



**Detaljplan för Norrstacken 14 och Strängnäs 2:1, del av, i
Strängnäs, Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2009-11-30 enligt § 206 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.
Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2010-01-06.

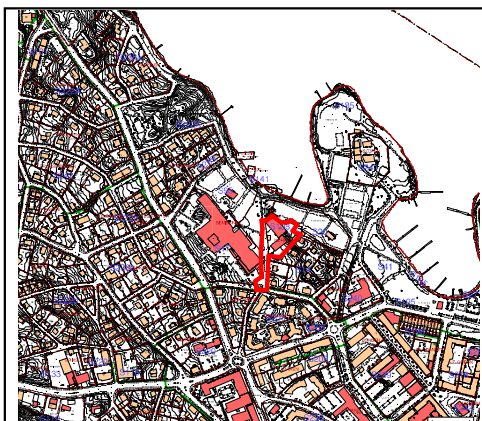
Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



STRÄNGNÄS KOMMUN

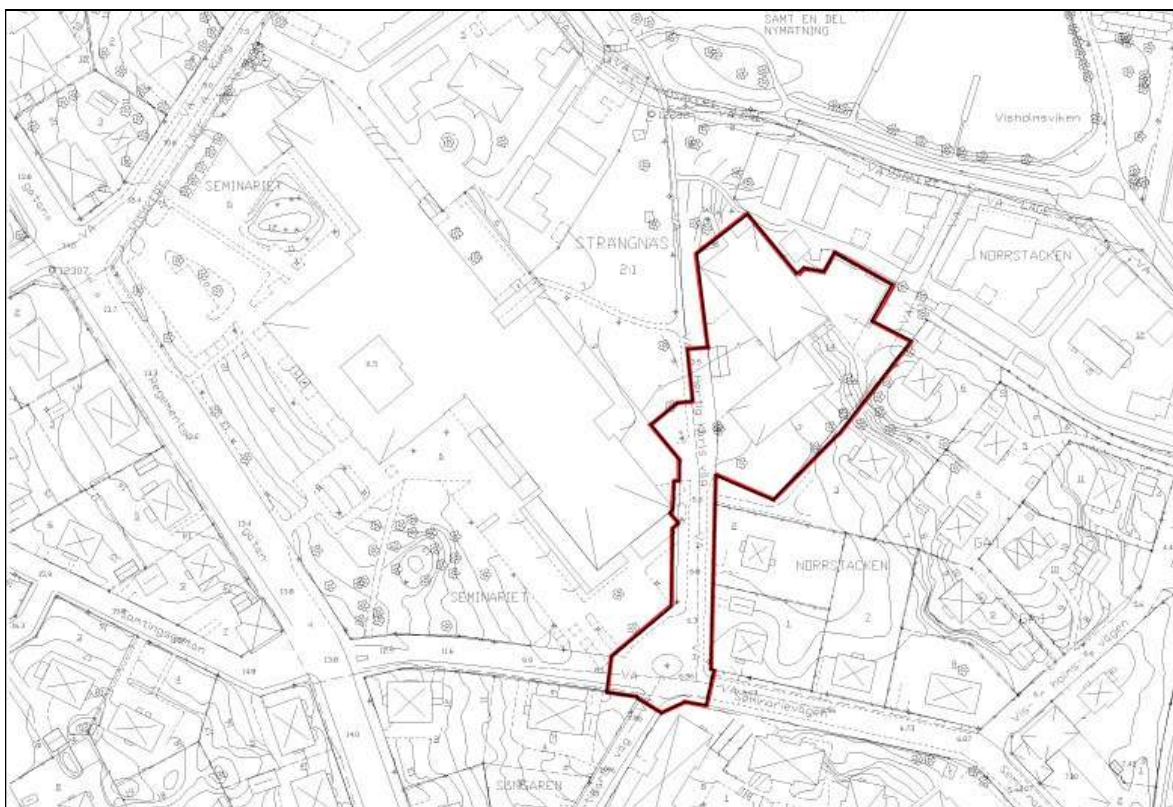


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Norrstacken 14 och del av
Strängnäs 2:1.
Bostadsbebyggelse.
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Gestaltningsprogram
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram, strategisk plan etc	4
Gällande planer	4
Riksintresse	4
Program för planområdet, förfarande	5
Behovsbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Natur	6
Bebyggelseområden	7
Friytor	14
Gator och trafik	14
Störningar	16
Teknisk försörjning	16
Administrativa frågor	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
Konsekvenser för miljö, hälsa och hushållningen med mark och vatten	17
Konsekvenser för barn	19
Jämställdhetskonskvenser	19
Hälsokonskvenser	19
MEDVERKANDE	19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Norrstacken 14. En del av Hertig Karls väg ingår i planområdet för att möjliggöra vändplats och allmän parkering.

Planförslaget möjliggör tre bostadshus i två respektive tre våningar, med tillhörande parkering och lek. Utöver det angivna våningsantalet kan en vindsvåning med indragna väggliv uppföras. Totalt tillskapas cirka 35 lägenheter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om planens förenlighet med MB 3-5 kap, om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse, har gjorts i översiktsplanen, där planområdet är utpekade som ett område för befintlig bebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Storgärdet och består av fastigheten Norrstacken 14 och del av fastigheten Strängnäs 2:1. I norr angränsar planområdet till ett nybyggt bostadsområde med flerfamiljshus och radhus. I söder och öster angränsar området till villabebyggelsen från sekelskiftet 1900 och i väster angränsar området till en park och den före detta gymnasieskolan, Thomasgymnasiet.

Planområdet ligger i nära anslutning till Strängnäs stadskärna, Visholmsviken och Mälaren.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,6 ha.

Markägförhållanden

Norrstacken 14 ägs av Culmen Strängnäs AB. Park och gatumark, inom del av Strängnäs 2:1, ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001 är planområdet utpekat som ett område för befintlig bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stplad - Härad, som var utställd 2008-06-27 – 2008-09-30, (ej antagen av kommunfullmäktige) är planområdet utpekat som ett utbyggnadsområde på kort sikt. I det kortare perspektivet föreslås ett antal nya områden inom eller i nära anslutning till staden bebyggas. Dessa områden bedöms tillgodose den förväntade ökningen av antalet invånare fram till år 2020.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram, strategisk plan etc

Bostadsförsörjningsprogram och näringslivsprogram håller på att utarbetas inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen.

Gällande planer

Detaljplan för Sjöviken, Strängnäs kommun, Södermanlands län, vann laga kraft 2003-11-27. Planen har en gällande genomförandetid tom 2018-11-27.

Riksintresse

Strängnäs är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet har år 1996, i form av värdetexter beskrivit dessa värden. I motivering till riksintresset framgår att Strängnäs stad (där Storgärdet ingår) är en stifts- och lärdomsstad med ett unikt sammansatt planmönster. Utvecklingen kan följas från medeltid över 1600-talets reglering till utvidgningar kring sekelskiftet 1900, då också funktionen av regementsstad tillkom. Uttrycket för riksintresset ligger i följande:

- Den dominerande domkyrkan och övrig, i huvudsak medeltida bebyggelse förknippad med stiftsstad.
- Gatunätet, som till stor del bevarar en oregelbunden medeltida karaktär, delvis reglerat på 1640-talet och efter 1871-års brand.
- Rutnätssystemet i olika riktningar, gator i sneda vinklar och en stjärnplats.

- Trähusbebyggelsen från 1600- 1700- och 1800-talen, bestående av såväl små stugor som stora stadsgårdar.
- Den från tiden kring sekelskiftet 1900 mer storskaliga stenbebyggelsen.
- Det för 1900-talets början karaktäristiska villaområdet Storgärdet.
- Regementsområdet från 1921.

Viktiga karaktäristiska faktorer för Storgärdet är dess bebyggelsestruktur och formspråk såsom våningsantal, fasadmateriäl, färgsättning och takutformning.

För att tillvarata riksintresset upprättades år 1990 en detaljplan/ bevarandeplan. Planområdet ingår dock inte i bevarandeplanen. Vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen ska hänsyn tas till det övergripande karaktäristiska uttrycket inom Storgärdet.

Program för planområdet, förfarande

Planprogram:

Detaljplanen omfattas inte av plan- och bygglagens krav på planprogram, (PBL 5:18) eftersom planen är förenlig med förslaget till fördjupning av översiktsplan för Strängnäs stad - Härad.

Planförfarande:

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Behovsbedömning

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-12-12, efter samråd med Länsstyrelsen, att någon miljöbedömning ej behöver utföras. Nedan sammanfattas behovsbedömningen som ligger till grund för beslutet. Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Den nya planen drar nytta av befintlig infrastruktur och nyttjar mark som inte längre behövs för sitt ändamål eftersom gymnasieskolan flyttat efter beslut i kommunfullmäktige.
- Kringliggande infrastruktur har hög kapacitet och det

ökade trafikarbete som planen innebär bedöms inte medföra några olägenheter av betydelse.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Planfrågan har behandlats av planberedningen 2007-08-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är kuperat med en nivåskillnad på cirka fyra meter. Fastigheten Norrstacken 14 består av ett fåtal träd, stora asfaltsplaner, gräsmattor och gångvägar.



Bilder över planområdet



Direkt väster om Hertig Karls väg ligger en park som sträcker sig ner till Mälaren.



