

MAF

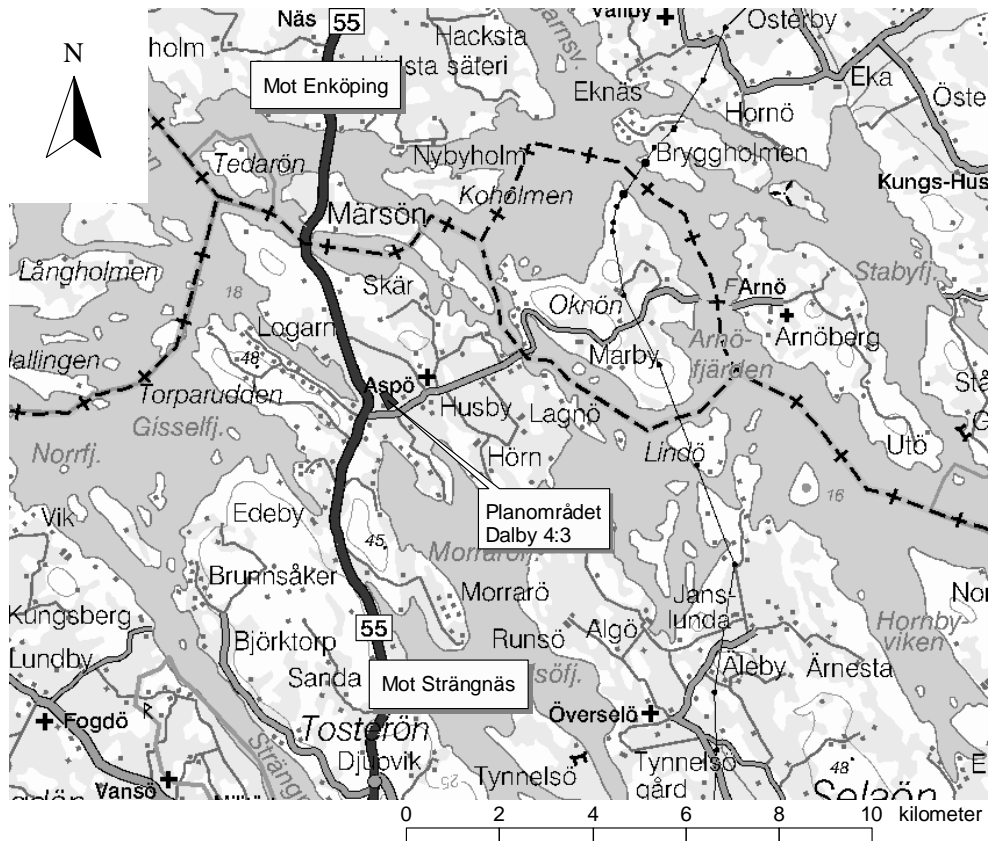
MAF ARKITEKTKONTOR AB
STORGATAN 24, 973 23 LULEÅ
TEL. 0920-24 77 77, FAX: 0920-140 81
maf@maf-ark.se

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**DALBY 4:3
Aspö, Tosterö**

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Illustration
- Samrådsredogörelse
- Utställningsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2005-04-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planen syftar till att upprätta ny detaljplan för att möjliggöra utökad bostadsbebyggelse på fastigheten Dalby 4:3, Aspö, Strängnäs kommun. Planen medger totalt 17 nya villor. Dessutom finns möjlighet att uppföra växthus i områdets nordvästra del.
PLANDATA	
Lägesbestämning	Planområdet ligger på Aspö, ca 15 km från Strängnäs centrum.
Areal	Planområdet består av ca 5,5 hektar mark.
Markägoförhållanden	All mark inom planområdet är i privat ägo.
TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	I översiktsplan för Strängnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2002-08-25 redovisar den kommuntäckande kartan planområdet som öppen mark och övrig mark. Fördjupade studier för Dalby finns inte upprättade av kommunen.
Gällande planer	För det aktuella planområdet finns inga detaljplaner, områdesbestämmelser eller förordnanden som antagits av kommunen.
Kommunala beslut	Plan- och byggnämnden beslutade 2004-04-14 § 75 "att detaljplanearbete enligt normalt förfarande får påbörjas för Dalby 4:3".
Miljökonsekvens- beskrivning	Särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej tagits fram. Verksamheterna planen tillåter bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark vatten och andra resurser att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18.
Barnkonsekvens- beskrivning	Gatan in i området med begränsad trafik och de korta entrévägarna syftar till att skapa hög trafiksäkerhet för gående och cyklister, både för barn och vuxna. Lekplatser kan uppföras på gemensamhetsanläggning inom de olika bostadskvarteren. Skolskjuts trafikerar både väg 975 och väg 55.
Hälsokonsekvens- beskrivning	Lokalgatans begränsade bredd och slingrande sträckning medför lugn trafik, vilket medför lugn trafikmiljö med begränsad mängd avgasutsläpp vilket bör vara positivt för hälsan. En bullerutredning gjord av miljöenheten på Strängnäs kommun

