



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Mariefred 2:20 mfl,
"Arrendatorn",
Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

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

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Strategisk plan 2011-2014.....	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet	5
Miljöbedömning	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Bebyggelseområden.....	8
Friytor.....	12
Gator och trafik.....	13
Störningar	13
Teknisk försörjning	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Genomförandetid	14
Huvudmannaskap	15
Ansvarsfördelning	15
Exploateringsavtal/ Markanvisningsavtal	15
Fastighetsrättsliga åtgärder	15

Berörda fastigheter	15
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	15
Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder	15
Ekonomiska frågor	15
Planeekonomi	15
Tekniska frågor	15
Vatten och avlopp	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	16
Riksintresse för kulturminnesvård	16
Konsekvenser för barn	16
MEDVERKANDE	17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av två flerbostadshus med anknytning till den enhetliga och tidstypiskt intressanta miljön från 1940- och 1950-talen vid Nygatans västra sida i Mariefred.

Föreslagen bebyggelse förutsätter att del av befintlig detaljplan utgår och ersätts med denna.

Planförfarande

Normalt planförfarande.

Tidplan

Beslut om samråd:	Apr 2013
Samrådsperiod:	Jun 2013
Beslut om granskning:	Feb 2014
Granskningstid:	Mars 2014
Antagande:	Okt 2014
Laga kraft:	Nov 2014

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömning om förenlighet med MB 3-5 kap att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har gjorts. Planen medger att ett markområde, som i dag används till parkering får bebyggas med flerbostadshus. Den nya exploateringen bedöms inte påverka riksintresset Gripsholm - Mariefred negativt. De nya bostäderna bedöms inte försämra bostadsmiljön för de som bor i grannfastigheterna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Mariefreds stadskärnas västra del och avgränsas av Munkhagsgärdet i väster och Nygatan i öster.

Areal

Planområdet omfattar ca 1470 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom riksintresset Gripsholm – Mariefred. Riksintresseområdet utgörs av fyra delar, Gripsholms slott, Munkhagsgärdet, stadens oregelbundna rutnätsplan och den välbevarade trästadsbebyggelsen från 1700- och 1800-talen.

I fördjupningen av översiktsplan för Mariefred - Läggesta, antagen av Kommunfullmäktige 2007-04-23, är området angivet som kommunal mark, infillprojekt, ca 18 lägenheter.

Strategisk plan 2011-2014

Planförslaget överensstämmer med kommunens strategiska plan 2011-2014 antaget av kommunfullmäktige 2010-12-13.

Gällande planer

För området gäller detaljplan 0486-P93/22 Rådmannen m.fl, i Mariefred, Strängnäs kommun, laga kraft 1993-11-04. Markanvändningen i den gällande detaljplanen är allmän plats för parkering, lek och lokalgata.

Program för planområdet

Planarbetet föregås ej av något programarbete.

Miljöbedömning

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU § 23; 2012-02-15 enligt följande:

Att:

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre komplettering av befintliga bebyggelsemiljö och att Nygatans karaktär kommer att stämma bättre överens med den äldre gatustrukturen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för

människors hälsa.

- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Slutsatsen är att en miljöbedömning enligt Miljöbalken kap 6, 11-12 §§, inte behöver göras.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de bostäder som kan uppföras inom planområdet. Krav på MKB ställs därför inte enligt 4Kap 34 § PBL.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Markområdet som ska bebyggas består av grus- och parkeringsytor. Längs Nygatan finns en rad med tre hamlade lindar och längs västra sidan finns fullvuxna träd.

Geotekniska förhållanden

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden inom planområdet huvudsakligen av lera eller silt.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser krävs med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Geoteknisk undersökning med förslag till grundläggning ska lämnas samtidigt med ansökan om bygglov.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Om föroreningar påträffas vid byggnation ska kommunens miljöenhet kontaktas.

Översvämningsrisk

Enligt SMHI:s och Räddningsverkets översiktliga översvämningskartor för Mälaren riskerar låglänta delar av Mälarens strandområden att översvämmas. Översvämningsrisken är angiven i två nivåer. Den lägsta är det flöde som i genomsnitt överträffas en gång under 100 år och den högsta är det flöde som anses vara det högsta tänkbara och som är dimensionerande för våra största dammar (Riskklass 1 enligt Flödeskommittén).

Vattenståndet i Mälaren, vid extrema väderleksförhållanden (100-årsregn), kan stiga till 1,32 m över normalvattenståndet. Mälarens medelvattennivå är +0,65 meter över havet. Mälaren kan alltså stiga till ca nivåkurva +2 meter på kartan.