Bilder över parkområdet väster om planområdet

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt naturområde ur naturvårdssynpunkt, dvs innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Några av de befintliga träden har dock ett bevarandevärde. Genom utökad lovplikt kommer en del av dessa träd att skyddas. Vid fällning

ska träd ersättas med två träd av liknande art med ett stamomfång om minst 30 cm, bestämmelsen **a₁**. Nya träd föreslås planteras söder om den södra byggnaden i anslutning till tomtgräns, **n₂**. Mot norr ska träd och buskar planteras för att minska insynen, **n₃**.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän och lera. En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglov/bygganmälan, se genomförandebeskrivningen.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkarta ligger fastigheten inom ett lågriskområde. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet för att bostäderna ska kunna uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området:

Planområdet ligger i stadsdelen Storgärdet. Söder om planområdet finns den villabebyggelse som planlades i början av 1900-talet i samband med att regementet flyttades till Strängnäs och nya bostäder efterfrågades. Området bebyggdes främst fram till 1930-talet och består av stora en- och flerfamiljsvillor på stora tomter. Byggnaderna har ett högt byggnadshistoriskt värde och karaktäristiskt för husen är deras utformning med burspråk, verandor och torn.

Norr om planområdet, i anslutning till Mälaren finns två nybyggda bostadsområden med modern karaktär. Båda områdena är småskaliga med bebyggelse i en till fyra våningar. Det västra området är tättbebyggt med ringa grönska och har ljust putsade fasader med inslag av trä. Det östra området består till största delen av tätt placerade radhus med gavlar vända mot vattnet. Radhusen har starka kulörer i motsvarande traditionella slamfärger; brandgult, rött och brunsvart samt ljusare linoljetonade kulörer av ljusgrönt och grått.

*Bilder över Strängnäs**Västra delen**Östra delen**Östra delen**Bilder över de nybyggda bostadsområdena*

Planområdet består idag av en modern skolbyggnad för tekniskt gymnasium, innehållande bl a verkstadslokaler. Skolbyggnaden är uppförd i två våningar och en suterrängvåning med en byggnadsarea omfattande 1 450 m².

*Volymstudie, bilden visar utbredningen av dagens skolbyggnad.*

Planförslaget innebär att kvartersmark för skoländamål ändras till bostadsändamål, **B**.

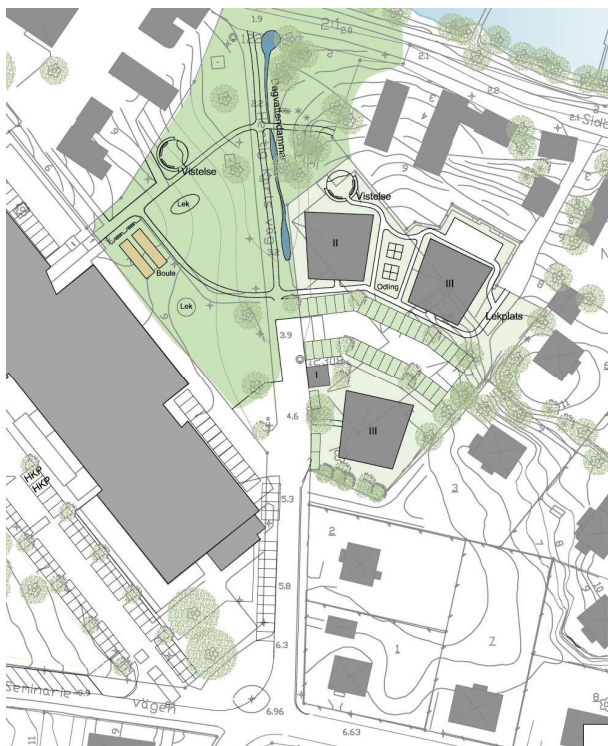
Två byggrätter tillskapas i den nordöstra delen av planområdet, vilket ger möjlighet att skapa lägenheter med utblickar mot Mälaren. Den tredje byggrätten i

söder möjliggör lägenheter med parkutsikt. Det nordvästra huset kan uppföras i två våningar och övriga hus kan uppföras i tre våningar. Utöver dessa kan en vindsvåning med indragna väggliv uppföras, bestämmelsen **v₁**. För att bättre terränganpassa de två byggrätterna i norr får suterrängvåning uppföras utöver antalet våningar, bestämmelsen **v₂**.

Högsta tillåtna byggnadsarea uppgår till 320 m² inom varje byggrätt. Inom hela planområdet är den totala möjliga byggnadsarean 960 m².

Totalt tillkommer cirka 35 lägenheter. Balkonger ska integreras så att inte ytterligare volymer skapas vid en eventuell inglasning. Inglasning ska ske med smäckra profiler.

Fasader ska utföras i puts eller trä, eller i en kombination av dessa. Färgsättningen ska utföras med en tonvikt på en naturnära och mjuk färgskala med jordfärger och inslag av betsad naturfärgad panel, bestämmelsen **f₁**. Taken ska utformas låglutande med maximalt 30 graders lutning. Tillåtna takmaterial är slät plåt och papp. Uthus ska utföras i träpanel och taken ska utföras med plåt, sedum eller papp.



Situationsplan



Volymstudie



Perspektiv, befintlig situation



Perspektiv, planförslaget

Ett separat **gestaltningssprogram** finns upprättat till detaljplanen.

Offentlig service

Strängnäs vårdmottagning ligger cirka två kilometer från planområdet. Detaljplanen för Seminariet 4 - äldreboendet, möjliggör en vårdmottagning och ett äldreboende i Thomasgymnasiets f d lokaler.

500 meter söder om planområdet ligger Vasaskolan för elever i årskurs F-5. Paulinska skolan, för elever i årskurs 6-8, är belägen 300 meter sydväst om området.

Kommersiell service

Intill planområdet finns befintliga hallar för bowling, simning, inomhusidrott och skytte. Det centrala läget medför att behovet av mer omfattande service bedöms vara tillgodosett.

Tillgänglighet

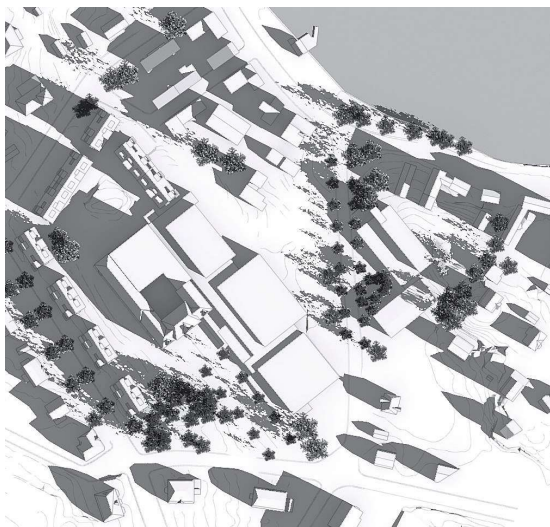
Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade ska tillgodoses inom byggnad och tomt. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem. Vägar och gångbanor ska vid genomförandet förses med tydliga taktila och visuella sidoavgränsningar.

Intentionerna i Strängnäs handikappolitiska program ska beaktas.

Ljusförhållanden och insyn

Ljusförhållanden:

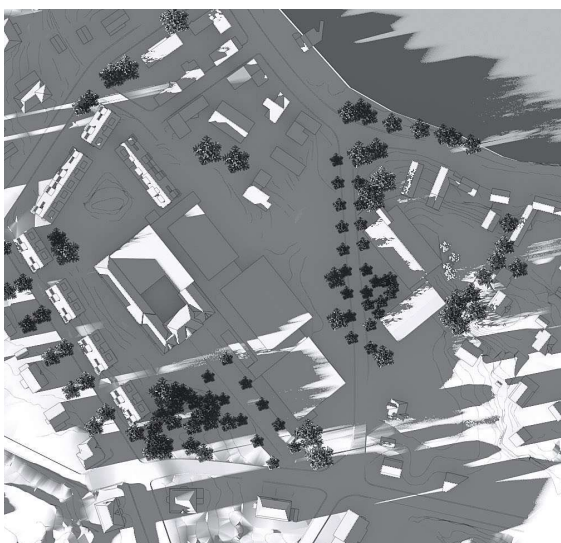
Idag: Solstudierna visar att skolbyggnaden endast påverkar den omgivande bebyggelsen kvällstid under vår och höstdagjämning (20/3 och 22/9).



20/3 kl 08.00



20/3 kl 12.00



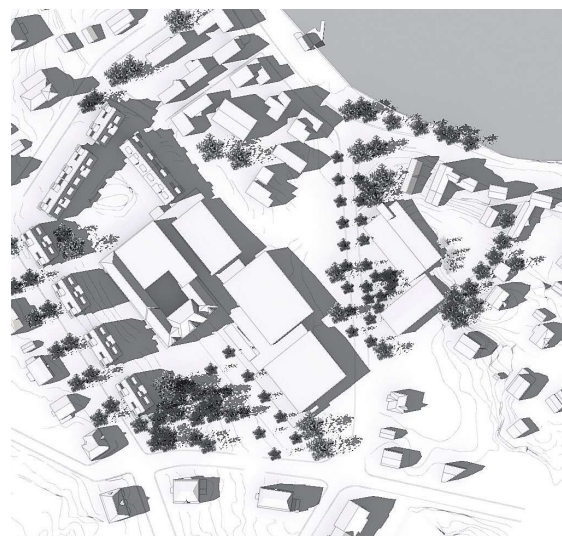
20/3 kl 17.00



21/6 kl 08.00

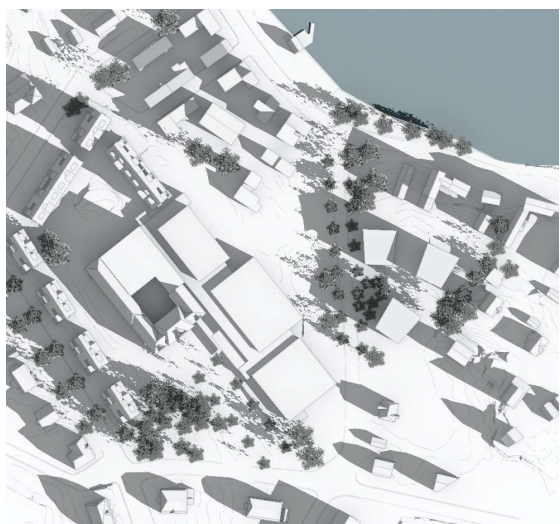


21/6 kl 12.00



21/6 kl 17.00

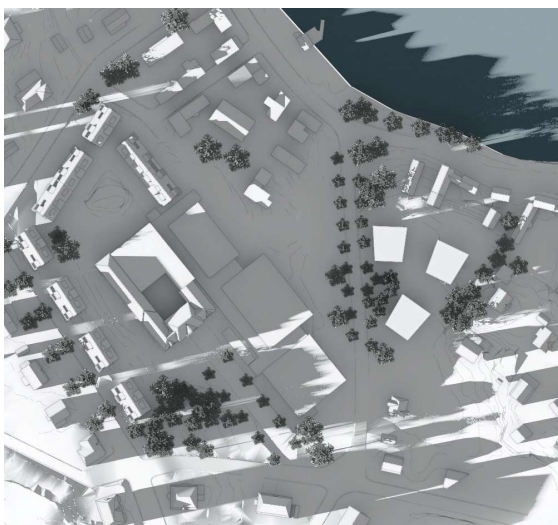
Planförslaget: De nya husen kommer att medföra försämrade solförhållanden för befintlig bebyggelse i norr vid vår- och höstdagjämning (20/3 och 22/9) efter klockan 12.00. Under sommarmånaderna kommer solförhållandena att vara goda för de angränsande husen.



20/3 kl 08.00



20/3 kl 12.00



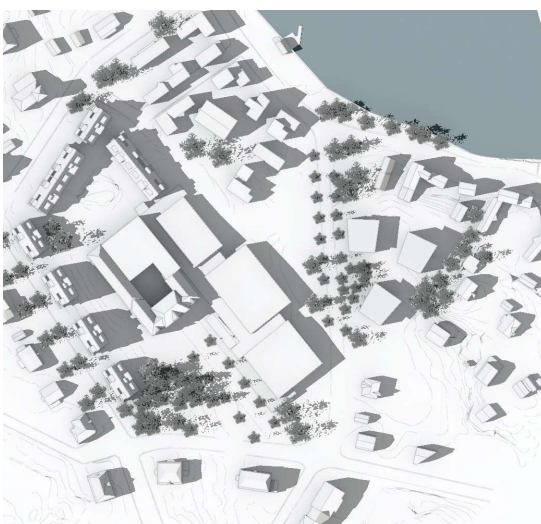
20/3 kl 17.00



21/6 kl 08.00



21/6 kl 12.00



21/6 kl 17.00

Insyn:

Från Hertig Karls väg fram till det nordvästra huset sluttar tomten lätt upp till första våningsplanet, vilket innebär att våning ett ligger något högre än gatuplanet, detta minskar insynen. Genom att balkongerna på de nya husen placerats över hörn och vinklats ut något mot landskapet och utsikten minskar insynen mellan de nya husen och grannhusen. In mot gården och mot grannhusen är fönsteröppningarna mindre och utformade likt, "hål i mur" vilket också är ett sätt att minska insynen. För att undvika direkt insyn mellan grannar är fönster till två olika lägenheter förskjutna i

förhållande till varandra.

I söder och öster omges villabebyggelsen av en trädridå, vilket också skyddar mot direkt insyn från de nya lägenheterna. Vissa träd är skyddade med marklov för trädgård, **a1**. Genom att plantera fler träd kan insynen minskas ytterligare, **n2**.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Utomhusmiljö, lek och rekreation

Områdets läge i närhet till rekreation med strandpromenad och bad innebär att det övergripande målet för "bra livsmiljö" bedöms vara uppfyllt i närområdet.

Planförslaget innebär att befintlig vegetation till stor del kan bibehållas tätt intill de föreslagna husens fasader och på gårdar. Se vidare gestaltungsprogram.

Uteplats/Lekplats:

Lekplats ska anordnas i ett relativt soligt läge i den östra delen av planområdet. Vattenlek är möjlig att till skapa i samband med anläggandet av dagvattendammarna. Se vidare gestaltungsprogrammet.

Strandskydd

Området är sedan tidigare detaljplanlagt och kommunen har ingen avsikt att återinföra strandskyddet inom planen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bostadsbebyggelsen kommer att medföra ökad trafik i området. Bostäderna är dock en komplettering av den yttre stadskärnan, vilket möjliggör en utökad service i närområdet. Tack vare tillgången på närservice, det centrala läget och att området ligger i direkt anslutning till infrastruktur, bil och buss, bedöms inte trafikökningen medföra några olägenheter av större betydelse. Möjligheten att gå, cykla och åka buss är faktorer som skulle kunna innebära att trafikökningen blir mindre omfattande.

Hertig Karls väg, Seminarievägen och Regementsgatan är de gator som främst kommer att beröras av planändringen och förväntas få ökade trafikmängder. Kapaciteten på vägarna anses dock god vilket innebär

att den nya trafiksituationen kan hanteras med viss ombyggnad av befintliga vägar.

Korsningen Seminarievägen/Hertig Karls väg görs om till en fyrvägs korsning. En del av marken föreslås övergå till kvartersmark.

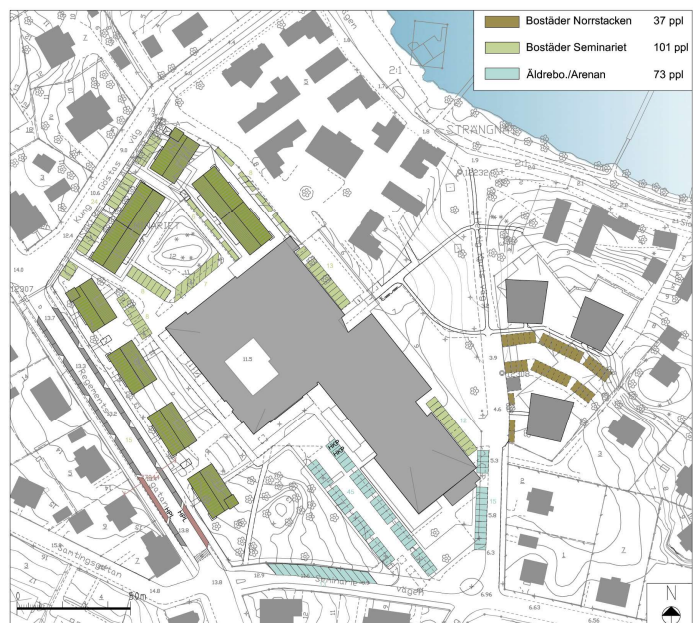
Hertig Karls väg är enligt gällande plan (detaljplan för Sjöviken, laga kraft 2003-11-27) parkmark. En mindre del av den f.d gatan öppnas åter som angöringsväg. Denna del av Hertig Karls väg fungerar idag som angöringsväg till den befintliga skolbyggnaden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats "Thomasgymnasiet" ligger idag cirka 200 meter från planområdet vid Regementsgatan. Detaljplanen för *Seminarieriet 6, (f.d Seminarieriet 4), kompletterande bostadsbebyggelse*, innebär att busshållplatsen föreslås flyttas till ett nytt läge närmare korsningen Regementsgatan/Seminarievägen.

Parkering, utfarter

Angöring sker från Hertig Karls väg. Planen innebär att parkeringsbehovet kommer att förändras. En parkeringsstudie har därför upprättats, vilken visar att parkeringsbehovet för bostäder uppfylls inom kvartersmark. Totalt kommer 37 parkeringsplatser att finnas vilket följer Strängnäs parkeringsnorm för bostäder. Se vidare gestaltungsprogrammet.



Parkeringsutredning

För att parkeringsplatserna inte ska upplevas som stora asfaltsytor reglerar planen att parkeringsytornas beläggning ska vara genomsläpplig, bestämmelsen, **n₁**. Se vidare gestaltungsprogrammet.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomligheten för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska anslutningsgator m m 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 nio meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord.

Störningar

Buller

Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas. Rådande riktlinjer för trafikbullernivåer ska uppfyllas för de nya bostadshusen. Planområdet ligger inte intill någon trafikerad gata och bullersituationen bedöms inte utgöra något problem för nya bostadsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunala vatten och avloppsnätet. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvatten:

Dagvatten och takvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet. Se vidare gestaltungsprogrammet.

Värme

Vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt användas och uppvärmning med förnyelsebara energiresurser prioriteras. Planområdet är anslutet till SEVAB:s fjärrvärmeledning som korsar området.

El, tele, bredband

El, tele och bredband finns inom planområdet och de nya bostadshusen kan anslutas till dessa nät. En utmätning av samtliga ledningar bör ske innan planen antas.

Avfall

En miljöbod för hushållsavfall och grovsopor planeras inom Norrstacken 14. Källsortering av sopor förutsätts ske och möjligheter bör finnas för kompostering. Tillgängligheten för sopbilar följer Strängnäs renhållnings ”råd och anvisning för utrymmen och transportvägar”, där det anges att avståndet får vara högst 10 meter från angöringsplats till miljöbod.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är **10** år från planens lagakraftsdatum.