2005-04-13

visar att samtliga tomter uppfyller erforderliga värden vad gäller buller från väg 975.

**Jämställdhets-
beskrivning**

Hållplats för länstrafikbussar finns längs väg 975 och väg 55, vilket ligger inom nära avstånd från planområdet. Närheten till kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetssynpunkt och minskar behovet av bilnehav.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

Större delen av den föreslagna bebyggelsen placeras på öppen ängsmark med undantag för ett antal hus som placeras på område med yngre skog. Stora markområden sparas i närhet till planerad bebyggelse för att behålla områdets karaktär och lummighet.

**Geotekniska
förhållanden**

De geotekniska förhållandena är goda utifrån erfarenheter vid tidigare bebyggelse och utförd okulärbesiktning.

Ytterligare geoteknisk undersökning har inte utförts.

Radon

Enligt den översiktliga radonriskkartan för Strängnäs kommun ligger området inom normalriskområde för radon. Byggnader ska utföras i radonsäkert uppförande.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

**Bebyggelsen
Bostäder**

Detaljplanen medger byggrätt för 17 nya bostadshus med komplementbyggnader, tolv bostadshus längs den befintliga infartsvägen, fyra i norra delen av planområdet och ett i anslutning till den befintliga bebyggelsen. De nya fastigheterna som bildas från stamfastigheten ger möjlighet till normalstora friliggande villor med möjlighet till mindre tillbyggnader. De nytillkommande bostadshusens byggnadsarea begränsas till 180 m², därav biyta om 60 m². Garage, förråd och biluppställning placeras på enskild tomtmark. På basfastigheten och den södra delen begränsas våningshöjden till en våning. På den norra delen tillåts bebyggelse på upp till två våningar.

Möjlighet finns att istället för ett bostadshus bygga en samlingslokal på gemensamhetsanläggning i det södra bebyggelseområdet. Denna får uppföras i två våningar. Samlingslokalen kan t ex inrymma vävstuga, lekplats, bastu, avfallssortering och ge möjlighet till odlingslotter.

2005-04-13

I nordvästra delen av planområdet får område för odling och växthus i kombination med handel, hantverk, servering etc uppföras, alternativt bostäder.

Djurhållning	I omgivande landskap bedrivs jordbruk med djurhållning. Närmaste avstånd till beteshage är drygt 200 meter, övriga ligger inom 3-400 meter från planområdet. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 1989:6 finns angivet 200 meter som minsta skyddsavstånd med hänsyn till risk för bl a luktöligheter, flugor eller buller.
Bebyggelsekaraktär	<p>Bebyggelsens arkitektur ska kombinera traditionellt byggande med modernt formspråk. Byggnadernas fasader får uppföras i olika fasadmateriell och med traditionella kulörer såsom ljusa gula nyanser och falurödfärg.</p> <p>Taken ska ge sammanhållning i området och ska därför utgöras av exempelvis rött lertegel, röda betongpannor eller svart eller röd falsad plåt. Planen ger möjlighet att anlägga solcellsmoduler på taken.</p> <p>Ett kännetecken för landsbygden är småskalighet, vilket i planen tillämpas med fristående garage och förråd.</p>
Arbetsplatser	Små företag får bra möjligheter att bedriva verksamhet dels genom den befintliga bebyggelse som innehåller ett bageri och en verkstad samt den möjlighet detaljplanen ger för samlingslokal med vävstuga etc.
Tillgänglighet	<p>Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.</p> <p>Handikappolitiskt program finns utarbetat i kommunen och skall tillämpas.</p>
Byggnadskultur och gestaltning	Området ligger i ett kulturhistoriskt värdefullt område och detta ska beaktas vid nybyggnation. I planbestämmelserna anges utformning med hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag.
Riktlinjer gällande kulturmiljövård	Strängnäs kommun har utformat riktlinjer gällande kulturmiljövård som finns redovisade i Strängnäs översiktsplan, antagen 2002.