Flerbostadshusen ska ha det första bjälklaget för färdigt golv på +2,66 meter (RH 70).

Kommunens översvämningspolicy (antagen av plan- och byggnämnden 2008-05-14) skall följas.

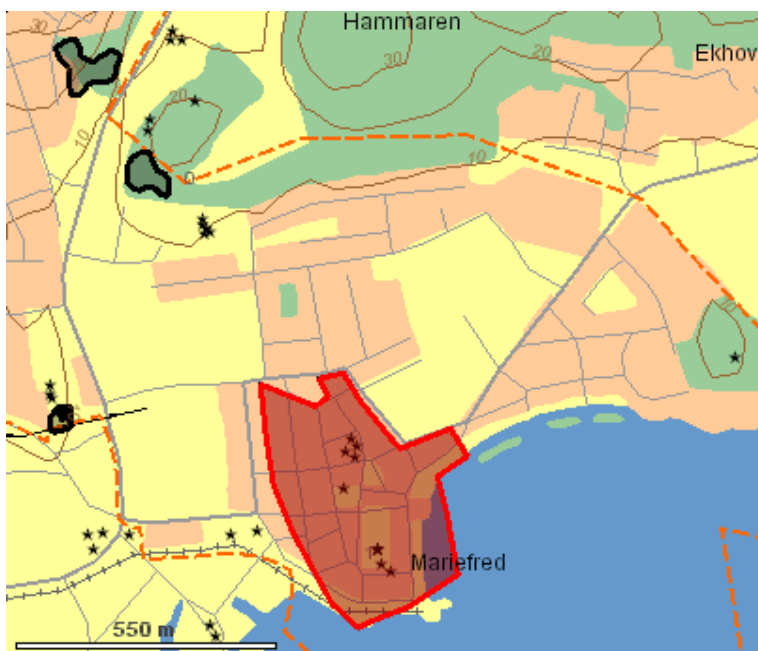
Radon

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

Bostäder skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns i dag inga registrerade fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas under grävningsarbeten ska detta anmälas till länsstyrelsen. I öster gränsar planområdet till Mariefreds stadslager (fornlämning RAÄ 21).



Utdrag ur Fornminnesregistret som visar registrerade fornlämningar intill men utanför planområdet. Det markerade området visar utbredningen av Mariefreds medeltida stadskärna.

Naturskyddsområden

Planområdet ingår ej i naturvårdsprogram.

Bebyggelseområden

Historik

Mariefred fick sina stadsprivilegier 1605. Staden eldhärjades flera gånger under 1600-talet och år 1682 upprättades den tidigast kända planen, signerad Otto Engelbrecht, samma år som den kanske värsta branden drabbade staden. Planen, som var en liten rutnätplan i tidens anda, genomfördes och gatunätet enligt den planen är ännu idag i stort sett detsamma. En tullkarta från 1700-talet visar att det då fanns tre tullportar.

Tullkontoret låg där sparbankshuset (numera Swedbank) ligger. Det dröjde ända in på 1920-talet innan Mariefred växte utanför sina tullar. Stadsdelen Öster kom till under 1920-talet och sedan dess har staden vuxit i årsringar ända fram till dagens kringliggande villaområden. Nuvarande bebyggelse längs Nygatan västra sida tillkom på 1940/-50-talet.

Planområdet berör riksintresset för kultur Gripsholm-Mariefred, vilken motiveras genom den slotts- och stadsmiljö, som tydligt avspeglar det kungliga slottets dominans över tjänstesamhället, vilket främst präglas av 1500- och 1600-talen, men också av den uppblomstring som skedde under Gustav III:s tid samt till följd av ångbåtstrafiken vid 1800-talets slut. Slottet med de närmaste omgivningarna är statligt byggnadsminne.

Befintlig bebyggelse

Byggnader vid Nygatans östra sida



Förändringar av den ursprungliga bebyggelsemiljön har skett i omgångar fram till dagens byggnadsstruktur på Nygatan i Mariefred. Denna successiva förändring och anpassning av byggnader till nya behov är en värdefull del av bebyggelsemiljöns liv och en byggnadstradition i Mariefred som bör uppmuntras.

Kvarteren Rättaren och Arrendatorn är bebyggda med flerbostadshus i putsat stenmaterial.

Byggnaderna vid Nygatans östra sida är skiftande i form och storlek med varierande arkitekturstilar.

Byggnader vid Nygatans västra del. Samma sida som detaljplanens område.



Byggnader vid Nygatans östra sida



Byggnader vid Nygatans västra del. Samma sida som detaljplanens område.



Ny bebyggelse

Illustration på möjliga byggnader



Illustration på möjliga byggnader



Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Offentlig service

Kommersiell service

Nya byggnader och byggnadsdelar måste ha ett släktskap i viktigare egenskaper med bebyggelsemiljön från 1940- och 1950-talen och ändå skilja sig från den äldre bebyggelsen. Stora avvikelser liksom identiska upprepningar bör dock undvikas.

Höga krav skall ställas på utformning av byggnader med hänsyn till samspelet med den befintliga miljön och dess stora egenvärde.

Nya bostäder uppförs mellan III och IV våningar vilket ska rymmas inom den befintliga höjden för byggnader längs Nygatans västra sida.

Parkering föreslås inom fastigheten. Mot Nygatan bör lokaler för butiker/handel finnas. Fasaderna ska utföras med sprit- och slätputs och taken ska beläggas med lertegel.

Färgsättning med ljusa putsfasader med oljefärg dominerar på Nygatan. En mörkare nyans markerar källare/första våning med en ljusare nyans upptill. Kontrasterna får inte vara stora. Fönsterbågarna kan gärna ges en betydligt mörkare färg medan fönsterfodren bör vara ljusa.

Illustration på möjliga byggnader



Mindre icke störande och inte trafikalande verksamheter får finnas där planbestämmelsen H tillåter.

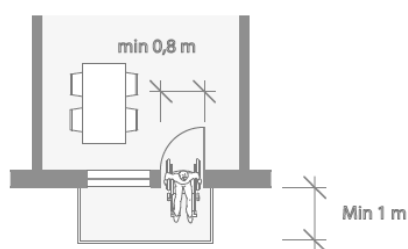
I nära anslutning till området ligger Mariefreds skola, sjukhem och vårdcentral.

Planområdets läge i direkt anslutning till stadskärnan ger

mycket god tillgång till handel och övrig service. Livsmedelsbutiker, biosalong och annan kommersiell service finns inom 200 - 400 meters avstånd.

Planen föreslår att handel kan inrymmas i bottenvåning på flerbostadshuset mot Nygatan. Bestämmelsen BH innebär att bottenvåningen får användas till bostäder eller handel. Med hänsyn till störningsrisk ska användningen "handel" bestå av t.ex. småbutiker, små restauranger, bank, post, service och fastighetsförmedling. I användning "handel" ingår ej partihandel som normalt hör till kategori "lager" och inte heller hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet som normalt hör till kategori "kontor".

Tillgänglighet



Utdrag ur "Vägledning Balkonger" antaget av Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm 2013-06-13. Den visar Planritning på balkong med en accepterad nivå på tillgänglighet.

Planområdet är flackt, vilket medför att förutsättningarna är bra för att skapa bostäder, som är tillgängliga för rörelsehindrade.

Kravet på tillgänglighet enligt BBR skall tillgodoses. Intentionerna i kommunens Tillgänglighetsplan ska beaktas.

Utgångspunkten när man bygger nya balkonger är att de ska vara tillgänglig vad gäller till exempel storlek, dörrbredd och tröskelhöjd. I planområdet mot öppna gårdsrum och mot Munkhagsgården är det inte lämpligt att bygga djupa balkonger med hänsyn till kulturvärden och påverkan på stadsrummet. En accepterad nivå på tillgänglighet uppnås genom att man som rullstolsburen kan rulla ut på balkongen och backa tillbaka. För att man ska kunna göra det ska balkongens djup vara minst 1,0 meter och dörrens öppningsmått minst 0,8 meter. Detaljplanen Arrendatorn medger balkong storlek på max 1,3 djup och 2,0 meter bred med hänsyn till kulturmiljön på Nygatan i Mariefred.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektoniska detaljer genom materialval och att man lätt ska kunna se årsringarna på husen. För mer information, se avsnitten Befintlig bebyggelse och Ny bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

En mindre småbarnslekplats iordningställs inom planområdet. Vid småbåtshamnen och i villaområdet vid Hammarvägen finns större lekplatser med lekutrustning för barn i varierande åldrar.

Naturmiljö

I naturområdet Hammaren norr om Vårdcentralen, ca 500 meter från kv Arrendatorn, finns möjligheter till rekreation i naturmiljö.

Gator och trafik**Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Det pågår projektarbete för ombyggnation av Nygatan med en ny gestaltning för effektivisering av parkeringsplatser längs Nygatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Kärnbogatan ca 100 meter från planområdet.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Enligt kommunens parkeringsnorm (Trafikplan 2000) ska det finnas 11 parkeringsplatser för varje 1000 m² boarea.

Den allmänna parkeringsytan försvinner vid bebyggande. Utvärdering av de verkliga behoven av allmän parkering har ej skett utan avsikten är att redovisningen skall inordnas i den särskilda trafikplaneringen. Eventuella ytterligare parkeringsbehov, främst långtidsparkering, måste ur bevarandesypunkt lösas utanför bevarandeområdet i Mariefred. Parkering får anordnas på mark som ej får bebyggas så kallad prickad mark.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon tillgodoses på gatumark. För utrymmen och transportvägar för renhållning gäller kommunens råd och anvisningar.

Störningar**Buller**

Uteplatser och gårdsytor ligger skyddade innanför nya byggnadskroppar. Därför bedöms inte riktvärdena om högsta tillåtna bullernivå överskridas. Riktvärdet för utomhusbuller är 55 dB(A) ekvivalentvärde och riktvärdet för inomhusmiljö är 30 dB(A). (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Beträffande bullersituationen bör även riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats beaktas. Socialstyrelsens och boverkets riktvärden för buller ska följas.

Det finns en bullerutredning daterad 2014-04-16 som redovisar att bullernivån vid de planerade bostadshusen

kommer att bli lägre än gällande riktvärden för trafikbuller.

Luftföroreningar

Inga nämnvärda luftföroreningar har konstaterats i eller i närheten av planområdet. Belastningen på Nygatan är inte nu eller inom överskådlig framtid av omfattning som skulle påverka detta.

Störande verksamheter

I bottenvåningen av flerbostadshuset mot Nygatan får handel i form av småbutiker, små kaféer/konditorier eller datatjänst anordnas.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Värme/Energi

Så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt och uppvärmning med förnybara energiresurser bör eftersträvas.

Anslutande områden försörjs idag via SEVABs fjärrvärmenät.

El

Strängnäs energiverk, SEVAB, levererar elström och fjärrvärme är etablerat inom planområdet.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Avfall

Gemensam sophantering föreslås i separat miljöhus inom plankartan angiven korsmark.

**PLANENS
GENOMFÖRANDE****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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader. Kommunen svarar för utbyggnad av allmän platsmark.

**Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal**

Fastigheterna Mariefred 2:20, 2:21 och 2:22 ägs av Strängnäs kommun. Ett markanvisningsavtal har tecknats med Byggnads AB Ulf Kruus (kallad "exploatören") om försäljning av all kvartersmark inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder**Berörda fastigheter**

Detaljplanen omfattar fastigheterna Mariefred 2:22; 2:21 och 2:20. Totalt 3 fastigheter.

**Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.**

För genomförandet av planen ska fastigheterna Mariefred 2:21 och 2:22 i sin helhet överlåtas till exploatören. Dessa sammanslås till en fastighet. Även del av Mariefred 2:20 ska överlåtas till exploatören. Detta sker genom fastighetsreglering. Kommunen initierar och exploatören bekostar sådan fastighetsbildning.

**Konsekvenser av
fastighetsrättsliga åtgärder**

Samtliga i detaljplanen berörda fastigheter är i kommunens ägo.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Detaljplanen bekostas genom att planavtal.

Tekniska frågor**Dagvatten**

Dagvatten ska huvudsakligen omhändertas och fördröjas lokalt inom kvartersmark. Kommunens dagvattenpolicy ska efterlevas.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala ledningssystemet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger insprängt inom Mariefreds stads kärna, är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt, går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Riksintresse för kulturminnesvård

I planbestämmelserna har bebyggelsens utformning ägnats stor uppmärksamhet. Detta bedöms ha betydelse för upplevelsen av helhetsmiljön i Mariefred.

Med hänsyn till riksintresset har särskild vikt lagts vid hur bebyggelsen uppfattas från Nygatan och Munkhagen.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. Närheten till skolor och passage genom Mariefreds smågator samt anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts i samarbete mellan Arkitekt SAR/MSA Roseana De Almeida, bebyggelseantikvarie Johan Apelman samt Exploateringsingenjör Daniel Edvardsson vid Samhällsbyggnadskontoret och 1:e antikvarie i Södermanlands museum Magnus Josefsson.

Gunilla Östling
Planchef

Roseana De Almeida
Planarkitekt