**KONSEKVENSER AV
PLANENS
GENOMFÖRANDE****Konsekvenser för miljö, hälsa
och hushållningen med mark
och vatten**

Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden sker utifrån befintlig infrastruktur. De nya bostadshusen går att ansluta till befintliga fjärrvärmevatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Stadsbild:

Stadsbilden kommer att förändras då skolbyggnaden rivs och tre nya bostadshus uppförs. Husen kommer att synas från parkstråket mot ”strandpromenaden” men även från stadens centrala delar och från Regementsgatan. De kan ge en positiv inverkan på stadsbilden i jämförelse med den gamla skolbyggnaden som har gett intrycket av en verkstadsbyggnad.

Riksintresse för kulturmiljövård:

Området ligger bakom den klassiska villabebyggelsen från sekelskiftet 1900 och angränsar till det nybyggda bostadsområdet, Sjöviken. Dessa områden har olika formspråk. Nybyggnationen i kv. Norrstacken 14 kommer att ligga som en länk mellan dessa två områden. Den nya bebyggelsen återkopplar till fasadgestaltningen och material som finns i närområdet. Husen ges utrymme att spegla sin tids arkitektur med ett modernt formspråk i samklang med traditionella material och kulörer.

Regionalt intresse för kulturmiljö:

Den nya bebyggelsen gör ringa visuellt intrång i miljöer av

särskilt värde. Planen leder inte till att bebyggelse av kulturhistoriskt värde rivs eller påverkas negativt.

Tätortsnära rekreation:

Viss vegetation som inte har bedömts ha något större värde kommer att försvinna. För att kompensera denna vegetation kommer nyplanteringar i fastighetsgränser att ske. En del träd kommer även att ges utökad lovplikt för fällning.

Grönytor i tätort:

Parkmarken påverkas i ringa omfattning. En liten del av Hertig Karls väg kommer återigen att öppnas som allmän gata, vilket innebär att en mindre del av parkmarken försvinner. För att öka kvaliteten på den intilliggande parken föreslås en upprustning med bland annat nya växter och öppna dagvattendammar, se gestaltungsprogrammet. Befintliga träd i parken kommer att bevaras.

Ljusförhållanden:

Dagens situation påverkar omkringliggande bebyggelse enbart under kvällstid vid vår och höstdagjämning. Skuggpåverkan anses vara av begränsad omfattning för intilliggande fastigheter.

Insyn:

Insynen från och till angränsande fastigheter är ringa på avstånd och vegetation. Ytterligare träd och buskar föreslås planteras söder om den södra byggnaden för att ytterligare minska insynen, **12**.

Påverkan på trafiksituationen:

Trafikökningen bedöms ringa i området och kommer inte att medföra några olägenheter i närområdet. Möjligheten att åka buss, gå och cykla är faktorer som kan bidra till att minska bilanvändandet.

Parkeringsplatser:

Planen medför ett parkeringsbehov motsvarande 37 parkeringsplatser. För att minska de hårdgjorda ytorna finns en bestämmelse om att parkeringsplatserna ska ha genomsläpplig beläggning.

Buller:

Planförslaget bedöms inte leda till några höjda bullernivåer.

Dagvattenhantering:

I planarbetet utreds lokalt omhändertagande av dagvatten,

LOD. Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram som fördjupat beskriver en LOD- lösning.

Konsekvenser för barn

En lekplats som ligger i ett relativt soligt läge anordnas i den östra delen av planområdet. För att skapa en trygg miljö för barn är det viktigt att utemiljön utformas på ett säkert sätt.

För att kunna gå och cykla mellan planområdet och grundskolor i stadsdelen passerar barn större vägar. Trafiksäkerheten för såväl barn som vuxna kommer att förbättras när Regementsgatan byggs ut med en cykelväg.

Jämställdhetskonsekvenser

Planområdet ligger väl samlat nära både skolor och kollektivtrafik liksom nära både offentlig och kommersiell service. Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel, vilket ökar tillgängligheten. Detta bedöms vara positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Hälsokonsekvenser

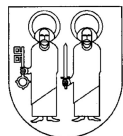
Planområdet ligger i nära anslutning till Visholmsviken med strandpromenad, samt intill ett parkstråk som sträcker sig ner till strandpromenaden. I närheten finns hall för bad, inomhusidrott, bowling och skytte. Det ovanstående kan erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till friskvård och ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret. Tengbomgruppen har upprättat ett underlag till detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar.

Urmas Bergfeld
Tf. plan- och byggchef

Mikael Rojek
Tf. stadsarkitekt



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norrstacken 14 och del av Strängnäs 2:1, Bostadsbebyggelse

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Planinnehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse.

Planförslaget medger tre bostadshus i fyra våningar omfattande cirka 36 lägenheter. Husen ligger inom fastigheten Norrstacken 14 (På samma tomt som Thomasgymnasiets fordonstekniska program.) Planförslaget beskrivs mer ingående i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet.

Organisatoriska frågor

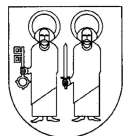
Tidplan

Normalt förfarande

Preliminär tidplan.

2008-09-10
september - oktober 2008
dec 2008
dec - januari 2008-2009
våren 2009
våren - sommaren 2009
Sommaren 2009

Beslut om samråd, Plan- och byggnämnd
Samråd
Beslut om utställning
Utställning
Antagande PBN
Antagande KS/KF
Lagakraft



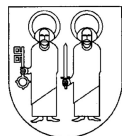
Tidplanen förutsätter att inga komplikationer under planarbetets gång sker.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).
Genomförande- beskrivningens rätts- verkan	Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats.
Ansvarsfördelning	Culmen Strängnäs 1 AB ansvarar såsom exploatör och fastighetsägare för uppförande, drift och skötsel av byggnader och anläggningar på kvartersmark inom planområdet.
Avtal	Ramavtal mellan Culmen AB, Strängnäs Fastighet AB (SFAB) och kommunen godkändes av kommunfullmäktige 2007-06-18, Kf § 159. Ramavtalet reglerar de övergripande frågorna inför försäljning och exploatering av fastigheterna Seminariet 4 och 6 samt Norrstacken 14. Inför antagandet ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Culmen Strängnäs 1 AB som reglerar genomförandefrågorna mer i detalj.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Norrstacken 14, del av Seminariet 6 och del av Strängnäs 2:1.
Markägoförhållanden	Norrstacken 14 och Seminariet 6 ägs av Culmen Strängnäs 1 AB och gatumark inom detaljplaneområdet ägs av Strängnäs kommun.
Fastighetsbildning	Culmen Strängnäs 1 AB ansvarar för ansökan till Lantmäteriet samt där tillhörande kostnader för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för planens genomförande.

Den del av fastigheten Seminariet 6 som i detaljplanen är utlagd som allmän plats för parkering överläts av fastighetsägaren till kommunen. Denna överlåtelse kommer att regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och Culmen Strängnäs 1 AB.



Ekonomiska frågor

Planeekonomi Culmen Strängnäs 1 AB är ansvarig för kostnaderna i samband med framtagandet av detaljplan enligt planavtal med kommunen.

Tekniska frågor

Parkering Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med Strängnäs kommuns parkeringsnorm.

Vatten och avlopp Bebyggelsen ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem och anslutningsavgift ska erläggas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Dagvatten Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen förutsätter att en dagvattendamm anläggs på parkmark inom fastigheten Strängnäs 2:1, se gestaltungsprogram.

Uppvärmning, vatten och avlopp samt el och tele Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet. El- och teleledningar finns framdragna till fastigheten och korsar kvartersmark. Utsättning av samtliga ledningar ska ske innan planen genomförs.

Geoteknik Översiktlig skredriskkartering utförd 1996 visar Norrstacken omfattas av stabilitetszon I och II vilket innebär att krav på stabilitetsutredning vid belastningsändringar. I - utredning normalt genom undersökningar och beräkningar. II - tillräckligt med erfarenhetsbaserad bedömning utförd av geotekniker, i vissa fall kan undersökningar och beräkningar behöva utföras.

En kompletterande geoteknisk undersökning erfordras inför grundläggningssprojektering av tillkommande byggnader.

Byggnader ska uppföras radonsäkert. En markradonundersökning ska genomföras inför bygglovsskedet för att säkerställa risknivån.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret. Tengbomgruppen har upprättat ett underlag till detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar.

Urmas Bergfeldt
Tf plan- och byggchef

Mikael Rojek
Tf stadsarkitekt

An aerial photograph of a residential area, likely in Sweden, showing a river, a church, and various residential buildings. The text is overlaid on the image.

Gestaltningssprogram

Riktlinjer och utformning för **Norrstacken 14**
och del av **Strängnäs 2:1**
Bostadsbebyggelse

2008-09-01

Gestaltungsprogrammet för Norrstacken 14 och del av Strängnäs 2:1, Bostadsbebyggelse har tagits fram av Strängnäs kommun med enhetschef Umas Bergfeldt och planarkitekt Mikael Rojek.



Gestaltungsprogrammet har upprättats av Tengbomgruppen genom planeringsarkitekter Soon Hammarström, Amelie Oscarsson, Per Jacobsson och landskapsarkitekt Jörgen Orback, Anders Brandstedt samt arkitekt Maria Axelsson.



TENGBOM

Innehållsförteckning

Inledning	4	Referenser på bebyggelse samt färg- och materialpalett.....	12	Avfall/sophantering.....	18
Mål.....	4	Parkmiljöns gestalning.....	15	VA inomhus.....	18
Syfte.....	4	Allmänt/anpassning till platsen Gatumark		Hälsa och säkerhet	19
Status.....	4	Mark Schaktning Arbetsmiljö, upplag mm Fyllning och markplanering Grönstruktur Växter		Radon.....	19
Företsättningar	6			Elektromagnetiska fält.....	19
Beskrivning av området.....	6	Belysning Övrig möblering Lek/vistelse		Byggmaterial.....	19
Trädgårdsstaden/Regementet Planområdet Riksintresse					
Planförslaget.....	8	Tekniska anläggningar	18		
Stadsbild Trafik, angöring till området Parkering		VA- och dagvattenanläggningar....	18		
Karaktär och gestaltning	11	Dagvatten Spillvatten Takvatten			
Bebyggelsens gestaltning.....	11	Brandposter/brandväggar.....	18		
Tillgänglighet					

Inledning

Norrstacken ligger inom stadsdelen Storgärdet på platsen där Thomasgymnasiets fordonstekniska skolbyggnad tidigare låg. I och med att regementet lades ner flyttade Thomasgymnaieet till det gamla regementsområdet.

En ny detaljplan för bostäder upprättas.

Mål

För att säkerställa de kvalitéer som området har, samt att säkra kvalitetsnivån för bebyggelsen inom kvartersmark görs ett gestaltningsprogram.

Programmet beskriver de kvalitéer som bedöms vara viktiga för att uppnå en attraktiv miljö för de boende samtidigt som en god anpassning görs till omgivande kulturmiljö.

Programmet ska utgöra ett underlag för alla som medverkar i arbetet med att utforma och bygga bostäderna. Detta innebär att alla berörda ska få en gemensam bild av kvalitetskraven gällande mark och byggnader.

Syfte

Gestaltningens syfte är att tydliggöra intentionerna med den nya bebyggelsen, och utgöra ett gemensamt stöd för hur området ska utvecklas. Programmet ska skapa kontinuitet och bidra till att vidmakthålla grundidéerna under hela genomförandetiden.

Status

Gestaltningens program utgör en bilaga till detaljplanen och kommer att utgöra underlag i olika överenskommer eller avtal mellan inblandade parter.



Planområdet



Förutsättningar

Beskrivning av området

Trädgårdsstaden/Regementet

Planområdet ligger mellan Storgårdets klassiska villabebyggelse, Thomasmagasinet och det nybyggda bostadsområdet, Sjöviken.

Storgärdet är en klassisk trädgårdstad som karakteriseras av "låg och tät" bebyggelse, där husen är placerade nära gatan. Gator, gränder, gångvägar och grönytor avgränsar kvartersmarken.

Den ursprungliga bebyggelsen i Storgärdet planerades i början av 1900-talet i samband med att regementet flyttade till Strängnäs. Området byggdes sedan under de följande trettio åren. Stadsplanemönstret består av slingrande gator med mycket grönska och bebyggelsen utgörs huvudsakligen av stora villor i generösa trädgårdar. Husens utformning med burspråk, verandor och torn är karaktäristiska. Byggnaderna har högt byggnadshistoriskt värde.

Den första skolbyggnaden (Thomasmagasinet), Seminariet, uppfördes åren 1901-1904. Byggnaden är en klassisk folkskolebyggnad. Seminariet har sedan byggts till i två etapper, den första på 1940-talet. Tillbyggnaden anpassades till den befintliga byggnaden vad gäller färgval, byggnadshöjd samt de stora tvålufsönstrena. Den andra etappen byggdes ut på 1970-talet, och är i mörkt tegel med stora fönster mot vattnet. Här finns idag en idrotts- och simhall samt aula och bowling.

Det nybyggda bostadsområdet Sjöviken, norr om planområdet, började byggas i december 2004 och utgörs av en varierad bebyggelse med en blandning mellan gammalt och nytt. Sjöviken är uppdelad i en östlig och västlig del. Den västra bebyggelsen består av putsade fasader i ljusgrå nyanser med pulpettak i modern funktionalitet, medan den östra bebyggelsen har träfasader i starka färger och sadeltak med takpannor. Dessa hus knyter i sitt kulörval an till det historiska Strängnäs genom de klassiskt brutna färgfärgskulörerna samt mer linoljetonade kulörer.

Planområdet

Planområdet består idag av en skolfastighet för Thomasmagasinet, fordonsmekaniska program. Huset är en modern tvåvåningsbyggnad som kommer att rivas och ersättas av de nya bostadshusen.

Marken är kuperad med en nivåskillnad på cirka fyra meter. På tomten finns ett fåtal stora träd, asfaltsplaner, gräsmattor och gångvägar. Inom planområdet ligger en del av Hertig Karls väg.

Riksintresse

Storgärdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Strängnäs Storgärdet. Riksintresset innebär att det är extra viktigt att vara varsam vid såväl placering som utformning av ny bebyggelse. Detta har stöd av de generella kraven i PBL, där särskilda krav på utformning, materialval och färgval ställs.

Planområdet omfattas även av regionalt intresse för kulturmiljövård, vilket innebär att området så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Dessa värden har i stort samma innebörd som beskrivs under "riksintresse för kulturmiljövård". Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör därför sparas och den nya bebyggelsen bör inte konkurrera visuellt i miljöer av särskilt värde.

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt naturområde ur naturvårdssynpunkt, dvs innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Befintliga träd har dock ett värde, men omfattas inte av något formellt skydd.

Bilder över närområdet och planområdet



Visholmsviken



Sjövikens öst



Seminarievägen



Villa på Hertig Karls väg



Sjövikens väst



Simhallen



Strandpromenaden



Seminariets ursprungliga byggnad, 1901



Planområdet, ingång till skolan



Planområdet, Södra delen



Förlängningen av Hertig Karls väg



Planområdet, Hertig Karls väg



Planområdet, Östra delen



Planområdet, Terrassen norr

Planförslaget

Stadsbild

Bebyggelsen på Norrstacken kommer att bestå av 2 hus i 3 våningar samt 1 hus i 2 våningar, båda med en möjlig ytterligare indragen vindsvåning. Två av husen kan på den kuperade terrängen komma att få suterrängvåning. Byggnaderna placeras fritt på tomten som "hus i park" med grönska mellan husen.

Stadsbilden kommer förändras genom att den lägre men till ytan mer utbredda fordonsmekaniska skolan rivs och ersätts av något högre volymer. De nya husens volymer kommer dock att ge ett mindre avramp på marken och grönsstrukturen kommer att bli mer framträdande. Bostäderna kommer medföra att området får liv och rörelse dygnet runt istället för endast under skolans öppettider.

Byggnadsvolymerna utgör en övergång från Seminariets mastiga institutionsbyggnad till Storgårdets struktur av fritt liggande stadsvillor och mindre flerbostadshus. Genom att styra de karaktärskapande elementen i byggnaderna ges området en enhetlig och lokal förankring i materialval och detaljering.

Parkområdet väster om planområdet bevaras och kompletteras med dagvattendammar, se vidare under dagvatten och parkmiljöns gestaltning. Kompletterande trädplanteringar både på tomtmark och gatumark är viktigt för att tydliggöra trädgårdsstadens identitet.

Husen ges utrymme att spegla sin tids arkitektur med ett modernt formspråk i samklang med de traditionella materialen och kulörerna. Den nya bebyggelsen följer därmed bevarandeplanens intention att ny bebyggelse ska ges ett modernt uttryck och följa sin tids formspråk.





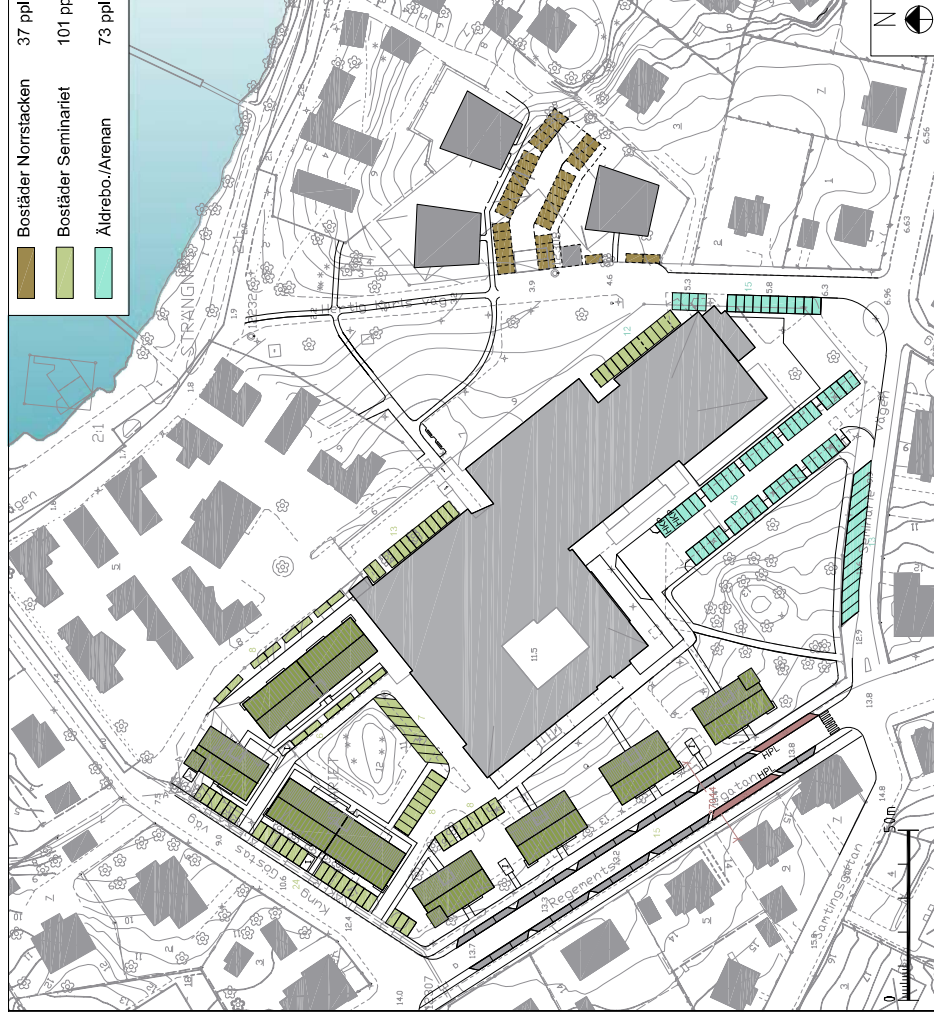
Trafik, angöring till området

Angöring till planområdet sker från Hertig Karls väg. För att ge gatan en lummig karaktär bör träd planteras i gatans förlängning ner mot parken.

Planförslaget påverkar på den totala trafikökningen anses vara av mindre betydelse, men gestaltningsmässig hänsyn till ökningen är tagen genom omgestaltning av trafikorsningen vid utfarten mot Seminarievägen. En fyrtvägskorsning skapas.

Parkering

Parkeringsplatser till den föreslagna bebyggelsen sker helt och på kvartersmark. Parkeringsplatserna längs gatan har tvärställda platser. Dessa bör delas upp i mindre sektioner med träd mellan för att minska upplevelsen av parkeringsyta. Växtrivliga bärlager bör utföras längs gata och planteringar. Parkeringsplatsernas yta ska anläggas med genomsläppligt material som ökar ytorna av grönstruktur i området.



Parkeringsnormen är beäknad enl Strängnäs kommuns trafikplan 2000, antagen dec. 2001.

Bestämmelsen för bostäder lyder:

11 boendeplatser + 1 besöksplats/ 1000 m² våningsyta. För Norrstacken beräknas våningsytan bli max 3 060 m² vilket motsvarar 37 ppl och för Seminarieriet, kompletterande bostadsbebyggelse beräknas våningsytan bli cirka 8400 m², vilket motsvarar 101 ppl.

Parkeringsbehovet för Äldreboendet och Arenan följer antagen detaljplan "Del av Seminarieriet 4, Äldreboende, Service och Idrott", laga kraft 2008-01-10 och motsvarar minst ca 60 ppl, här illustrerat som 73 ppl.

Karaktär och gestaltning

Bebyggelsens gestaltning

Byggnaderna ligger som "hus i park", placerade som friliggande volymer i landskapet. Omkringliggande grönska dras in mellan husen och bidrar till en luftig karaktär liknande den för trädgårdstaden Storgården. Husen gestaltas som sammanhållna volymer med indragen takvåning. Taken ska vara låglutande för att hålla nere byggnadsvolymen och höjden. Fasaderna ska ha ett material som knyter an till omgivande bebyggelse men kan i detaljer tala ett modernt formpråk. Detaljrikedom i fasader och material ska knyta husen till "Strängnäs skala" och ge miljön en rikedom av uttryck och sammanhörighet med sin omgivning.

Fönster kan utföras i trä eller aluminium i samklang med fasadens material och kulör. Balkonger och terrasser kan ges genomsläppliga räcken av glas eller med raster av trä.

Entréer möter boende och besökande från angöringssidan och bör ligga markerade i fasaden med skärmtak och tydligt markerade dörrnummer.

Insyn till och från grannfastigheter samt från passerande på närliggande gångvägar ska i möjligaste mån begränsas med nivåförskjutning samt att utblickar och större glasningar riktas mot utsikt i friare lägen och inte direkt till motstående grannars balkonger och fönster.

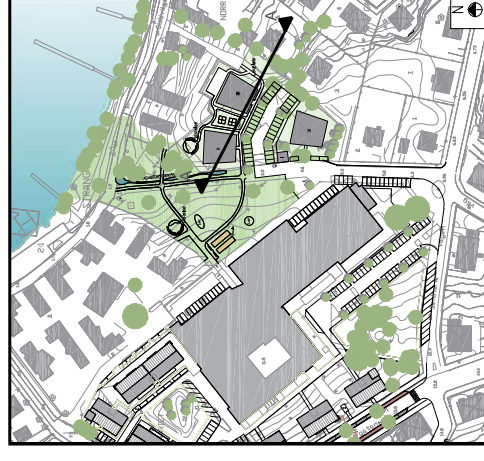
Tillgänglighet

Miljön får inte, vare sig ute eller inne, utgöra ett hinder för brukarna. Bostäderna ska utformas så att nivåskillnader tas upp. Bostäderna ska utan alltför stora ingrepp kunna anpassas vid funktionshinder. Tillgänglighet från parkeringsplats till bostads-



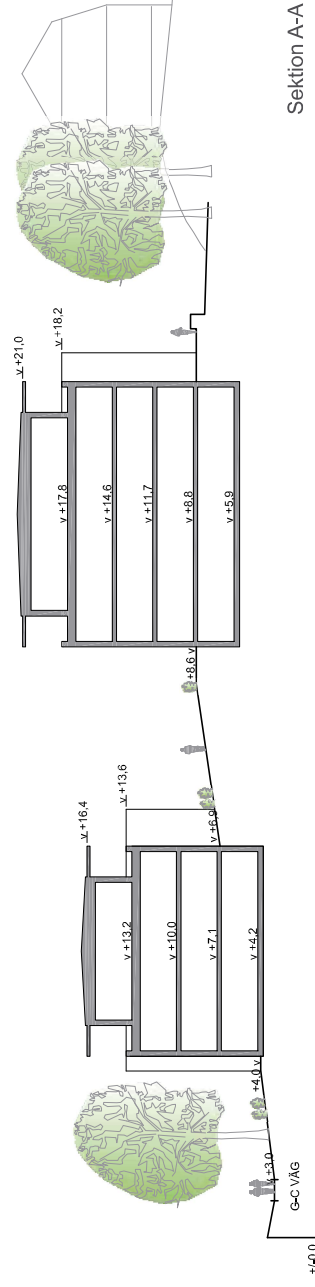
Volymstudie

entré får vara högst 25 meter, men gärna ca 10 meter.

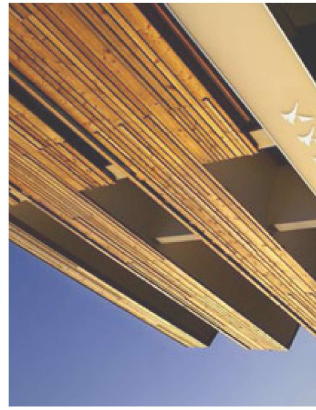
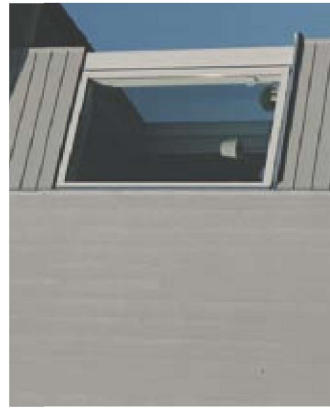
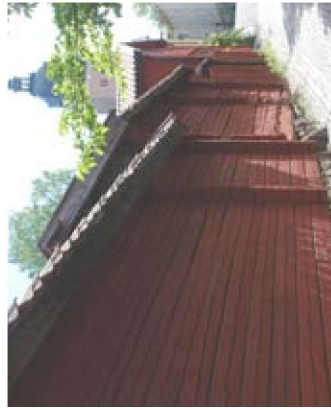


Sektion A-A

Vägar och gångbanor ska förse med tydliga taktila och visuella sidoavgränsningar. Intentionerna i kommunens handikappolitiska program ska beaktas.



Sektion A-A



Material och kulörpalett

Slamfärgade fasader knyter an till Strängnäs kulturmiljöer och är ett vanligt inslag i omgivningen. Jordfärger och inslag av betsad, naturfärgad panel ger en naturnära och mjuk färgskala. Karaktären på husen får gärna tala med den omgivande parkmarken. Detaljer och grepp som förstärker karaktären av materialen får gärna förekomma.

Puts och trä

Husen kan utföras i trä eller puts eller med inslag av respektive material på fasaderna. Det huvudsakliga fasadmaterialet bör anpassas mot mark så att inga slutna sockelvåningar i avvikande material skapas.





Takmaterial och fall

Takmaterialet ska vara plåt eller papp och utföras låglutande i avvägning mot volymens form och höjd. Ev vindsvåning skall vara indragen.



Balkonger

Fasader bör utformas sammanhållna med material som förstärker byggnadens volym. Balkongerna bör hållas inom volymen så att ytterligare volymer inte uppstår vid ev inglasning. Inglasning ska göras med smäckra profiler och skjutbara glasdörrar.

Entréer

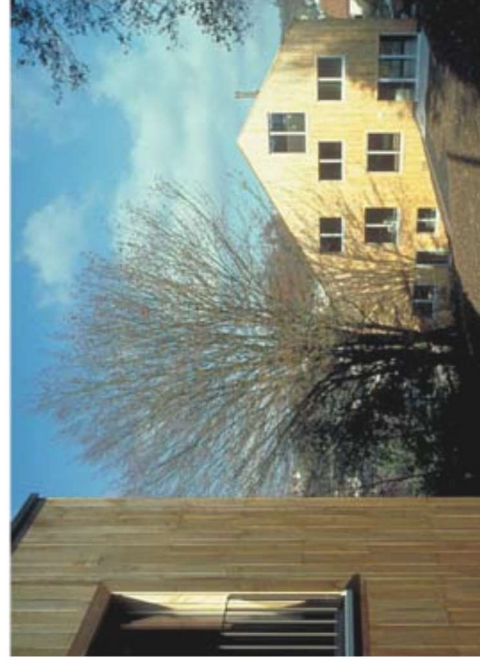
Entréerna ska vara markerade mot angöringssidan.





Referenser på bebyggelse

Referenserna visar välavvägda flerbostadshus vars husvolymer på ett naturligt sätt tar sig an kuperade terränger och anpassar sin skala och detaljering till en mänsklig och variationsrik boendemiljö.



Parkmiljöns gestaltning

Planförslaget har utformats med hänsyn till att parkens och bostadsgårdarnas utformning beaktar:

- samtliga befintliga angränsningspunkter
- den centrala angränsningsvägen, Hertig Karls väg
- parkrummets geometri i förhållande till byggnadernas placering.
- parklandskapet i hela närområdet.

Allmänt/anpassning till platsen

Parkrummet behöver utvecklas för att bättre rama in de omgivande bebyggelsegrupperingarna och för att minska störningen av angränsande parkeringar och bebyggelse. Angränsningar i form av skyddsplanteringar är dock ej aktuella. Dagvattnet bör ledas genom parken och kan utformas med öppna mindre diken och dammar, vid sidan av Hertig Karls väg, innan det når Mälarens vatten. Vattenväxter med vacker blomning och vackert utseende bör planteras i och i anslutning till vattenmiljöerna för att berika omgivningen och avgränsa ytor.

Fler träd bör planteras för att bidra till att förtydliga hela områdets karaktär av en trädgårdsstad. Olika arter kan med fördel planteras för att öka parkens mångfald och innehåll. Den fria sikten mot Mälaren måste dock värnas, vilket gör att trädens placering noggrant måste utvärderas. Aktiviteter för promenad, lek, spel och vis-

telse måste prioriteras. Skadade och nyanlagda markytor läggs med fördel med färdig grästorv efter att marken beretts och jordförbättrats.

Planförslaget bevarar det öppna parkrummet i nordväst och ger en stor avgränsning mellan omgivande bebyggelsegrupperingar. Promenadstråken utvecklas vidare och parken ges ett rikare innehåll i form av bänkar, vistelseytor, pulkbacke och nya planteringar. Fler parkträd behöver planteras inom de öppna gräsytorerna. Det är dock viktigt att en större öppen gräsmatta behålls.

Gatumark

Huvudgångstråken och körbanor beläggs med asfalt med kanter av storgatsten/smågatsten eller annan avslutning, likt angränsade nyanlagda gångar. Dimensionering görs utifrån, Mark AMAs rekommendationer. Mindre gångar närmare husen bör ges en yta av grus.

Körtytor anläggs med asfalt. Parkeringsfickorna ska ha ett genomsläppligt material, grus och betongmarksten är exempel på sådana.

Mark

Marken ska så långt möjligt hållas grön (inte hårdgjord), för att öka möjligheterna till infiltration av regnvatten och förbättra mikroklimatet. Delar av gångssystemet och parkeringsytorna beläggs med grus för att ytterligare ge möjlighet till infiltration. Terrasser och vistelseytor i anslutning till byggnader hårdgörs med plattor/hållar.

I fastighetsgränser föreslås lövfällande häckar planteras som avgränsning och markering av tomten. Frukträd och



Exempel på genomsläpplig markbeläggning. För att öka möjligheten till infiltration av regnvattnen kan exempelvis parkeringsytor och gångvägar anläggas med genomsläppliga material såsom grus eller marksten.



mindre träd föreslås planteras på tomtmark samt på och i anslutning till parkeringsplatser. Växtvänliga bärlager kan bli aktuella inom större hårdgjorda ytor för att främja trädens överlevnad. Öppna jordytor för odling kan lämnas inom väl avgränsade ytor. Resterande tomtmark anläggs med fördel med färdig grästorv.

Schaktning

Höjdsättning utförs så att schaktning och fyllnadsmaterial massbalanseras. Schakt för ledningar och dagvattenhantering görs med försiktighet i närhet av träd för att inte skada rotsystemen.

Arbetsområde, upplag mm

Byggskedet planeras så att arbetsområdet minimeras. Bodar, upplagsytor och tillfälliga arbetsområden bör återställas till ursprungligt skick. Markytor som ska förbli orörda inhägnas. Träd som står nära eller inom arbetsområdet skyddas med inhägnad eller trädskydd. Framkomlighet för närboende, transporter och akutfordon bevakas och möjliggörs.

Fyllning och markplanering

Vid fyllning och markplanering används med fördel återvunnet material, vars kvalitet kontrollerats med avseende på eventuella markföroreningar.

Grönstruktur

Områdenas gröna rum ska präglas av lättillgänglighet och utgöra attraktiva miljöer för de boende. Parken ska innehålla stora gräsytor med trädplanteringar. Ny växtlighet anpassas och urvecklas utifrån den befintliga

miljön avseende artval och slutstorlekar.

Växter

Vid nyplantering ska inhemska eller väl beprövade kulturväxter användas. Växterna ska vara anpassade efter ståndort och klimat. Allergena växter ska undvikas. Träd som planteras i gräsytor bör ha ett c/c-avstånd, d v s avstånd mellan stammarna, på minst 5 meter och placeras minst 5 meter från tomtgräns. Detta gäller dock inte träd som planteras längs med gata.

Belysning

Belysningsarmaturen ska anpassas till husarkitekturen och rikta ljuset nedåt. En lägmäld belysning och ljuskälla med god färgåtergivning ska användas. Belysningen bör avstämmas inom hela området för att uppnå en bra övergripande helhet. Effektbelysning i enstaka träd eller vid dagvattendammarna kan studeras.

Övrig möblering

Bänkar och papperskorgar samt övrig möblering ska vara enhetlig inom området.

Lek/ vistelse

En mindre lekplats i form av lekskulpturer med enkla lekredskap anläggs i områdets västra parkdel. Parkrummet kompletteras med ytor för vistelse och promenadvänliga gångstråk.





Teknisk anläggning

VA- och dagvattenanläggningar

Det lokala dag- och spillvattennätet inom området måste dimensioneras för tillkommande bebyggelse. Det innebär schaktning och ny ledningsförrättning som samordnas med övrig kanalisation i form av el, data, tele m m. Ny servisanslutning för bostäderna kommer att byggas.

Dagvatten

Vid nybyggnation av området bör ränndalar och lutningar, som samlar upp vattnet byggas, detta så att vatten inte når byggnaderna. Ränndalarna ska mynna mot dagvattenbrunnar eller en genomsläpplig yta.

Bebyggelsens takvatten bör släppas ut på kvartersmark. Vatten från taktytor avleds med utkastare och leds ut från huslivet via en tät avledare till ett lokalt infiltrationsmagasin. Att infiltrera allt dagvatten, LOD, som frigörs inom kvartersmark är teoretiskt möjligt. Lokala magasin bör skapas, som kan fördröja vattnet innan det når huvudledningarna. Dessa magasin bör vara långsmala, så att de når omgivande mark med så stor yta som möjligt. En samordnad lösning med kv. Seminariets dagvattenhantering är dock att föredra då det kan uppstå hög belastning på magasinen.

Magasinen byggs cirka 0,6 – 0,8 meter under mark med ungefär samma tjocklek. Bredden bör inte överstiga 1,5 meter. Låmpliga ytor för infiltrationsmagasin är i och intill gångbanor, under parkeringsytor samt vid öppna gräsytor. När magasinen är fyllda vid återkommande regn leds dagvattnet vidare till öppna dagvattensamlingar i form

av diken och små dammar längs med Hertig Karls väg. Denna dagvattenmiljö bör förenas med Visholmsviken via en mindre bäck. Bäckens skapas med små fallrappor för att hålla en sammanhängande vattenyta, vilket gagnar både djur- och växtliv.

Spillvatten

Allt spillvatten från bostäder och äldreboendet bör samordnas i en gemensamhetsanläggning till kommunens avloppsnät.

Takvatten

Miljöbodarnas tak kan med fördel gröngöras med moss- och sedummattor. Dessa mattor reducerar takvattnet med upp till 40%.

VA inomhus

Generellt ska vattensnåla installationer användas. Dock ej på väsentlig bekostnad av funktionen.



Referensbilder på lokal dagvattenhantering, Tengbom naturvårdsbyrån

Hälsa och säkerhet

Radon

Området är klassat som lågriskområde enligt kartmaterial från SGI, 1989-06-30. Förekomsten av radon undersöks senast i samband med bygglövsckedet. Om höga halter noteras, vidtas åtgärder i byggnaderna.

Elektromagnetiska fält

Matarkablar för el ska förläggas så att elektromagnetiska fält skärmas. Alla rörledningar jordas. Jordfelsbrytare ska finnas i varje bostad.

Byggmaterial

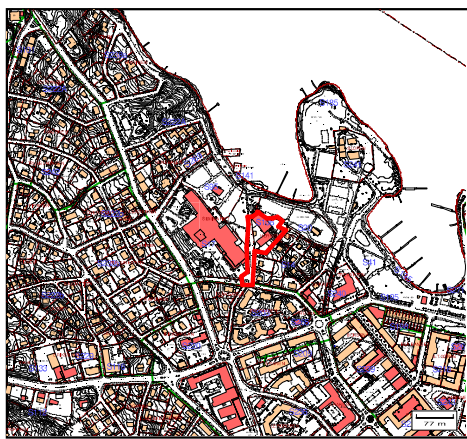
Miljökvalitet på material och utrustning säkras genom att byggherrar och exploatörer ställer krav i upphandlingen.

Entreprenörer och leverantörer ska arbeta efter miljöledningssystem. Certifiering är önskvärd, men inget krav.