2005-04-13

- Gator och trafik** Trafik till de nya bostadshusen framförs på befintlig infartsväg från riksväg 975. Infartsvägen är belagd med grus och är idag ca 3 m bred, ej inkluderat diken. Planen medger en breddning av vägen till 7 m med diken, eller anläggande av mötesplatser med lämpliga placeringar. Vägens breddning medför att vägbelysning kan anordnas. Även områdets anslutningsväg breddas så att upptagningsområde för skolbuss och vändplats för exempelvis reningshållningsfordon erhålles.
- Senast gjorda trafikmätning på riksväg 975 är från 1999. Denna visar en trafikmängd på 230 bilar per årsmedeldygn. Skyltad hastighet är 70 km/h.
- Kollektivtrafik** Kollektivtrafik och skolbussar trafikerar väg 55 och väg 975. Dessa vägar saknar separerad gång- och cykelväg. Med tanke på närhet till kollektivtrafik beräknas bilinnehavet till 1-1,5 bilar per hushåll.
- Enligt enkätundersökning gjord av kommundelsrådet på Tosterö finns behov av plats för en pendelparkering i anslutning till riksväg 55.
- Närmsta låg-, mellan- och högstadieskola ligger på södra delen av Tosterön och avståndet är ca 10 km.
- Parkering** Parkering till bostäder och verksamheter ska ske på enskild tomt.
- Störningar** Verksamheterna i området får inte genom buller eller på annat sätt vara störande för omgivningen.
- Riksdagens fastställda riktvärden för buller skall följas. En bullerberäkning har gjorts av miljöenheten (se bilaga). Erforderliga maxbullervärden kan uppnås genom att ett 2 m högt plank uppförs och att ett byggnadsförbud på 7 m införs på tomter som gränsar till väg 975.

2005-04-13

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsanläggning för den befintliga bebyggelsen är inte dimensionerad för hela den planerade bebyggelsen.

I den norra delen av området kan den föreslagna nyexploateringen innebära en förstärkning med ytterligare slamavskiljare i den befintliga anläggningen. Denna utgörs av trekammarbrunn med infiltrationsanläggning. Infiltration är lämplig i området eftersom marken till stor del ligger på en sandås.

Ny bebyggelse i områdets södra del måste lösas med nya tekniska anläggningar i samråd med kommunen.

Nya reningsanläggningar med gemensamma trekammarbrunnar samt infiltrationsanläggningar ska anläggas på lämpliga platser inom området. Enskilda anläggningar kommer inte att genomföras. Anläggningarna skall uppfylla de krav miljöenheten på kommunen ställt upp. Reningsmängderna uppgår till ca 1,5 m³ per dygn per fastighet. Totala reningsmängden för den södra delen uppgår alltså till ca 18 m³.

Ledningar för VA samordnas med vägnätet.

forts. Vatten och avlopp

Ny brunn för vatten skall anläggas. Lokaliseringen har kunnat bestämmas utifrån tidigare undersökning, när befintlig brunn uppfördes. Vattenåder inom området tryggar behovet av vatten för den planerade nybebyggelsen.

Avfall

Område för avhämtning av avfall finns utplacerat i den södra delen av planområdet, i direkt anslutning till entrégatan.

Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt i området. Vattnet kan ledas till befintliga diken inom området mot väg 975. Ett större s.k. krongdike med 1,5-2 meters djup går i nord-sydligt läge och passerar längs östra gränsen av Dalby 4:3. Fastighetsägaren avser underhålla och rensa upp diket inför den planerade exploateringen.

2005-04-13

Värme/el

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998. För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras.

Uppvärmning i egna alternativa energisystem, exempelvis med biobränsle och solenergi, tillåtas inom området. Uppvärmning med ej förnybar energi, direktverkande el samt eldning med biobränsle i icke miljögodkända eldstäder skall undvikas, vilket också styrs i detaljplanen.

Område för transformatorstation finns utplacerad i en central del av planområdet.

Administrativa frågor
Huvudmannaskap

Genomförandetiden är 15 år från planens lagakraftsdatum. Området exploateras av privat exploatör och kommunen är ej huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB, Luleå, på uppdrag av fastighetsägaren. Planhandlingarna har upprättats i samråd med plan- och byggenheten, samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt