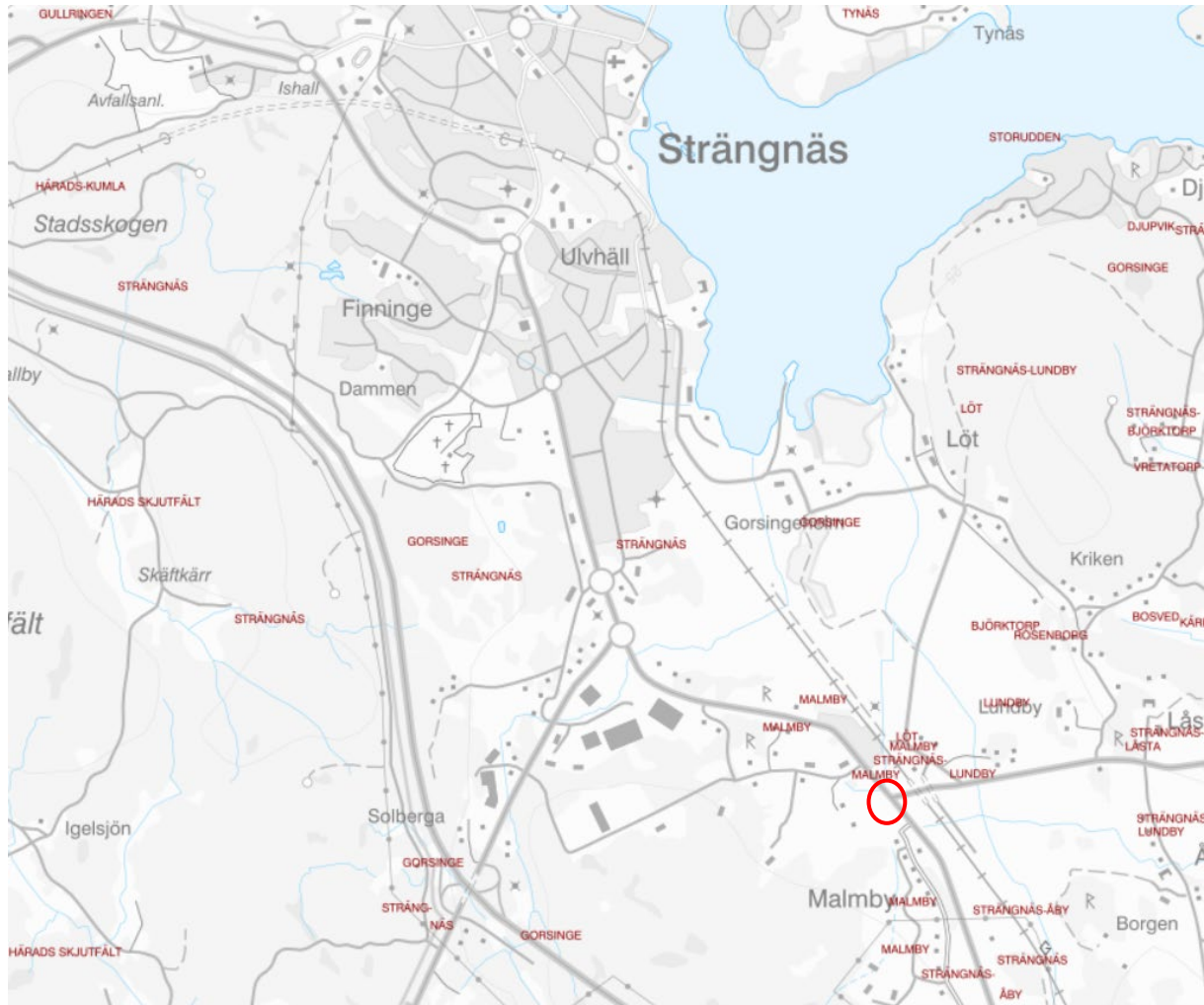
Samhällsbyggnadskontoret

Isabell Eberkvist

Planarkitekt



Ungefärlig lokalisering av planområdet



Planområdets ungefärliga läge i förhållande till Strängnäs stad. Området är markerat med en röd linje.

Tillhörande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar
- Gestaltungsförslag
- Lokaliseringsprövning

Strängnäs kommun

Nygatan 10

645 80 Strängnäs

Fax 0152-290 00

Tel 0152-291 00

kommun@strangnas.se

Bankgiro 621-6907

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 STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplan.....	6
Fördjupad översiktsplan	6
Planprogram	6
Gällande detaljplaner	6
Agenda 2030	6
Kommunala beslut.....	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB.....	7
Riksintressen	8
PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Offentlig- och kommersiell service	9
Natur, grönområde & rekreation.....	9
Gator och trafik.....	10
Vattenområde	13
Markförhållanden.....	16
Människors hälsa och säkerhet	18
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	22
Användning av mark och vatten	22
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	23
Egenskapsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannaskap.....	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	24
Administrativa bestämmelser	25
PLANFÖRSLAG	26
Bebyggelse.....	28



Natur, grönområde & rekreation.....	29
Gator och trafik.....	32
Vattenområde.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING	38
Vatten och avlopp.....	38
Energiförsörjning	39
Avfall	39
Telefoni och bredband.....	39
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	40
Sociala konsekvenser.....	40
Tillgänglighet	40
Miljökvalitetsnormer	40
Människors hälsa och säkerhet.....	41
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	45
Ekonomiska frågor.....	46
MEDVERKANDE	46



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syfte med detaljplanen är att pröva bostäder inom del av fastigheten Malmby 3:11 och 3:12. Planen avser möjliggöra småhus.

Syftet är även att knyta samman de norra och södra delarna av Malmby och skapa en tydlig ”by-känsla” inom området.

Planförfarande

Planen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planområdet är i både översiktsplanen för Strängnäs kommun och fördjupade översiktsplanen för Strängnäs Härad utpekad för bostadsändamål.

Preliminär tidsplan

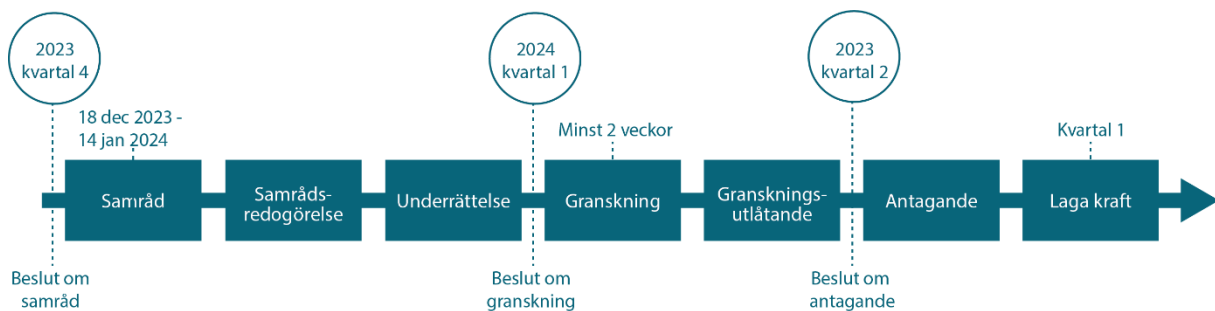


Illustration av projektets preliminära tidsplan.

Underlag och utredningar

- Gravfält och boplatsslämnings, Arkeologikonsult, 2021:3443
- Bullerutredning, Efterklang, 2023-10-11
- Dagvattenutredning, Structor, 2023-10-19
- Fladdermusinventering, WSP, 2023-10-24
- Gestaltningsprogram, Archus, 2023-10-16
- Groddjursinventering, WSP, 2023-08-30
- Lokaliseringsprövning, Strängnäs kommun, 2023-11-29
- Markundersökningsrapport, Nora, 2021-07-06
- Naturvärdesinventering, WSP, 2022-11-15
- PM Geoteknik, Nora, 2021-07-06
- Riskutredning, Brandskyddslaget, 2023-08-15
- Redogörelse för beräkningar, Nora, 2021-07-06
- Störningsutredning, COWI, 2023-10-18
- Översiktlig mark- och miljöteknisk rapport, Nora, 2021-06-15



PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger cirka 4,5 och 11 kilometer från Strängnäs respektive Läggesta Station.

Området består idag av betesmark och ligger i anslutning till ett utpekad verksamhetsområde med flera närliggande, befintliga verksamheter. I direkt anslutning gränsar naturmark med ett stall i söder, en ridskoleverksamhet i väst och väg 900 i öst. Mot norr ansluter området mot ett verksamhetsområde, närmst ligger vandrahemmet Malmgården.

Areal

Planområdet är cirka 7 ha.

Fastighetsägare

Fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, *Översiktsplan 2014* som antogs 2014-09-29 av KF, anger kommunen att markanvändningen inom planområdet är lämplig för bostadsutveckling med låg täthet.

Den föreslagna markanvändningen stämmer överens med ÖP:ens intentioner.

Fördjupad översiktsplan

I kommunens fördjupade översiktsplan, *Fördjupning av översiktsplanen, Strängnäs stad-Härads* antagen av KF 2009-10-26, anges, precis som i ÖP:en att markanvändningen är lämplig för bostäder. Kommunen ser även att det är lämpligt att knyta samman de norra och södra delarna av Malmby och då i första hand förordnas en utbyggnad inom fastigheten Malmby 3:12.

Den föreslagna markanvändningen stämmer överens med FÖP:ens intentioner.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något planprogram.

Gällande detaljplaner

För området finns ingen gällande detaljplan.

Agenda 2030

Agenda 2030 är den utvecklingsagenda med 17 olika mål och tre hållbarhetsperspektiv som antogs av Förenta nationernas generalförsamling år 2015. Målen togs fram med utgångspunkt i de tre perspektiven social, miljömässig respektive ekonomisk hållbarhet.



2019 beslutade kommunfullmäktige att kommunens arbete ska genomsyras av hållbarhetsaspekterna och de globala målen i Agenda 2030.

De mål som är tillämpliga för den aktuella detaljplanen är:

Mål 10 – Minskad ojämlikhet

Målet kan uppfyllas genom att barn inom närområdet får komma till tals. För de barn som flyttar in i området är det av vikt att barnen, på ett säkert och självständigt sätt, ska kunna röra sig till de större tätorterna. En gc-väg ansluter till planområdet och en närliggande busshållplats finns där trafik mot både Strängnäs och Läggesta station finns, vägen ligger på andra sidan om väg 900 och idag finns ingen säker övergång.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Målet kan uppfyllas genom att trafiksäkerheten ses över i samband med planläggningen. Eventuell anpassning till befintliga verksamheter och dagvattensituationen behöver studeras.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringar

I samband med prövning av detaljplanen tas en skyfallsutredning fram.

Mål 15 Ekosystem och ekologisk mångfald

Målet kan uppfyllas genom att de värden som finns inom området lyfts fram, exempelvis det vattendrag som rinner genom området.

Kommunala beslut

Miljö och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-01-28 § 9, att ge samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen del av Malmby 3:12, m.fl., ”Malmgårdsslätten” i enlighet med underlaget till planuppdrag.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhus.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden regleras i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Hänsyn till det allmänna intresset ska tas vid placering och utformning av kvartermark. Att verka för en god hushållning av mark- och vattenområden ska också ske.

Enligt 3 kap Miljöbalken. ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett annat sätt från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Områdets norra del har tidigare brukats som åker men som numera används för bete. I både kommunens ÖP och FÖP är området utpekad för bostadsändamål, kommunens bostadsförsörjning bedöms även vara ett väsentligt samhällsintresse samt att det finns ett behov av småhus inom Strängnäs stad.



Geografiska områden som är av särskilt intresse pekas ut i 4 kap. Miljöbalken. Extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Planområdet är inte utpekade.

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. I samband med planens genomförande fullföljs systemlösningen för dagvatten som säkerställer MKN för vatten. Inte heller bedöms MKN för luft eller riktvärden för buller överskridas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Undersökning

Samhällsbyggnadskontoret har, 2020-11-26, tagit fram en undersökning om planförslaget kan komma att leda till en betydande miljöpåverkan, som samrått med Länsstyrelsen i Södermanlands län. Länsstyrelsen inkom med sitt yttrande 2020-12-15 och delar kommunens bedömning att planförslaget inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen meddelade även att det under det kommande planarbetet är viktigt att beakta MKN Vatten, utreda strandskyddet för vattendragen, bullersituationen, risken för översvämning och skred, samt utreda naturvärden och fornlämningar.

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

Undersökningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Området utgörs idag av betesmark. I söder angränsar ett privatstall, som nyttjar planområdet för hagar till hästarna. Inom stallet finns kända fladdermusarter och en inventering har tagits fram.

En ridskola med tillhörande hagar ansluter i väst och i nordväst verksamheter/industri samt ett vandrarhem i norr. Österut ansluter delar av området väg 900 (tidigare E20 samt en



fastighet Malmby 3:18 som idag nyttjas som avställningsyta för en av verksamheterna i nordväst) och i sydöst ansluter bostadshus.

Stadsbild och kulturmiljö

Landskapet i Strängnäs kommun är generellt rikt och varierat med ädellövsskog, naturskog, hagmark, sprickdalar, våtmark och flera grusåsar som löper genom landskapet i nord-sydlig riktning. Naturmiljön runt om planområdet karaktäriseras av det skogsdominerade mosaik- och sprickdalslandskapet.

Närområdet har använts av människor under lång tid och är rikt på fornlämningar. Det finns inga fornlämningar inom området.

Offentlig- och kommersiell service

Inom området finns ingen offentlig eller kommersiell service. Planförslaget bidrar inte till någon service.

I anslutning till planområdet finns ett värdshus, vandrarhem och drivmedelstation.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Naturmiljön runt om Malmby karaktäriseras av ett spricklandskap. Dalbottnarna är idag uppodlade med omgivande skogbeklädda berg med stora höjdskillnader. Det är längs dalsidorna som bebyggelse och vägar lokaliserats. Under senare period har industrier tillkommit, många på gammal åkermark men de är centrerade kring befintlig infrastruktur och bergssidorna.

Fastigheterna är, enligt länsstyrelsen, utpekade som värdefull jordbruksmark och nyttjas som betesmark för djur. Området ansluter/är en del av en större del jordbruksmark och innehar tillhörande dikessystem.

Området sluttar i nordöstlig riktning, i sydväst är området som högst, cirka + 10,7 m ö.h. och som lägst i sydöst, + 8,7 m ö.h.

Naturvärden

För planområdet har en naturvärdesinventering tagits fram under november 2022, vilken visar på att planområdet generellt uppvisar låga naturvärden.

Ett naturvärdesobjekt har identifierat vilket är det nordligaste vattendraget som bedöms till klass 4 – visst naturvärde. Värdena kopplas till den döda veden, bärande buskage och vattendrag, vilket skapar förutsättningar för fågel, insekter, groddjur och kräldjur. Det har även observerats en naturvårdsart, en Björksplintsborre och ett värdeelement i form av stående död ved.

Vattendraget omfattas av det generella biotopskyddet och bedöms vara vattenförande stora delar av året, varpå det bedömts kunna finnas groddjur inom området. En groddjursinventering har därför tagits fram under våren 2023. Under inventeringen kunde



inga groddjur observeras. Det finns flera lämpliga övervintringslokaler i anslutning till planområdet och även ett i den norra delen av området, vid det norra vattendraget. I det norra vattendragets har DNA från groddjur påträffats, bland annat mindre vattensalamander men på grund av strukturen med exempelvis strömmande vatten och branta kanter bedöms därför vattendragen inte som viktiga fortplantningsområden. Mer troligt kan området nyttjas som spridningsstråk och att DNA:t kan ha transporterats från en källa uppströms går inte heller att uteslutas. Planläggning av området bedöms därför inte påverka någon av de inventerade groddjursarterna negativt. I och med en eventuell förekomst ska arbete i vatten undvikas 1 april – 31 oktober. Det är även positivt om åtgärder för grod- och kräldjur görs inom området då kringliggande områdets lämplighet för dessa arter.

Inom ramen för inventeringen har det framkommit att det finns återkommande fladdermuskolonier vid stallet, strax söder om planområdet. Med anledning av informationen och de gynnsamma miljöerna har en fladdermusinventering tagits fram i samband med detaljplaneprocessen. Inventeringen är gjord men en bedömning finns ännu inte framtagen. Utredningen med bedömning kommer tas fram inför granskningskedet av detaljplanen.

Inom området har det identifierats blomsterlupin. Det rekommenderas av naturvårdsverket att arten åtgärder för att förhindra spridning ska göras då den är mycket invasiv. Exempelvis kan man slå växten innan den sätter frö eller förbränna schaktmassor.

Parker/friytor

Inom området finns inga parker eller friytor.

Lek och rekreation

Inom området finns inga ytor för lek och rekreation.

Gator och trafik

Gator och vägar

Inom planområdet finns en mindre samfällad grusväg, Malmby ga:1, som leder upp till det befintliga stallet vid Malmby 3:11.

Öster om planområdet går väg 900 som norrut respektive söderut leder mot Strängnäs stad och Läggesta. Vägen har en hastighetsbegränsning om 70 km/h, statligt väghållarskap och hade år 2017 ett trafikflöde om 3 150 fordon/dygn.

Gång och cykelvägar

Det finns inga befintliga gång- eller cykelvägar inom planområdet.

I anslutning, längsmed väg 900, finns en befintlig gång- och cykelväg. GC-stråket är delvis trafikseparerat och leder till Strängnäs stad. För att nå GC-vägen krävs det att gående passerar över väg 900, det finns idag inget förslag på en trafiksäker passage.

Idag finns det en passage som leder till fastigheten Malmby 3:18, passagen är numrerad som nummer 3 i illustrationen på sidan 11. Det finns inget känt avtal och inte heller skrivits något



nytt mellan Trafikverket och fastighetsägaren. Det finns även en passage norr om planområdet, vilken är numrerad som 4. Passagen nyttjas troligen av de gående som ska till verksamhetsområdet, inklusive ridskolan som ligger på den västra sidan om väg 900, precis som planområdet.

Vid släppet som är markerat som nummer 1 i illustrationen finns ett samfällt dike som har kulverterats på delar av sträckan. Det finns såväl tekniska utmaningar, rådighetsfrågor samt ett oklart ansvarsförhållande mellan de olika intressenterna om en ny GC-väg anläggs på sträckan. Alternativet bedöms därför inte som möjligt idag. Det samfällda diket möter även en enskild väg om några meter innan anslutning kan ske mot den kommunala gatan Malmbyvägen.

Kommunen har även utrett möjligheten att ansluta via det släpp som är markerat med siffran 2 som finns mellan väg 900 och fastigheten Malmby 3:15. Trafikverket är fastighetsägare och använder största delen av släppet för vägområde för att skapa plats för dike och belysning. Den återstående delen av släppet inrymmer inte en gc-väg.

Vägen tillåter en hög hastighet om 70 km/h med ett stort antal fordonsrörelser. Kommunen har idag ingen föreslagen lösning på hur de gående ska passera vägen på ett trafiksäkert sätt, vilket påverkar trafiksäkerheten avsevärt negativt.



Karta som illustrerar befintlig, kommunala gång- och cykelväg (gul linje). GC-vägen passerar över väg 900 men ansluter endast till fastighet Malmby 3:18 (passage nr 3). Kommunen har även utrett möjligheten att ta sig via släppen 1 och 2 för att nå passagen 4 men inte funnit någon lösning. Förbindelse till planområdet saknas därför. Stjärnor i kartan illustrerar befintliga busshållplatser. Källa: Strängnäs kommun



Foton som visar gc-väg över väg 900 (passage nummer 3), vy mot nordväst. Gc-vägen slutar vid fastigheten Malmby 3:18. Källa: Google.se



Foton som visar släppen 1 (t.v., vy mot sydväst) och 2 (t.h., vy mot sydost), källa: Google.se

Kollektivtrafik

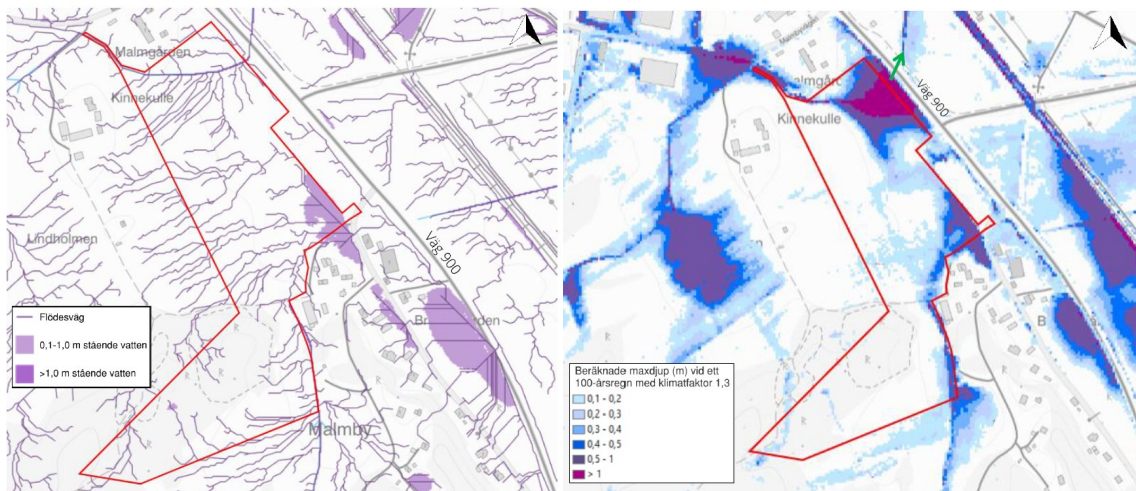
Närmsta busshållplats, Malmbyhus, ligger inom 100 meter från området. Vid hållplatsen trafikerar busslinje 302, vilken går mellan Strängnäs resecentrum och Åkers Styckebruk. Cirka 300 -400 meter norr om planområdet finns ytterligare en busshållplats, Malmby, där även 303 trafikerar mellan Strängnäs och Läggesta, via Stallarholmen.

Det finns ingen säker överväg för gående att nyttja för att nå busshållplatserna på andra sidan väg 900, se kapitel Gång- och cykelvägar på sidan 10. Kommunen har ingen lösning på hur de gående ska ta sig över väg 900 på ett trafiksäkert sätt för att nå busshållplatserna och kunna nyttja befintlig kollektivtrafik, vilket påverkar trafiksäkerheten avsevärt negativt för de personer som ska nyttja kollektivtrafiken.

Vattenområde

Översvämningsrisk

Enligt både länsstyrelsens och kommunens egna kartmaterial påvisas risk för stående vatten vid skyfall. Underlagen skiljer sig något åt vilket beror på att länsstyrelsen inte räknar med klimatfaktorn i sitt underlag samt att de kan ha kännedom om trumman i den nordöstra delen av planområdet. Kommunen har i sitt underlag beräknat skyfallet med klimatfaktor. Även om underlag skiljer sig åt visar karteringarna på en trend som kommunen behöver beakta vid planläggning av området. Nästa steg i planprocessen blir att säkerställa markhöjder i planområdet.





Kartunderlag från länsstyrelsen (t.v.) och kommunen (t.h.). Underlagen visar på att det finns risk för stående vatten vid skyfall inom planområdet. Källa: Structor.

Strandskydd

Det finns två vattendrag inom planområdet varav vattendraget markerat som nummer 1 i illustrationen på sidan 14 bedöms omfattas av både det generella strandskyddet om 100 meter. Syftet med strandskyddet är att utifrån ett långsiktigt perspektiv främja allmänhetens tillgång till strandområden och vattendrag samt säkerställa goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att säkerställa syftet med strandskyddet är det generellt förbjudet att uppföra nya byggnader inom strandskyddet.

Vattendrag nummer 1 berörs även av det generella biotopskyddet. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka dispens för anordnande av anläggning inom biotopen.

Vattendraget markerat som nummer 3 bedöms inte omfattas av det generella strandskyddet då det inte bedöms höra ihop med något av de andra markerade vattendragen och inte finns med på historiska kartor. Vattendraget bedöms istället vara väte i åkern som fördjupas för att undvika översvämningar, enligt årsvisa ortofoton.

Vattendraget markerat med 2 bedöms omfattas av det generella strandskyddet. Det ligger utanför planområdet dess strandskydd inverkar på planområdet.



Dikenas ungefärliga sträckning, markerat med blåa linjer. Vattendrag 1 bedöms beröras av det generella strandskyddet och biotopskyddet. Vattendrag 2 ingick tidigare i planområdet men efter att naturvärdesinventeringen tagits fram har planområdesgränsen reviderats. Källa: WSP.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas mot recipienten Mälaren-Tynnelsöfjärden (SE658966-157325), vilken har statusklassning Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status baserat på de överskridande ämnena tributytten- föreningar, kvicksilver och polybromerade difenyletrar.



Markförhållanden

Fornlämningar

Under 2021 tog arkeologikonsult fram en arkeologisk undersökning som visar att det finns flertalet lämningar i anslutning till planområdet, där majoriteten är från brons- och järnåldern. Utredningen påvisar att inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

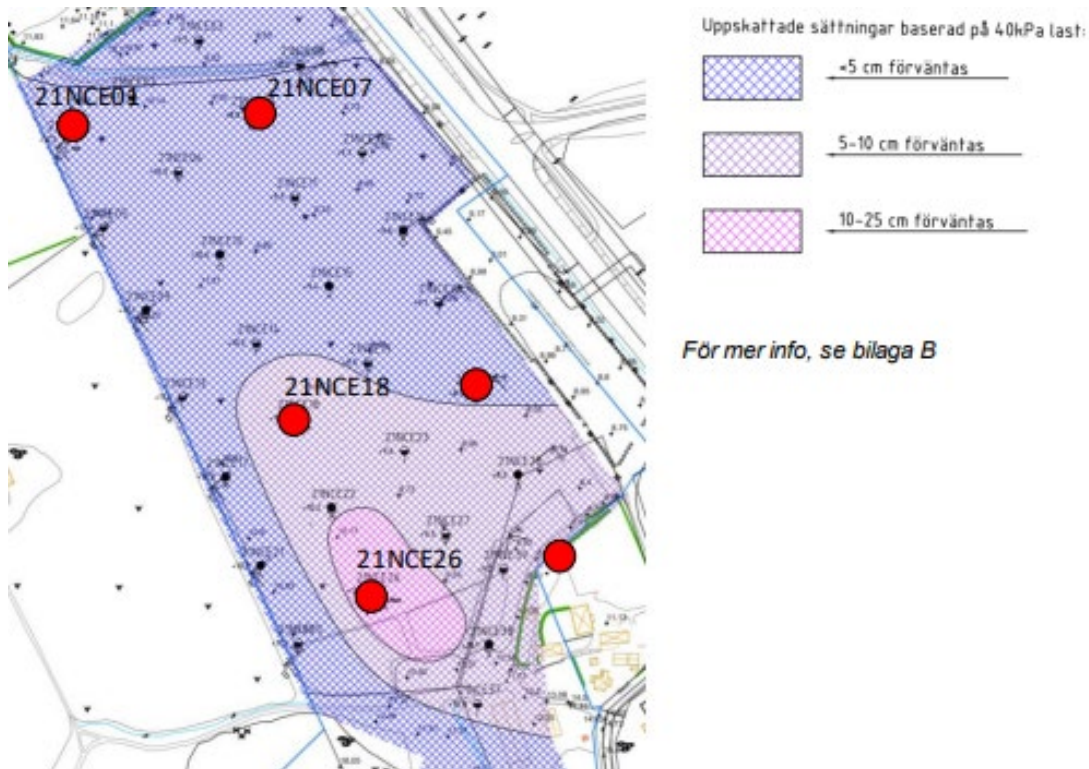
Geotekniska förhållanden

För området har en geoteknisk utredning tagits fram under juni 2021. Området domineras främst av täta jordlager med låg genomsläpplighet av vatten i form av lera. Det finns en viss variation, speciellt i lerans sättningsegenskaper som bedöms leda till olika grundläggningsförhållanden.

I den norra delen av planområdet består det översta lagret av lera av torrskorpekaraktär, som med djupet går från medelfast till lös. Mäktigheten varierar mellan cirka 1,7 – 5,5 meter. Under leran bedöms marken bestå av morän med innehåll av sten, grus, sand, silt och block. Nivåer till berg varierar mellan +2,79 till cirka +6,02. Sprickor i berget har påträffats.

I de mellersta delarna av planområdet består det översta lagret av lera av torrskorpekaraktär som med djupet går från medelfast till lös. Mäktigheten varierar mellan 7- 9,5 meter. I en av provtagningspunkterna har kvicklera identifierats, från både 7 och 9,5 meters djup. Under leran bedöms marken bestå av morän med innehåll av sten, grus, sand, silt och block. Under moränlagret finns berg, djupet varierar mellan cirka 7,8 – 11,6 meter. Sprickor i berget har påträffats.

Utifrån de kända geotekniska förutsättningarna finns det risk för sättningar inom planområdet. Sättningarna är beroende av lasttillskottet och det är störst risk för sättningar inom de centrala delarna av området. Där förväntas sättningarna variera mellan 15-25 cm av en last på 40 kPa, vilket motsvarar en tvåplansvilla. Det är även här kvickleran förekommer, marken bör här planläggas för parkmark eller att leran stabiliseras på djupet. I den mellersta delen bör grundläggningen ske på pålar. En utredning om kvicklera behöver göras inom området i samband med detaljplaneprocessen. Grundläggs det mellersta området på pålar kan en högre belastning tillåtas. Det rekommenderas även att lasterna fås ner till en jämn, homogen undergrund. Området förses i plankartan med bestämmelsen b₁ grundläggning ska ske på fast mark.



Illustrationen visar områdets sättningsbenägenhet, där det rosa området är mest sättningsbenäget.
Källa: Nora.

Radon

Planområdet är främst klassat som lågriskområde för radon, enligt kartmaterial från SGI daterat 1989-06-30. I den södra delen finns ett område utpekad som normalriskområde för radon.

Förorenad mark

För området har en miljöteknisk markundersökning tagits fram under maj 2021. Syftet är att utreda förekomst av föroreningar då det misstänks finnas inom fastigheterna.

Proverna som tagits visar på att två av provpunkterna indikerar värden över riktvärdena för känslig markanvändning för kobolt. Flera punkter ligger även nära det generella riktvärdet. De överskridande värdena bedöms kunna förklaras av att bakgrundvärdena av kobolt har något förhöjda värden inom området, i enlighet med SGUs geokemikarta. Det misstänks därför inte vara förhöjda värden på grund av föroreningar inom planområdet.

För att uppnå det generella riktvärdet för känslig markanvändning behöver åtgärder vidtas så att ätbara växter inte tar upp kobolten. Förslag för att uppnå kraven är att odling ska ske på ren jord där exempelvis geotextil kan avskärma den rena jorden. Ett annat åtgärdsförslag är att ha trägroppar för växter med djupare rötter, exempelvis för träd och buskar.



Människors hälsa och säkerhet

Störande verksamhet

Planområdet ligger i anslutning till ett verksamhetsområde, vilket är utpekade i både kommunens ÖP och FÖP för verksamhetsändamål. Marken syd-sydväst är planlagd (0486-P12/13) för industri, kontor, lager, handel med sällanköpsvaror och verksamheter av servicekaraktär, de två betongindustrierna ligger inom detaljplanen. Delar av detaljplanen är inte utbyggd, vilket innebär att industrier och verksamheter, som närmast, kan komma cirka 350 meter från planområdet sydvästra spets. Markanvändningen är reglerad med en skyddsbestämmelse, vilken reglerar att *verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Tung industri medges ej.* I och med att marken är reglerad med skyddsbestämmelsen samt avståndet bedöms störning inte ske i form av buller. Detaljplanen är även försedd med en upplysning om att *Utsläpp från industrier med hantering av organiska lösningsmedel tillåts ej. Endast industrier med begränsande utsläpp till luft (stoft, gas) tillåts.* I och med upplysningen bedöms utsläpp vara begränsat.

120 meter norr om planområdet ligger en bilverkstad, marken närmast verkstaden kommer regleras med naturmark, vilket gör att närmsta bostad placeras inom ett avstånd om cirka 180 meter. Mellan verksamheten och bostäderna finns även en befintlig gård (Malmgården) som även skiljer bostäderna från den. 220 meter nordväst och 1 kilometer sydöst om planområdet ligger två bilskrotsverksamheter. Området nordväst är planlagt för industri och småindustri (486-P87/10). Landskapet nordväst om planområdet är öppet. Den närmsta bilskroten bedöms kunna vara störande för de boende. Avståndet är kort, landskapet öppet och planområdet ligger inom den förhärskande vindriktningen. Verksamheten är visuell från planområdet men bedöms enligt framtagen bullerutredning inte utgöra bullerproblematik.

Planområdet ligger i relativt nära anslutning till både väg 900, Svelandsbanan och E20. Avståndet och topografin i förhållande till E20 gör att det inte bedöms vara en störning. Landskapet mellan väg 900 och järnvägen och Malmgårdsslätten är öppet och en bullerutredning har tagits fram vilken visar på att de inte bedöms ge en störning på området. Vid den sydöstra delen av området, mellan väg 900, ansluter fastigheten Malmbly 3:18. Fastigheten används idag som avställningsyta, vilken ägs av en närliggande bilskrotsverksamhet. Kommunen har ingen kännedom om vilken typ av verksamheter eller hantering av föremål/ämnen som sker på platsen. Planläggning av planområdet kan komma att ge inskränkningar på fastigheten, kommunen har i dagsläget inte utrett frågan vidare.

I anslutning, 600 meter väst om området finns en ridskola med stall och gödselhantering, verksamheten är planlagd (0486-P97/6). Hagarna, där hästarna vistas utomhus, ansluter mot planområdets västra del, de närmsta belägna hagarna är inte planlagda. Hästgården med rasthagar och gödselhantering bedöms kunna ge olägenhet på grund av lukt av gödselhanteringen eller störning i form av flugor eller damning och en utredning har tagits fram i syfte att utreda störning från hästverksamheten. Bedömningen är att risk för störning och hälsopåverkan från lukt, flugor och damning är låg, detta främst på grund av avståndet men även på grund av att storleken på gödselstacken och grusytorna bedöms som mindre.



Transport av farligt gods

I anslutning till planområdet finns flera riskkällor där transport av farligt gods förekommer. I anslutning och närområdet finns en drivmedelstation, väg 900, ett industriområde och järnväg. Väg 900 är inte utpekad primär- eller sekundväg för farligt gods.

Miljöfarliga verksamheter

Det finns flera miljöfarliga verksamheter i anslutning till planområdet. I anslutning till planområdet finns en ridskola, en drivmedelsstation, en täckt och industrianläggningar.

Söder om planområdet finns två betongindustrier som tillverkar betong och bulk. Industrierna är två transportintensiva verksamheter. Betongblandarna ger visst ljud men bedöms inte ge upphov till störning då de finns inuti byggnader. Det finns tillgänglig byggrätt inom den gällande detaljplanen (0486-P12/13), kommunen har ingen kännedom om vilken verksamhet som kan komma att etableras på platsen i framtiden.

Söder om ovan nämnd detaljplan,(0486-P12/13), finns en pågående bergtäkt. Verksamheten har tillstånd för många år framåt och har ansökt om att utöka verksamheten åt sydväst. Avståndet till planområdet är långt.

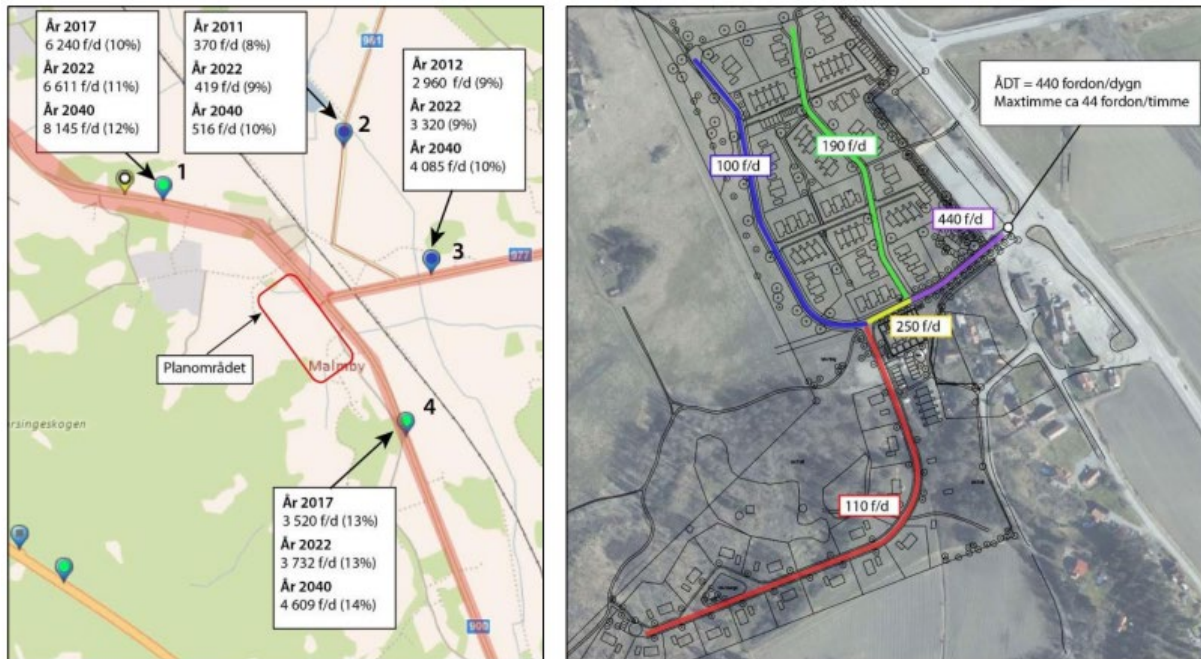
Norr och nordväst om planområdet, vid detaljplanerna med planid P97/6 och P87/10 finns det en ridskola och flertalet industrier. Vid fastigheten Järnet 10 finns en aktiv bilskrot. Vid Järnet 11 finns en pågående tillståndsprövning hos Länsstyrelsen för en plastfabrik där tillverkning av glasfibertankar och avlopp sker. Inom verksamheten hanteras lösningsmedel men att vistas utanför byggnaden bedöms vara riskfritt.

Vid Järnet 16 finns ett aluminiumgjuteri av mindre skala. Vid fastigheten Järnet 16 sker krommatering av metaller och hantering av 6-värdigt krom. Inom verksamheten hanteras farliga ämnen i stora volymer. Verksamhetsområdet ligger i förhärskande vindriktning mot planområdet. Vid Gorsinge 1:1 finns en ridskoleverksamhet med tillstånd för 28 hästar.

Buller

För planområdet har en bullerutredning tagits fram under mars 2023 av efterklang. Utredningen studerar både påverkan från närliggande verksamhetsområde och väg 900. De närliggande verksamheterna är detaljplanerade och regleras med planbestämmelser avseende buller, vilket gör att de inte bedöms ge upphov till överskridna riktvärden. Den anslutande ridanläggningen har fläktar på taken, vilket enligt utredningen inte bedöms låta tillräckligt högt för att ge upphov till störning. Dock kan tävlingar med högtalarutrop och andra ljud från åhörare kunna ge upphov till det. I utredningen har tidigare framtagna undersökningar studerats där det konstaterats att större travbanor klarar riktvärdena för verksamhetsbuller med god marginal. Avståndet mellan verksamhetens utebanor och planområdet är närmare 600 meter.

Utredningen har också tittat på buller från anslutande vägar och järnväg.



Kartunderlagen illustrerar trafikuppgifter för befintliga och planerade vägar, källa: Efterklang.

Utredningen visar på att de allra flesta planerade bostäderna klarar riktvärdena utan åtgärder. Ett parhus i nordöst får dock värden som överskrider gällande den ekvivalenta ljudnivån. Gällande den maximala ljudnivån är det flera planerade bostäder som får överskridande riktvärden.

Dock klarar parhuset riktvärdena om minst hälften av bostadsrummen är placerade mot sida där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA och maximal ljudnivå högst är 70 dBA, vilket klaras enligt beräkningarna. Med anledning av att parhuset inte klarar riktvärdena utan åtgärd regleras det in i plankartan med bestämmelsen m₁ bostäder ska ha minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida.

Även riktvärdena för uteplatser bedöms kunna uppnås, dock med hjälp av antingen bostadshusens eller komplementbyggnaders skärmning.



Illustrationen ovan visar ekvivalent ljudnivå vid fasad för föreslagen bebyggelse. Källa efterklang.

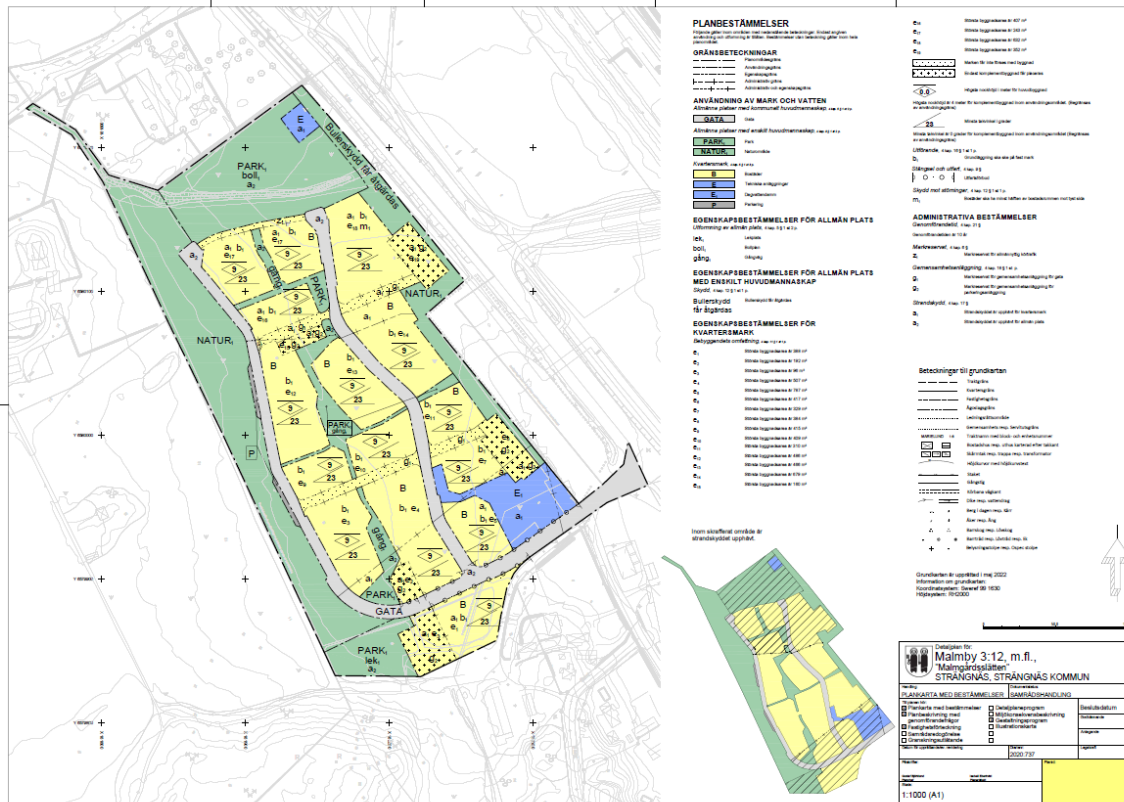


Illustrationen ovan visar maximal ljudnivå för föreslagen bebyggelse. Källa: efterklang.

Luftföroreningar

Planområdet är inte utsatt för höga halter av luftföroreningar i enlighet med SLB luftföroreningskartor.

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för anläggning av gata. Inom användningen ingår även möjligheten att anlägga gc-väg och funktioner som dike och belysning.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

PARK

Park

Användningen park är avsedd för grönområden som är helt eller delvis anlagt och som kräver skötsel. Det går att anlägga funktioner som fotbollsplan och lekplats inom parkområden, vilket är tanken för projektet.

NATUR

Naturområde

Natur är avsedd för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Syftet med bestämmelsen är att säkra avståndet mellan ridskolans verksamhet och bostadsområdet.



Kvartersmark

B**Bostäder**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

E**Tekniska anläggningar**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av en teknisk anläggning, i detta fall en pumpstation för avloppsvatten.

E₁**Dagvattendamm**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av en teknisk anläggning, vilket i planen specificerats till dagvattendamm.

P**Parkering**

Syftar till att använda marken för parkeringsändamål. Carports är ej möjlig att anlägga inom ytan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

lek₁**Lekplats**

Parkmarken är preciserad med användningsbestämmelsen lekplats, då ytan främst syftar till att nyttjas för lek.

boll₁**Bollplan**

Parkmarken är preciserad med användningsbestämmelsen bollplan, då ytan främst syftar till att nyttjas för det.

gång₁**Gångväg**

Naturmarken är preciserad med användningsbestämmelsen gångväg, då ytan syftar till att nyttjas för det.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med enskilt huvudmannskap

Skydd

**Bullerskydd
får åtgärdas****Bullerskydd får åtgärdas**

Med bestämmelsen får bullerskydd åtgärdas på naturmark. För området kan det vara lämpligt med exempelvis en bullervall.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

$e_1 - e_{19}$

Största byggnadsarea är x m²

Byggrätten begränsas till en maximal byggnadsarea om x kvm, vilket kan fördelas på en eller flera byggnader. Byggnadsarean är byggnadens "fotavtryck" på marken.



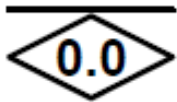
Marken får inte förses med byggnad

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad.



Endast komplementbyggnad får placeras

Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med komplementbyggnad.

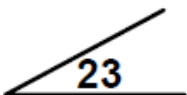


Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

Bebyggelse inom planområdet tillåts som högst ha en nockhöjd på 9 meter, bebyggelsen kan bli lägre.

Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnad inom användningsområdet

Komplementbyggnader inom planområdet tillåts som högst ha en nockhöjd på 4 meter, komplementbyggnader är tex carports eller miljöhus.



Minsta takvinkel i grader för huvudbyggnad

Bebyggelse inom planområdet tillåts som minst ha en takvinkel om 23 grader vad gäller huvudbyggnaderna. Taken kan dock bli brantare än så.

Minsta takvinkel är 0 grader för komplementbyggnad inom användningsområdet

För komplementbyggnad är minsta takvinkel 0 grader inom användningen bostäder. Takvinkel kan med bestämmelsen tillåtas bli brantare.

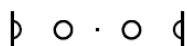
Utförande

b_1

Grundläggning ska ske på fast mark

Inom planområdet ska grundläggning ske på fast mark, exempelvis med pålning.

Stängsel och utfart



Utfartsförbud

Med planbestämmelsen kan kommunen reglera var utfart ska finnas mot allmän plats.



Skydd mot störningar

m₁**Bostäder ska ha minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida**

Med planbestämmelsen kan kommunen reglera var utfart ska finnas mot allmän plats.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Genomförandetiden anger den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Markreservat

Z₁**Markreservat för allmännyttig körtrafik**

Med bestämmelsen kan kommunen reservera ett område för att ge utrymme för allmännyttig körtrafik. Bestämmelsen ger möjlighet till att nå den kommunala pumpstation som ska anläggas i den norra delen av området.

Gemensamhetsanläggning

g₁**Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett vägreservat. I dagsläget finns inget beslut om att anlägga en väg, med bestämmelsen kommer intentionen tydliggöras och inga byggnader kunna placeras inom vägreservatet. Yta säkerställer vägreservat för både gata, gång- och cykelväg samt gatans funktioner som exempelvis dike och belysning.

g₂**Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett markreservat för parkeringar inom området.

Strandskydd

a₁ - a₂**Strandskyddet är upphävt**

Syftar till att upphäva det generella strandskyddet på 100 meter från vattendragen inom området som omfattas av det. Indexering beror på om det är allmän plats eller kvartersmark som berörs.

PLANFÖRSLAG

Planområdet ligger i utkanten av Strängnäs stad, i ett område med idag en lantlig karaktär och närhet till omgivande gröstruktur och Mälaren. Inom området planeras ett småhusområde med blandad småhusbebyggelse i form av radhus, kedjehus och parhus, totalt cirka 60- 65 bostäder. Planförslaget syftar till att knyta an mot de södra och norra delarna av Malmby och länka samma område till ett.

En viktig utgångspunkt för gestaltningen av Malmgårdsslätten är att bevara den lantliga karaktären och skapa ett område med bykänsla. För att uppnå det tar vägarnas dragning stöd i det befintliga landskapets former, och långa raksträckor har undvikits. För att bryta ned skalan föreslås grupperingar av träd där gaturummet knäcks. För kvartersgatorna med enskilt huvudmannaskap har körbanornas bredd minimeras till funktionskraven och den lantliga karaktären förstärks med svackdiken, som även har en viktig funktion för att fördröja dagvatten.



*Illustration visar föreslagen bebyggelse med slingrigt gatunät och gröna stråk. Vy mot sydost.
Källa: Archus.*

Infart till området sker via befintlig infart, vilken får kommunalt huvudmannaskap och kommunal standard. Gatorna som går i nordsydlig riktning får också kommunalt huvudmannaskap medan de tvärgående mindre gatorna planläggs för kvartersmark. Dessa gator förses även med en administrativa bestämmelse g_1 vilket reglerar ett markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Inom bestämmelsen inryms plats för både gata och dess funktioner som exempelvis svackdiken för dagvattenhanteringen. Längst i norr förses de kommunala gatorna med vändplaner. Det kommer även finnas möjlighet för servicefordon att köra runt området via den väg som går mellan den västra och östra kommunala gatan, allra längst i norr. Gatan regleras med enskilt huvudmannaskap samt planbestämmelsen z_1 , markreservat för allmännyttig körtrafik, för att säkerställa servicefordonens framkomlighet.



I den nordöstra delen av planområdet behöver en pumpstation för avloppsvatten anläggas. Pumpstationen rekommenderas ha ett respektavstånd om 50 meter till närmsta bostad för att förhindra spridning av lukt. Närmsta bostad inom planområdet placeras inom detta rekommenderade avstånd. Från den östra kommunala gatan finns möjlighet att angöra via parkmarken till pumpstationen.

Mellan flertalet av tomterna planläggs även mindre stråk där boende och besökare fritt ska kunna röra sig utan närvaro av biltrafik. Tanken är att häckar kan möjliggöras mellan gaturum och trädgårdar och klungor av träd anläggs längs med gatustrukturen. Inom området planläggs även större ytor med allmän platsmark natur, enskilt huvudmannaskap för att skapa rum för sociala ytor. Vid ytorna finns det exempelvis plats för lekplatser, bollplan och grillplats.

Kommunen bedömer att det förväntas flytta in en del barnfamiljer i området med tanke på både läge och bebyggelse. Området ansluter till kollektivtrafik och kommunens gc-nät, dock på andra sidan väg 900. Det finns ingen säker trafiklösning för vare sig barn eller vuxna att ta sig över till andra sidan vilket skapar negativa trafikkonsekvenser. Kommunen utreder frågan och har idag ingen lösning på hur boende och besökare ska kunna röra sig på ett trafiksäkert sätt. Frågan behöver utredas vidare inom planprocessen.

Bebyggelse



Illustration som visar föreslagen bebyggelse. Bebyggelsen kan komma att utformas på annat sätt, maxvolymerna illustreras. Källa: Archus.

Tanken för området är att skapa bebyggelse i varierad typologi, men med ett enhetligt formspråk. Byggnaderna uppförs i en lägre höjdskala vilket gör att taklandskapets material, färg och eventuella takkupor påverkar helhetsuppfattningen av bebyggelsen. Plankartan förses därför med en bestämmelse om minsta takvinkel om 23 grader för huvudbyggnad för att skapa bebyggelse med sadeltak. Komplementbyggnader tillåts ha en flexibel takvinkel.

Nockhöjden för bebyggelsen tillåts till 9 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnader. En bärande tanke för projektet har varit att möjliggöra för en lantlig karaktär med skafftomter och bykänsla. För att säkerställa det har området delat in i 15 mindre kvarter. Kvarteren avgränsas med park- och gatumark. För syftet är det positivt om området får en varierad karaktär i bebyggelsestyp, vilket dock inte reglerats i plankartan. Däremot är det styrt vart gemensamhetsanläggningar för parkeringsytor kombinerat med

begränsning av byggandsarea i de olika kvarteren vilket indirekt styr möjligheten till att uppföra olika typer av småhus.

För att förstärka områdets lantliga karaktär ytterligare är det positivt om fasadmateriäl för bebyggelsen kan utföras i trä. Takmaterialet bör vara rött taktegel alternativt bandtäkt plåttak i svart eller rött. Positivt är även om fasaderna går i rött, brunt, mörkgrått, varmgrått eller svart. Ett alternativ kan även vara behandlingar som syftar till att framhäva träets naturliga åldrande, till exempel järnvitrol. Tanken gäller även komplementbyggnader som uppförs inom området.



Exempel på bebyggelse som kan möjliggöras inom planområdet. Källa: Archus.

Natur, grönområde & rekreation

Mark, vegetation och grönområden

Större delen av området kommer bebyggas för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Den mark som sparas längs med fastigheten Gorsinge 1:1 planläggs som natur med enskilt huvudmannaskap. Planläggningen säkerställer att området inte bebyggs med bostäder i syfte till att säkerställa ett skyddsavstånd mot intilliggande hästverksamhet i väst och en del naturvärden längs med vattendraget i norr.

Nordväst och sydväst om naturmarken planläggs ytor med användningsbestämmelsen park. Det görs även de planerade stråken genom bostadskvarteren. De norra och södra parkområdena planläggs även med egenskapsbestämmelsen boll respektive lek. Bestämmelserna syftar till att tala om vilken egenskap markanvändningen främst ska ha inom området. Gångstråken genom kvarteren förses även med egenskapsbestämmelsen gång, för att lika så tydliggöra användningen. Det finns befintliga, anslutande gångstråk ut till anslutande natur i närområdet. Dock kommer en större del av den anslutande naturen så småningom ersättas med detaljplanlagd industri och verksamheter.

Området ligger inom svaga spridningssamband för ädellöv och gräsmarker, vid trädplantering rekommenderas inhemska ädellöv som förekommer lokalt samt att gräsmarker bör skötas för att gynna pollinerare.



Naturvärden

De flesta naturvärdena som pekats ut i framtagna naturvärdesinventering kommer i största mån sparas och planläggas som natur eller park med enskilt huvudmannaskap.

Ett naturvärdesobjekt har identifierats inom området, vilket planläggs med planbestämmelsen natur/park för att inte möjliggöra för en byggrätt på platsen. Naturvärdesobjektet är även identifierat som ett vattenförande dike vilken omfattas av strandskydd och det generella biotopskyddet.

Söder om planområdet finns ett befintligt stall där det förekommer fladdersmusarter. En inventering har gjorts under sommaren 2023 av WSP vilken visade på att det då förekom sju arter. Fladdermössen förekommer främst vid stallet och resultatet från inventeringen visar på att området söderut utgörs av mycket gynnsamma livsmiljöer för fladdermöss.

När inventeringen gjordes ingick de stallet i söder inom planområdet. Rapporten rekommenderar dock att stallet och södra delen av planområdet ska undantas helt från exploatering vilket gjorts. Andra rekommendationen är även att djurhållningen i området bör bevaras i liknande omfattning som vid inventeringstillfället. Bostadsändamål i anslutning är troligen inte förenligt med en stallverksamhet och kommunen behöver utreda frågan vidare. Det är även viktigt att belysning anpassas.

Parker och friytor

Området planläggs med parkmark vid flera delar. Dels större ytor som främst avses användas för sociala ytor i form av lekplats och bollplan men även gångstråk genom områdena vilket möjliggör för gående att passera området utan att gå längs med gator, dels för att ta sig runt olika kvarter men även vidare ut i naturen. Parkmarken planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Genom planläggningen kan även de naturvärden som finns inom området sparas och tillgängliggöras.

Lek och rekreation

Inom området avses det anläggas en större lekplats och fotbollsplan, vilket säkerställs i plankartan genom planläggning av parkmark. Området förses med gångstråk, som dels bryter upp området men även möjliggör för rekreativ stråk och möjlighet att nå de grönområden som finns inom och i anslutning till planområdet. Med hjälp av den planlagda parkmarken säkerställs ytor för dagvattenhantering.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse och enligt 3 kap. 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen har, i tidigt skede, utrett frågan om behov av strategisk miljöbedömning avseende detaljplanen. Kommunen gjorde i bedömningen ett antagande om att frågan avseende ianspråktagande av jordbruksmark tagits i beaktande i samband vid bedömningen i ÖP:en. Länsstyrelsen svarade i sitt yttrande 2020-12-15 att ” Planens genomförande innebär



att jordbruksmark tas i anspråk. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förutsättningarna för att ta jordbruksmarken i anspråk, utifrån bestämmelserna i 3 kap. 4 § MB, har utretts i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad -Härad, antagen 2009-10-26. I fördjupningen är området utpekat som planerat bostadsområde”.

Kommunens översiktsplan togs fram 2014 och på senare år har frågan om ianspråktagande av jordbruksmark blivit mer aktuell. Kommunen har därför valt att ta fram en lokaliseringsprövning för att säkerställa att frågan är tillräckligt utredd vad gäller aktuellt område om drygt 6,5 ha jordbruksmark.

I både ÖP:en och FÖP:en pekas planområdet ut som bostadsområde. I ÖP:en pekad Malmby ut som en del av utvecklingsområdet för Strängnäs stad, där det framgår att 50 % av kommunens tillväxt fram till 2040 ska ske inom. Det motsvarar cirka 5 500 nya invånare. Tillväxten ska koncentreras inom 5 kilometer till Strängnäs järnvägsstation, på ett avstånd längre än 3 kilometer krävs goda kollektivtrafikmöjligheter. Inom kommunen planläggs och byggs det småhus, men bara ett fåtal tillkommer inom Strängnäs stad. För att balansera och behålla bostads- och hushållsstrukturer någorlunda intakt krävs det att fler småhus byggs inom Strängnäs. Kommunen ser ett behov av att fler småhus behövs, då de har minskat i andel både i riket och i kommunen. En del av Strängnäs attraktivitet ligger också i att kunna erbjuda småhusmiljöer, finns inte den möjligheten riskerar det att tillväxthämna inflyttningen till kommunen.

I Malmby finns de befintliga småhusområden, ett 15- tal respektive 20-tal villor söder och norr om planområdet. Området är utpekat både i kommunens ÖP och FÖP för bostadsändamål. I FÖP:en beskriver kommunen att det är lämpligt att knyta samman de norra och södra delarna av Malmby och i första hand förordnas en utbyggnad inom fastigheten Malmby 3:12. Vilket även är syftet med detaljplanen.

Att bygga bostäder är ett allmänintresse, kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och ser att det är av vikt att balansera och behålla bostadsstrukturen någorlunda intakt. Det byggs småbostadshus men få av dem tillkommer inom Strängnäs stad. Kommunen ser därför att det är positivt att det möjliggörs för just småhus inom Malmby för att bidra till att skapa en variation inom Strängnäs stad.

Både kommunens ÖP och FÖP tar fasta på intentionen om att utveckla bebyggelse inom 3 km från kommunens två järnvägsstationer. Dock tas det upp att avståndet kan uppnå 5 km men att det då är av vikt att det finns utbyggd kollektivtrafik. De angivna avstånden baseras på kommunens vilja att planera för en hållbar utveckling med goda förutsättningar för hållbara transporter, samt undvika att ta allt för mycket jungfrulig mark i anspråk. I anslutning till Malmgårdsslätten finns befintlig infrastruktur och busshållplatser som trafikeras av busslinjer mellan båda kommunens tätorter.

Området används idag för privat ändamål, och jordbruksmarken används idag som betesmark. Kommunen har tagit fram en lokaliseringsprövning där Malmgårdsslätten bedöms som det bästa av alternativen som tagits med i prövningen. Med prövningen visar kommunen på att det allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det finns



utmaningar med att exploatera området, ett av dem är att möjliggöra för en säker övergång vid väg 900. Hittar kommunen inte någon lösning på det går det inte att nyttja befintlig kollektivtrafik och gc-vägar, vilket kommunen i sina strategiska dokument anger vara ett motiv till att exploatera inom 5 km till någon av kommunens järnvägsstationer.

Gator och trafik

Gator och vägar

Tanken är att gaturummets gestaltning är enkel och lantlig i sin karaktär men asfalterade körbanor, grusade stödremisor och svackdiken med ängsvegetation. För att förstärka den lantliga karaktären i området har gatustrukturen planlagts med en slingrig struktur och förslagsvis grupperas träd där gaturummet knäcks.

Angöring till området föreslås ske via befintlig infart från väg 900, vilken planläggs som gata med allmän platsmark och får därmed kommunal standard. Det gäller även de gator som föreslås gå i nordsydlig riktning. Övriga, mindre tvärgator planläggs som gemensamhetsanläggning för gata på kvartersmark. Servicefordon, som exempelvis sopbilar, hänvisas till att köra runt i den norra delen, via en kvartersgata som planläggs med bestämmelsen markreservat för allmännyttig körtrafik, z_1 . Det möjliggörs för mindre vändplaner i de norra delarna av de kommunala gatorna. I norr möjliggörs det för en serviceväg till en pumpstation, servicevägen planläggs med bestämmelsen z_1 .

Plankarta möjliggör för tillräckligt med yta för att kommunens parkeringsnorm ska kunna uppfyllas med 2,2 parkeringar för varje bostadsenhet. Det inkluderar även besöksparkeringar. För de områden där par- och kedjehus föreslås sker parkering på den egna tomten. För radhusen är tanken att parkeringar löses vid gemensamma parkeringsytor, som planlagts som gemensamhetsanläggning på kvartersmark. Detta med bestämmelsen g_2 *markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning*. Dessa ytor regleras med korsmark och möjliggör för carport. Byggs det carports tillåts de som högst ha en nockhöjd om 4 meter.

Längs den kommunala gatan som förser nordvästra delen av planområdet möjliggörs det för parkeringsfickor. Tanken är att besöksparkeringar ska lokaliseras dit och vid de gemensamhetsanläggningar som planlagts inom området.



Illustration som visar tänkt parkeringsstruktur för planområdet. Källa: Archus.

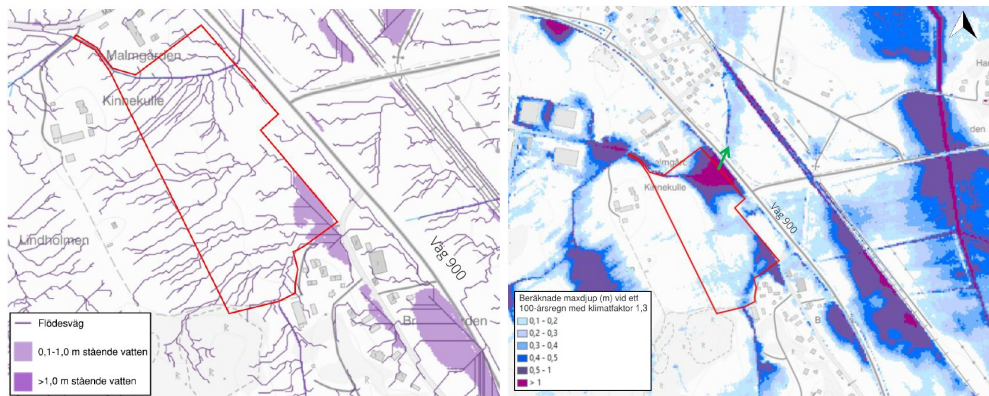
Gång och cykelvägar

Planförslaget möjliggör för gc-väg in till området via infartsvägen. Gc-vägen planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap. Vid övriga kommunala gator eller kvartersgatorna skapas inte någon möjlighet för gc-väg.

Vattenområde

Översvämningsrisk

Enligt både länsstyrelsens och kommunens egna kartmaterial påvisas risk för stående vatten vid skyfall. Underlagen skiljer sig något åt vilket beror på att länsstyrelsen inte räknat med klimatfaktorn samt kan ha kännedom om trumman i den nordöstra delen av planområdet. Även om underlag skiljer sig åt visar karteringarna på en trend som kommunen behöver beakta vid planläggning av området. Nästa steg i planprocessen blir att säkerställa markhöjder i planområdet.



Illustrationerna visar skyfallskartering från länsstyrelsen Sörmlands län (t-v) och Strängnäs kommun (t.h). Källa: Structor.

Strandskydd

Strandskydd får enligt 7 kap 18 § miljöbalken upphävas endast om ”det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset”. Vilka särskilda skäl som kan gälla anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. För det aktuella området upphävs strandskyddet med ett av dessa skäl: 7 kap 18 c § punkt 5 miljöbalken.

Länsstyrelsens yttrande sig 2020-12-15 med följande skrivelse ”att upphäva strandskydd genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ MB och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen påminner om vikten av att förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden tryggas och att goda livsvillkor bevaras för djur- och växtliv. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra detaljplanen. Planförslaget behöver vid ett eventuellt upphävande redogöra för hur strandskyddets syften påverkas”.

Gällande vattendraget i direkt anslutning söder om planområdet bedöms det omfattas av det generella strandskyddet. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att ”Kommunen har tidigare bedömt att vattendraget i södra delen av planområdet omfattades av strandskydd då samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att år 2016 lämna strandskyddsdispens för nybyggnation av nätstation vid berört vattendrag.” Även om planområdet inte innefattar det vattendraget berörs det av dess strandskydd.

I översiktsplanen och fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad pekas planområdet ut som bostadsområde. I översiktsplanen pekad Malmby ut som en del av utvecklingsområdet för Strängnäs stad, där det framgår att 50 % av kommunens tillväxt fram till 2040 ska ske inom. Det motsvarar cirka 5 500 nya invånare. Tillväxten ska koncentreras inom 5 kilometer till Strängnäs järnvägsstation, på ett avstånd längre än 3 kilometer krävs goda kollektivtrafikmöjligheter.

Inom kommunen planläggs och byggs det småhus, men bara ett fåtal tillkommer inom Strängnäs stad. För att balansera och behålla bostads- och hushållsstrukturen någorlunda intakt krävs det att fler småhus byggs inom Strängnäs. Kommunen ser ett behov av att fler



småhus byggs, då de har minskat i andel både i riket och i kommunen. En del av Strängnäs attraktivitet ligger också i att kunna erbjuda småhusmiljöer, finns inte den möjligheten riskerar det att tillväxthämna inflyttningen till kommunen.

Mark för bostadsändamål

7 kap 18 c § punkt 5 miljöbalken: *Dispensen avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* För den del av kvartersmarken där strandskyddet upphävs kommer kommunen upphäva med skälet ovan.

I Malmby finns det befintliga småhusområden, ett 15- tal respektive 20-tal villor söder och norr om planområdet. Området är utpekade både i kommunens ÖP och FÖP för bostadsändamål. I FÖP:en beskriver kommunen att det är lämpligt att knyta samman de norra och södra delarna av Malmby och i första hand förordnas en utbyggnad inom fastigheten Malmby 3:12. Vilket även är syftet med detaljplanen.

Att bygga bostäder är ett allmänintresse, kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och ser att det är av vikt att balansera och behålla bostadsstrukturen någorlunda intakt. Det byggs småbostadshus men få av dem tillkommer inom Strängnäs stad. Kommunen ser därför att det är positivt att det möjliggörs för just småhus inom Malmby för att bidra till att skapa en variation inom Strängnäs stad.

Både kommunens ÖP och FÖP tar fasta på intentionen om att utveckla bebyggelse inom 3 km från kommunens två järnvägsstationer. Dock tas det upp att avståndet kan uppnå 5 km men att det då är av vikt att det finns utbyggd kollektivtrafik. I anslutning till Malmgårdsslätten finns befintlig infrastruktur och busshållplatser som trafikeras av linjer mellan båda järnvägsstationerna och flera av kommunens tätorter. Kommunen anser att det är bättre att exploatera inom 5 km radie till järnvägsstationerna där infrastrukturen är utbyggd än att exploatera inom 3 km radie där det kräver större infrastruktursatsningar.

Området används idag för privat ändamål, och är delvis stängslat i och med de hästhagar som finns på platsen idag. Ingen av de vattendrag som berörs av strandskydd och inverkar på planområdet ligger inom hagområdena. Det finns en del stigar inom och i anslutning till området som eventuellt nyttjas för rekreation. Det kommer finnas möjlighet att nå stigarna i södra delen av området via den kommunala gata som planeras gå genom området. Via gatan kommer allmänheten även kunna nå det norra diket. Byggrätter kommer som närmst mellan 10-40 meter från dikesmitt. I söder handlar avståndet om cirka 30 meter. Området vid och runt om vattendragen planläggs som allmän platsmark natur/park med enskilt huvudmannaskap, på så sätt möjliggörs det för allmänheten att kunna ta sig till och runt om vattendragen.

Vattendragen har även inventerats, generellt har området låga naturvärden. Det bedöms finnas ett visst värde i vattendraget och strukturen runt om vilket bedöms skapa förutsättningar för bland annat fåglar, insekter, grod- och kräldjur. De värden som finns kopplade till det norra vattendraget berörs inte av planläggningen då området inte möjliggörs för någon byggrätt eller liknande. Området planläggs som natur förutom i den östra delen av



området. Där planläggs diket för en ledningsrätt, dock är den befintlig. Groddjur är inventerat inom området och sammantaget bedöms området hysa begränsade förutsättningar för lekande groddjur och att en planläggning inte medför någon negativ påverkan på bevarandestatus för någon av de inventerade groddjursarterna. Resultat visar dock på förekomst av mindre vattensalamander i både det norra och södra vattendraget vilket gör att arbeten i vattendragen bör ske under specifika tider på året.

Kommunen har tagit fram en lokaliseringsprövning där Malmgårdsslätten bedöms som det bästa av alternativen som tagits med i prövningen. Med prövningen visar kommunen på att det allmänna intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det finns utmaningar med att exploatera området, en av dem är att möjliggöra för en säker övergång vid väg 900. Hittar kommunen inte någon lösning på det går det inte att nyttja befintlig kollektivtrafik och gevägar, vilket kommunen i sina strategiska dokument anger vara ett motiv till att exploatera inom 5 km till någon av kommunens järnvägsstationer.

Parkmark med sociala ytor

Området planerar att förses med gångstråk och sociala ytor som lekplats och fotbollsplan inom område som planlagts som park med enskilt huvudmannaskap. Kommunen kommer upphäva strandskyddet inom parkmarken i enlighet med skäl 7 kap 18 c § punkt 5. Kommunen har tagit fram en lokaliseringsprövning, se nedan under kapitel *Lokaliseringsprövningens bedömning*. I bedömningen kommer kommunen fram till att Malmgårdsslätten har bäst planeringsförutsättningar av de valda alternativen. Det planeras för småhus inom området där varje enhet får tomtmark i varierande storlek. Dock ser kommunen ett behov av att möjliggöra för gemensamma sociala ytor med plats för lekplats och fotbollsplan. Dessa funktioner bör anläggas i anslutning till bostadsområdet för att barnen på ett självständigt sätt ska kunna ta sig dit. Det är positivt för folkhälsan med ytor för lek och rörelse samt social tillvaro.

Bollplanen är en funktion som kräver stor yta, vilket gör att den naturliga placeringen utanför det planerade bostadsområdet ligger i norr inom det norra vattendragets strandskydd. Lekplatsen är mindre och är placerad i den södra delen, den är placerad inom strandskyddat område då övrig mark i väster är påverkad av högre nivåer av hästallergener vilket skulle kunna skapa en risk för olägenhet för de barn och vuxna som har allergi.

Naturmark

Strandskyddad mark som är planlagd som natur avses inte upphävas. Är det aktuellt i framtiden behöver en separat dispensansökan göras hos Länsstyrelsen.

Lokaliseringsprövningens bedömning

För att pröva alternativa utbyggnadsområdet för bostadsbebyggelse i södra delen av Strängnäs stad har kommunen tagit fram en lokaliseringsprövning. För att det särskilda skälet i 7 kap 18 § c pkt 5 MB ska anses vara uppfyllt behöver utredningen visa på att andra alternativ till utveckling är olämplig eller orimlig utifrån de planeringsförutsättningar som finns i Strängnäs stad.



Prövningen tittar på sju området som pekats ut i FÖP:en för planerat bostadsområde och planerat bostadsområde på lång sikt. Alla området ligger i södra delen av Strängnäs stad, detta för att knyta an mot både FÖP:en och detaljplanens syfte om att knyta samman norra och södra delarna av Malmby. Det finns fler områden i FÖP:en som pekats ut men som inte tas med då områdena antingen är färdigställa eller innehar för liten yta för att möjliggöra för en exploatering i nivå med Malmgårdsslätten.

Lokaliseringsprövningen utgår ifrån ett antal valda kriterier. De valda platserna har alla olika planeringsförutsättningar som passar mer eller mindre bra i förhållande till aktuell detaljplans syfte. Lokaliseringsprövningen väger de olika intressena mot varandra och visar på att bostadsbebyggelse är lämpligt vid flera av de valda alternativen. Området Vattentornshöjden och Benningen bedöms dock mindre lämpliga utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Vattentornshöjden har en gällande detaljplan som medger småhusbebyggelse men efter att kommunen fick dubbelspår vid järnvägsstationen anses det omotiverat att exploatera området med en lägre exploateringsgrad. Kommunen har även brist på skolplatser, vilket gör att Benninge inte heller anses som ett hållbart alternativ, detta då befintlig skolverksamhet skulle behöva tas bort för möjliggörandet av bostäder.

Området Löt och Djupvik har goda planeringsförutsättningar, precis som Gipenområdet men för att exploatera första alternativet krävs stora infrastruktursatsningar och befintlig infrastruktur klarar inte en exploatering i nivå med huvudalternativet. Gipen är ett riskfullt projekt att exploatera då kommunen i många år adresserat området som reservatområde för en anslutning till E20.

Även skogsslätten vid Larslunda IP ses som ett riskfyllt alternativ, området har bra förutsättningar men det finns risk att ett bostadsområde skulle kunna inskränka på kommunens huvudidrottsplats.

De två återstående alternativen bedöms, precis som övriga projekt, ha både positiva och negativa förutsättningar. Lokaliseringsprövningen gör bedömningen att Pettersberg har bättre förutsättningar men området har nyligen fått planuppdrag och det finns ett behov att fortsätta samhällsplaneringen för att möta en växande befolkning.

Malmgårdsslätten har en hel del utmaningar, som behöver tas hänsyn till vid planering av området men bedöms ändå som det bästa av de valda alternativen. Området är det som hänvisas till i FÖP:en för att kunna knyta ihop de södra och norra delarna av Malmby, det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik och en lantlig karaktär bedöms kunna uppnås – i enlighet med detaljplanens syfte. FÖP:en är tydlig med att bebyggelse 5 km från järnvägsstationen kan tillåtas, men då ska det finnas utbyggd kollektivtrafik i närheten. Det poängteras att en säker övergång vid väg 900 behöver lösas för att området ska anses lämpligt.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Malmgårdsslätten ligger utanför men i direkt anslutning till kommunens verksamhetsområde för vatten och avloppssystem och kommer anslutas i samband med planens genomförande.

Bebyggelsen kan hanteras enligt Svenskt vatten P114.

Dagvattenhantering

I samband med detaljplaneprocessen har en dagvattenutredning tagits fram under 2023. Utredningen visar på att ca 260 ha avrinner mot planområdet, där avrinningen sker via de två vattendrag vars strandskydd inverkar på området samt via de trummor som går under väg 900 och vidare till befintliga diken som tillhör Gorsingeholm-Löt-Lundby torrlägningsföretag. Under en utförd inventering kunde konstateras att flera av trummorna är trasiga. Vattendragen är vid vissa delar kuverterade och det behöver säkerställas att flödet kan fortsätta eldas genom planområdet. Det finns även en del privata ledningar inom området samt kulvetering. Dock finns det kända problem vid skyfall med översvämningar, bakfall i trumma och vatten som sprutar rakt upp vid stora regn.

Dagvattenflödet bedöms öka från 150 till 580 l/s vid ett 5-års regn och från 235 till 920 l/s vid ett 20-års regn. För den planerade exploateringen beräknas fördröjningsvolymen bli 1 645 m³. För planområdet har det föreslagits en kombination av dagvattenlösningar i form av svackdiken och regnträdgårdar för lokal fördröjning samt en dagvattendamm som ett sista steg innan utsläpp till recipient.

Gatorna får delat huvudmannaskap och förslaget är att:

- Gatorna avvattnas primärt till svackdiken. Då de större lokalgatorna blir kommunala bör även svackdiken vid dessa bli kommunala för att underlätta drift och skötsel. De mindre kvartersgatorna blir inte kommunala och svackdiken längs dessa kan därför användas av fastigheterna för att rena och fördröja dagvatten.
- Fastigheter som ligger intill kommunala gator och diken behöver själva omhänderta (rena och fördröja) dagvattnet inom den egna fastigheten. Förslagsvis görs detta i underjordiska makadammagasin eller svackdiken inne på kvartersmark.
- Dikena leder dagvattnet till diket i norr och till damm i öster innan anslutning till befintliga trummor under väg 900. Samtliga dammar och regnträdgårdar som inte ligger på kvartersmark föreslås bli kommunala.

Diket behöver ledas separat förbi området och ansluta efter den södra dammen. Ska naturvattnet ledas in i områdets dagvattenhantering så behöver dammen dimensioneras upp för att hantera de större flödena. Troligen är ytan för dammen redan för liten för att kunna få till dammsäkerheten med flacka slänter och driftytor runt dammen.

För planområdet har även föroreningsberäkningar tagits fram, där samtliga modellerade ämnen beräknas minska förutom för nickel. Dock är nickel inte klassificerad i recipienten vilket gör det svårt att bedöma recipientens möjlighet att uppnå MKN vatten. Bedömningen



är ändå att exploateringen inte försvårar då det sker en teoretisk minskning i beräkningarna för övriga ämnen.

Gorsingeholm grundvattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundära zonen i samrådsförslaget för Gorsingeholm grundvattenskyddsområde. För skyddsområdet har det tagits fram skyddsföreskrifter vilka är ute på samråd.

Markavvattningsföretag

Nedströms planområdet finns ett aktivt markavvattningsföretag, Gorsingeholm-Löt-Lundby torrlägningsföretag som planområdet avvattnar till. Det dimensionerade flödet är 0,7 l ha som utsläppskrav och 1 l/s ha för dikningsföretaget för exploateringen vid 10-års regn. Inom markavvattningsföretaget finns även en Gorsingeholms våtmark med syfte att få omgivande mark odlingsbar. Planområdet ingår i avrinningsområdet. Dock finns det inget tillstånd eller anmälan hos länsstyrelsen av denna våtmark.

I och med exploateringen kan det bli aktuellt att planområdet deltar i underhållskostnader, beroende på mängd och slag vatten som tillförs.

Energiförsörjning

Inom planområdet går en fjärrvärmeledning och Solör Bioenergi bedömer att det kan vara möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen men beroende på bebyggelse typ kan olika lösningar bli aktuellt. Detaljplanen möjliggör för sopbilen att köra runt området vid de kommunala gatorna samt gatan med markreservat om allmännyttig körtrafik.

Hushållsavfallet hämtas av sopbil. I samband med bygglov/bygganmälan avgörs hur sophanteringen ska ske.

Strängnäs kommuns renhållningsföreskrifter ska följas.

Telefoni och bredband

Det finns markförlagda anläggningar inom planområdet. Skanova vill så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv/Konsekvenser för barn

Området bedöms medföra både positiva och negativa konsekvenser för barn. Kommunen har idag ingen kännedom om området nyttjas av barn. Med tanke på att planförslaget prövar småhusbebyggelse förutsätts det att främst barnfamiljer kommer flytta in. Det blir ett positivt tillskott för de eventuella barn som bor inom närområdet idag. Området förses med ytor som är möjliga att utveckla som sociala ytor och lekplatser.

Trafiksystemet inom området bedöms vara säkert, infartsvägen förses med gång- och cykelväg, övriga gator bedöms vara lågt trafikerade. Ingen genomfartstrafik är heller möjligt. I detaljplanen skapas tillräckligt med yta för att gatorna ska kunna utformas med stödremisor och låglutande svackdiken. Vid möte mellan oskyddade trafikanter och bilister finns där möjlighet för gående att kliva åt sidan. Inom kvartersmarken möjliggörs även för släpp och stråk där bilfri rörelse kan möjliggöras. Det skapar möjlighet för barn men även att oskyddade trafikanter över lag kan ta sig runt i bostadsområdet och nå anslutande grönområdet utan att behöva gå längs med bilvägar.

Området ansluter till både kollektivtrafik och gc-vägar. Dessa kan dock inte nås på ett trafiksäkert sätt då det idag inte finns någon tillgänglig övergång vid väg 900. Kommunen har ingen rådighet över vägen och kan på så sätt inte reglera hastighetsgränsen eller ansluta till en säker övergång. Det finns två anslutande passager i närheten, ena möter fastigheten Malmby 3:18, men är inte dragen vidare till Malmgårdsslätten. Den andra passagen går inte heller att nå då det inte finns möjlighet att anlägga gc-vägar i norr för att ta sig till passagen som ansluter till korsningen väg 900/Malmbyvägen. En lösning är ännu inte framtagen men behöver lösas för att skapa en säker trafikmiljö för både barn, unga och vuxna. Utan en säker övergång minskas även barns möjlighet till att självständigt ta sig till olika målpunkter.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för räddningstjänst

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska anföringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna för buller, luft och vatten har utretts.

Bedömningen är att planområdet inte påverkar MKN luft negativt. Enligt SLB luftföroreningskarta är inte området utsatt för höga halter av luftföroreningar och bedömningen är att den exploatering som prövas inte förväntas ge upphov till en negativ påverkan.



Bullersituationen har även utretts och riktvärdena uppnås för större del av området. I den nordöstra delen av området innehålls riktvärdena genom att minst hälften av bostadsrummen är placerade mot en sida där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA och maximal ljudnivå högst 70 dBA. Uteplatserna uppnår också riktvärdena genom att uteplatserna placeras bakom bostadshus och komplementbyggnader som därmed avskärmar bullret.

För MKN vatten bedöms inte den planerade exploateringen försvåra recipientens möjlighet att uppnå MKN. Enligt framtagna flödesberäkningar minskar alla modellerade ämnen förutom nickel. Ämnet är dock inte klassificerat i recipienten vilket gör bedömningen svårt att säga om en ökad belastning påverkar recipienten.

Människors hälsa och säkerhet

Transport av farlig gods

Länsstyrelsen i Sörmland har tagit fram en vägledning för att underlätta vid planering intill väg och järnväg där transporter av farligt gods sker. Då de flesta av de identifierade riskkällorna ligger på ett tillräckligt stort avstånd till planområdet bedöms de inte utgöra en risk. Dessa riskkällor är järnvägen, drivmedelstationen och industriområdet.

Väg 900 ligger dikt an mot planområdet, med närmsta planerade bostad cirka 30 meter bort. Vägen är inte en utpekad primär- eller sekundärled för farligt gods men det förekommer sådana transporter. ÅDT 2017 är 440 lastbilar, sikten är god och hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Planområdet och vägen ligger ungefär på samma höjd med ett avskiljande dike.

Transporter som passerar planområdet bedöms vara brandfarliga vätskor som transporteras till drivmedelstationen och industri. Leveranser uppskattas ske cirka 3 och 1 gång i veckan. Även brandfarlig gas transporteras, vilket bedöms ske några gånger i veckan till industrierna och enstaka gånger i månaden till drivmedelsstationen.

Den främsta transporten bedöms vara brandfarliga vätskor, där en stor del utgörs av tankbilar med diesel till drivmedelsstationen. Skulle en olycka ske är det positivt att det finns ett dike mellan vägen och planområdet som kan avleda vätska innan det når planområdet. Avståndet mellan de närmst liggande bostäderna och vägen är cirka 30 meter vilket medför att det inte föreligger risk för brandspridning till bostäderna.

En olycka med brännbar gas kan få varierande konsekvenser beroende på olycksscenario. Avståndet inom planområdet bedöms även tillräckligt till närmsta bostad.

Med de befintliga och planerade riskreducerande åtgärderna bedöms olycksrisker med farligt gods kopplat till väg 900 som acceptabla och att boende och besökare inte kommer utsättas för en oacceptabel risk. De riskreducerande åtgärderna är:

- Väg 900 är försedd med dike.
- Bostadshus placeras som närmst 30 meter från väg 900.

Störning avseende lukt, damning, flugor och hästallergenhalter

I anslutning till planområdet ligger en ridskola med beteshagar som ansluter mot planen. För att bedöma störning avseende spridning av hästallergen, risk för lukt från gödselhantering och hästverksamheten samt störning i form av flugor och damning har det under 2023 tagits fram en hälso- och störningsutredning. Beräkningarna avseende allergenspridning har beräknats i U/m^3 och baserat på tidigare undersökningar anses halter under $2 U/m^3$ ge få fall av allergiska reaktioner. Det finns idag inga gränsvärden med avseende på koncentration av hästallergen. Boverket anger att bedömning av påverkan av spridningen behöver ske från fall till fall medan Folkhälsomyndigheten anser att det behöver finnas ett skyddsavstånd om 200 meter.

Hästverksamheten har tillstånd för 28 hästar och idag tillgång till 7 hagar. Hur antalet hästar fördelar under året varierar beroende på årstid och under dygnet beroende på exempelvis tillgång till bete och könsfördelning.

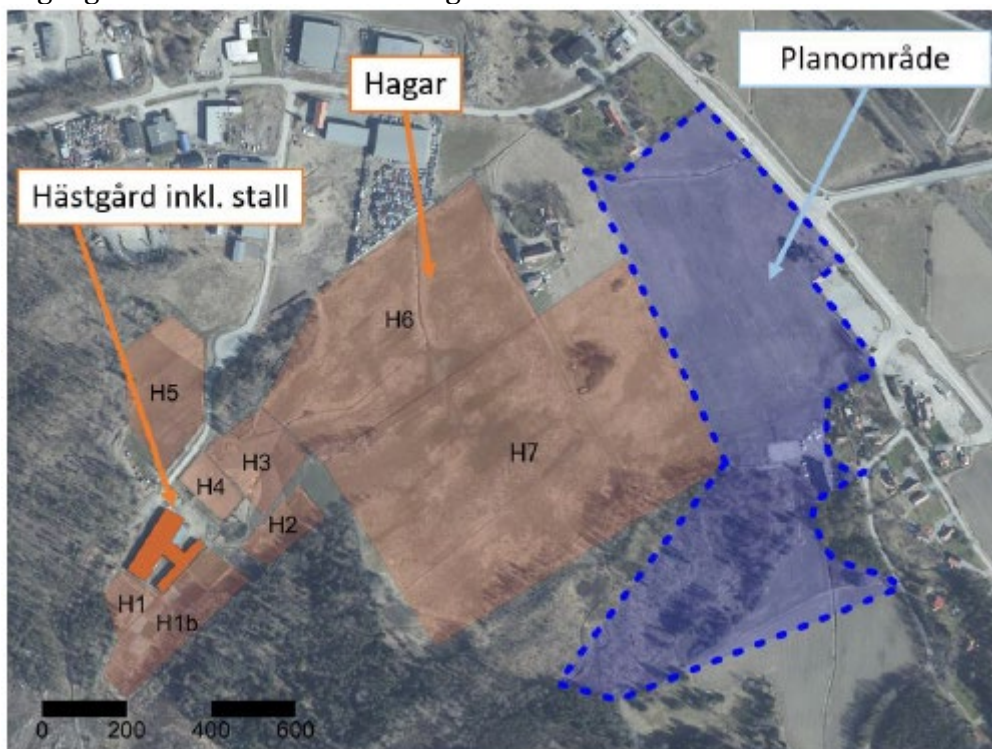


Illustration som visar hagarnas placering i förhållande till stallet och planområdet, vilket fått en uppdaterad planområdesgräns sedan framtagande av utredningen. Källa: COWI.

Då avståndet från verksamhetens gödselhantering är drygt 500 meter görs bedömningen att spridning av lukt som låg. Det gäller även för risken för damning. När det gäller flugor bedöms det finnas en risk för spridning då de kan spridas upp mot 3 kilometer bort. Det kan åtgärdas genom regelbunden tömning eller att containern där gödsel förvaras försluts helt.

När det gäller spridning av hästallergener sker en påverkan på planområdet. Det är i den västra delen området påverkas med värden över $2 U/m^3$. Verksamheten har idag 26 hästar men tillstånd för 28, vilket utredningen tagit i beaktande för att inte skapa en framtida inlåsningseffekt för verksamheten. Det är främst avståndet som påverkar

spridningsmöjligheten för allergener men till viss del även vegetation. Det rekommenderas därför i utredningen att vegetation, allra helst tallar, planeras mellan bostäderna och verksamhetens anläggning. Idag växer endast ängsvegetation på platsen och kommunen har därför svårt att säkerställa att vegetation planteras, växer upp eller sköts. Utredningens rekommendation avseende vegetation har därför inte säkerställts i plankartan.

Utredningen har baserats på verksamhetens uppgifter om att det går 9 hästar i hagen närmst planområdet. Vid ett större antal hästar i hagen utökas området där det finns risk för att högre värden uppnås och vid ett mindre antal minskar risken.

Underlagen visar på att det finns risk för spridning av hästallergener inom planområdet och kommunen behöver utreda frågan vidare för att säkerställa att ingen bostadsmark påverkas av högre värden än 2 U/m^3 .

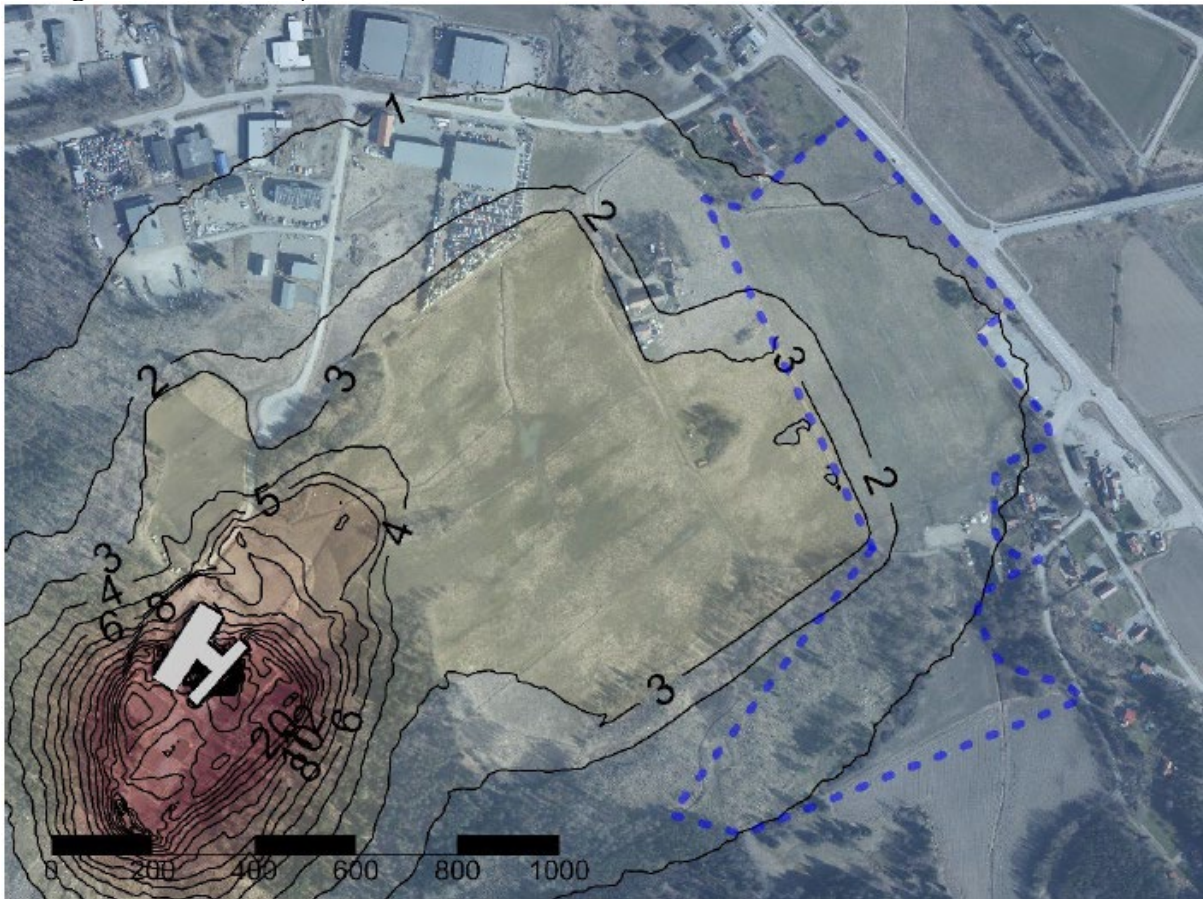


Illustration som visar spridning av allergener från häst. Spridningen är som högst vid källan (stall och gödselhantering). Planområdet berörs av isolinjer mellan $1-3 \text{ U/m}^3$ (99-percentil för timmedelvärde av hästallergen). Resultatet är baserat på 9 hästar i hagen närmast planområdet. Källa: Cowi.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Strängnäs kommun ansvarar för genomförande (upphandling, projektering och byggande) av anläggningar inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt svarar för framtida drift och underhåll av allmänna gator. SEVAB ansvarar för utbyggnad av allmänna Va-anläggningar inom planområden i samverkan med Strängnäs kommun.

Exploatören ansvarar för omläggning av diken och kulvertar och bekostar planens genomförande (de faktiska utbyggnadskostnaderna). Exploatören svarar för eventuella kostnader för anslutning till markavvattningsföretag, drift och underhåll av anläggningar på kvartersmark samt park- och naturmark.

Exploatören ska ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som krävs inom kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap som behövs för genomförandet.

Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt inom kvartersmarkens u-område som erfordras för utbyggnad av den allmänna tekniska infrastrukturen om så krävs.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Strängnäs kommun är huvudman för lokalgatan. De boende, via en blivande gemensamhetsanläggning, är huvudman för grönområdena, Natur och Park. En uppdelning av kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmänna platser är lämplig inom detaljplanen. Gatorna bedöms betjäna ett större allmänt intresse än grönyrtorna vilka bedöms mest användas av de boende i området. De boende får då ett större inflytande på skötselnivån och vilka anläggningar man önskar inom närområdet.

Avtal

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

De allmänna anläggningarna består av:

- Utbyggnad av lokalgatan med belysning.
- Anläggande av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar.



- Anläggande av erforderliga anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Exploatören ska erlægga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar och åtgärder som utförs av kommunen och SEVAB i enlighet med exploateringsavtalet. Ersättningen ska motsvara de faktiska interna och externa kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Berörda fastigheter

Malmby 3:11 och Malmby 3:12

Berörda samfälligheter

Malmby S:5 och Malmby ga:1

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Exploatören ska ansöka om och bekosta de lantmåteriförrättningar som krävs inom kvartersmark och allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende lokalgatan, E-områden samt omprövning av Malmby ga:1 på exploatörens bekostnad.

Nya bostadsfastigheter avstyckas från del av Malmby 3:11 och del av Malmby 3:12. Lokalgatan bildar en egen fastighet eller överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Gorsinge 1:1. Grönområden i detaljplanen utläggs förslagsvis som en marksamfällighet som ägs av de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

Del av marksamfälligheten Malmby S:5, som avser samfällda diken, bedöms inte fylla någon funktion inom planområdet när detta införlivas i verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Genomförandet av detaljplanen kräver omförläggning av diken och kulvertar som berör sträckan. Del av marksamfälligheten överförs genom fastighetsreglering till nybildade fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Malmby ga:1 som omfattas av infartsvägen från Väg 900 behöver omprövas då delar av anläggningen sammanfaller med allmän platsmark. Strängnäs kommun svarar för att ansöka om omprövningen av anläggningsbeslutet på exploatörens bekostnad.

Nya gemensamhetsanläggningar bildas för de anläggningar som behöver skötas gemensamt inom planområdet; Natur/parkmark, parkeringar, enskilda dagvattenanläggningar, kvartersmarksgator och gångvägar etc. Förslagsvis bildas en samfällighetsförening som ansvarar för förvaltningen av de olika gemensamhetsanläggningarna.

Servitut och ledningsrätter

Inskrivna servitut och ledningsrätter inom planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

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

Exploatören ska erlagga övriga anslutningsavgifter för infrastruktur som inte regleras via exploateringsavtalet.

Värdet på kvartersmarken bedöms överstiga kostnaderna för detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av samhällsbyggnadskontorets planenhet genom planarkitekt Isabell Eberkvist. Övriga projektdeltagare från kommunen är Anton Cleverdahl – nätutvecklare, Charlotta Rasmusson - kommunekolog, David Hultman - brandingenjör, Helena Edwinsson - lokal barnombudsman, Jens Doverborg – miljöinspektör, Jimmy Lindholm – samordnare renhållning, Kristina Svinhuvud - VA- och återvinningsstrateg, Lena Höglund – utredningsingenjör, VA Magnus Nyström – mark- och exploateringsingenjör, Ragnar Linden – kollektivtrafiksamordnare och Sofie Sjögren - bygglovshandläggare.

Samhällsbyggnadskontoret

Gustaf Björklund
Planchef

Isabell Eberkvist
Planarkitekt