För golv, lim, avjämningsmassor/spackel, byggskivor, isolering, färg och fogmassor eftersträvas produkter märkta med "Bra miljöval". Avsteg ska motiveras.



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

**Norrstacken 14 och del av
Strängnäs 2:1.
Bostadsbebyggelse.**

Strängnäs Kommun

Plan- och byggnämnden beslutade 2009-01-14 enligt § 10 att sända ut detaljplan för utställning enligt normalt planförfarande. Utställningstiden var mellan 2009-01-23 och 2009-02-23.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs, på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2009-01-23. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter			
1. Polismyndigheten	2009-02-05	Nej	
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
2. Trevnaden 1 och 2	2009-02-09	Nej	
3. Telia Sonera Access Ab	2009-02-23	Nej	
4. Vattenfall	2009-02-20	Nej	
5. HGF-Strängnäs	2009-02-27	Nej	
6. Södermanlands museum	2009-02-11	Nej	
7. Villaägarna i Strängnäs	2009-02-18	Nej	
8. Strängnäs Handikappskrets	2009-02-18	Ja	Nej
9. Seminariet 5, Brf. Sjövikens 1	2009-02-16	Ja	Nej
10. Brf. Sjövikens 1, Lägenhet 51	2009-02-23	Ja	Delvis
Synpunkter som kvarstår sedan samrådet			
11. Lantmäteriet	2008-10-06	Ja	Delvis
12. Norrstacken 3	2008-10-21	Ja	Delvis
13. Norrstacken 2	2008-10-17	Ja	Delvis

SYNUNKTER

KOMMENTAR

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget.

8. Strängnäs handikappskrets

I stycket tillgänglighet står tillgodoses för funktionshinder mycket bra men vad innebär detta tillgodoses, en redogörelse tack. Samtidigt är det mycket viktigt att få en mätning av luftens kvalitet. Parkeringsplats för handikappsparkering.

Tillgängligheten tillgodoses genom att bostäder och närområde kommer att utföras enligt gällande riktlinjer för krav på tillgänglighet enligt BBR och Strängnäs kommun.

Kommunen bedömer att luftkvaliteten inte kommer att försämras vid ett genomförande av detaljplanen. Trafiken kommer inte bli stor och den föreslagna bebyggelsen försämrar inte spridningen av luftburna partiklar.

Handikappsparkering kommer angöras inom 10 från bostadsentréer.

9. Seminariet 5, Brf. Sjövikens 1

Nordöstra delen av planområdet.

Beträffande de av våra angränsande hus i Brf Sjövikens 1, så har tre av dessa stora öppna takterrasser utan möjlighet att insynsskyddas från balkongerna i de nya husen ovanför. Ökade planteringar i markhöjd påverkar inte denna insyn.

Vi vädjar därför att hänsyn tas till detta genom ett bättre insynsskydd. En åtgärd är att begränsa det nordöstra huset till två våningar liksom det nordvästra. Det ger också den önskade linjen på husen (jfr tidigare synpunkter) eftersom det skiljer avsevärt i markhöjd mellan huslägena. Dessutom skulle en begränsning av det nordöstra huset till två våningar förbättra utsikten från det tredje södra huset och ge ett luftigare intryck över hela området.

Insyn till takterrasserna i Brf Sjövikens 1 föreligger idag från skolan och terrassen i kv. Norrstacken. Viss insyn från bostäderna kommer kunna uppstå, men begränsningen i form av vegetation och det tillbakadragna läget på huset i förhållande till terrassen kan minska insynen. Kommunen anser att det är viktigt att husens höjder följer terrängen och förmedlar topografin och att föreslagna hushöjder innebär en bra övergång från parkmarken, villabebyggelsen till flerbostadshusen i Brf. Sjövikens.

10. Brf. Sjövikens 1, Lägenhet 51

Ang. ljusförhållanden

Jag besökte plan- och byggenheten v. 7, 2009 och fick

Se svar ovan

följande uppgifter. Det hus, som kommer att gränsa till mitt boende kommer ligga 10 m längre in än nuvarande byggnad, och kommer att bestå av 2 våningar plus indragen takvåning, vilket inte skall försämra ljusförhållanden.

Jag vill inte att det nya huset som skall byggas intill mitt boende skall bli så högt, att det kommer att försämra ljus- och solförhållandena för mitt boende!

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDET

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

11. Lantmäteriet

- | | |
|---|--|
| <p>1. Del av Seminariet 6 avses användas som allmän plats, parkeringsplatser. Fastigheten omnämns inte i planhandlingarna. Ska marken lösas in av Strängnäs kommun bör genomförandebeskrivningen kompletteras med ett stycke om vem som ska ta initiativ till ansökan, kostanden för förrättningen och hur marken ska ersättas.</p> <p>2. Detaljplanen möjliggör Norrstacken 14 att indelas i flera fastigheter. Vissa anläggningar bör då vara gemensamma för dessa, tex. infartsväg, parkering och lekplats. Plankartan bör därför kompletteras med "g". Gemensamhetsanläggningen kan inrättas om planområdet indelas i fler fastigheter.</p> | <p>Detta markområde kommer att lösas in av kommunen och genomförandebeskrivningen kompletteras med avseende på detta.</p> <p>Kommunen anser att det inte är nödvändigt att i detaljplanen reglera detta. Om det i framtiden blir aktuellt att indela i fler fastigheter är det ändå möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning.</p> |
|---|--|

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

12. Norrstacken 3

Då vi köpte vårt hus *Norrstacken 3*, 1999, frågade vi Samhällsbyggnadskontoret om det fanns några byggplaner för området runt vårt blivande hus. Svaret var nekande och vi som flyttade in från att ha bott på landet uppskattade mycket alla allmänna grönytor som fanns utefter sjön och att Mälarskolan gav ett bra insynsskydd. Sen började 1999 fanns inga planer på att flytta Thomasgymnasiets verksamhet. I och med att så har skett har även förutsättningarna förändrats. Platsen är enligt kommunen väl lämpad för kompletterande bostadsbebyggelse.

Strängnäs kommun sin "förtätning" av stadsbilden.

Husens höjd

Enligt planen kommer husen närmast oss i praktiken vara fyra våningar höga eftersom en vindsvåning byggs på. Det kommer att påverka vår kvällssol på sommaren och tveklöst också insynen.

Om något hus måste vara så högt, vore det naturligtvis bättre för oss om det bortre (nordvästra) huset vore högst och de två andra max två våningar.

Trafik

Redan idag, då anarki råder på Hertig Karls väg när det är evenemang i Thomasbadet/hallen eller marknadsdagar, har vi svårigheter att ta oss ut ur vårt grindhål. Med släpkärra är det omöjligt. De planerade parkeringsfickorna måste lämna tillräckligt utrymme för att vi med släp, eller en lastbil, skall kunna ta oss in och ut från vår fastighet.

Dagvatten

Vi känner oro för mer mygg med planerade dagvattendammar, där dagvatten skall stå med fördröjning.

Solstudien visar att solförhållandena på Norrstacken 3 kommer att vara oförändrade.

Viss insyn från skolan i bostäderna föreligger redan idag. Ett genomförande av planen kommer troligen att leda till en ökning av insynen mot Norrstacken 3. För att minimera denna ökade insyn bör de befintliga träden att kompletteras med fler träd i tomtgräns. En ny bestämmelse n₂ anger att träd ska finnas intill tomtgräns.

Synpunkten noteras.

Kommunen anser dock att det är viktigt att husens höjder följer terrängen. Det lägre huset mot parken ger en mjuk övergång från kvartersbebyggelsen till parkmark.

Vid genomförandet ska allmänna

trafikföreskrifter följas.

Fler parkeringsplatser tillskapas för Thomasbadet/hallen och parkeringsförbud på villatomternas sida av vägen införs. (Parkeringsförbudet styrs dock ej i detaljplanen). Därav bedöms inte in- och utfarten från fastigheten Norrstacken 3 påverkas negativt av planförslaget. Dessutom anordnas en ny vändplan i slutet av Hertig Karls väg som kan underlätta en vändning med ett större fordon.

Mälaren som angränsar till planen kantas av stora arealer beväxna med bl a vass. I dessa miljöer trivs mygglarver.

Dagvattendammarna som anläggs i kvarteret Norrstacken utgör i det sammanhanget en obetydligt liten del av dessa ytor. Mygglarverna trivs bäst i

stillastående vatten avsikten är att vattnet i dagvattendammarna ska vara i rörelse.

13. Norrstacken 2

Vi är tveksamma till en del påståenden på sid 16 i samrådshandlingen.

- Insyn: Vi har ingen vegetation mellan oss och fastigheten.
- Trafiksituationen: Klart att det blir ökad trafik i området. Idag är det lite trafik under terminstid och i princip ingen trafik under de perioder då skolan är stängd.
- Dagvattendammar: Hur undviks myggodlingar i stillastående vatten?

Träd och buskar föreslås att planteras söder om den södra byggnaden för att minska insynen. En ny bestämmelse n₂ anger att träd ska finnas intill tomtgräns.

En viss ökning av trafiken kommer att ske, men denna bedöms vara av mindre omfattning.

Mälaren som angränsar till planen kantas av stora arealer bevuxna med bl a vass. I dessa miljöer trivs mygglarver. Dagvattendammarna som anläggs i kvarteret Norrstacken utgör i det sammanhanget en obetydligt liten del av dessa ytor. Mygglarverna trivs bäst i stillastående vatten avsikten är att vattnet i dagvattendammarna ska vara i rörelse.

Mikael Rojek
Tf stadsarkitekt