



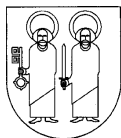
Detaljplan för Seminariet 6 (fd 4) i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2009-05-25 enligt § 93 om antagande av rubricerad detaljplan.

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

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft 2009-06-26.

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Mikael Rojek
Planarkitekt

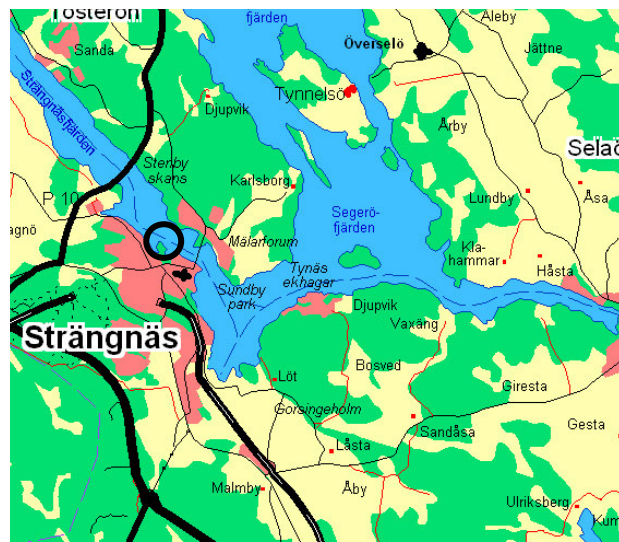
ANTAGANDEHANDLING
2008-10-24
LAGA KRAFT 2009-06-26

1 (17)
PBN/Dnr 2007:514

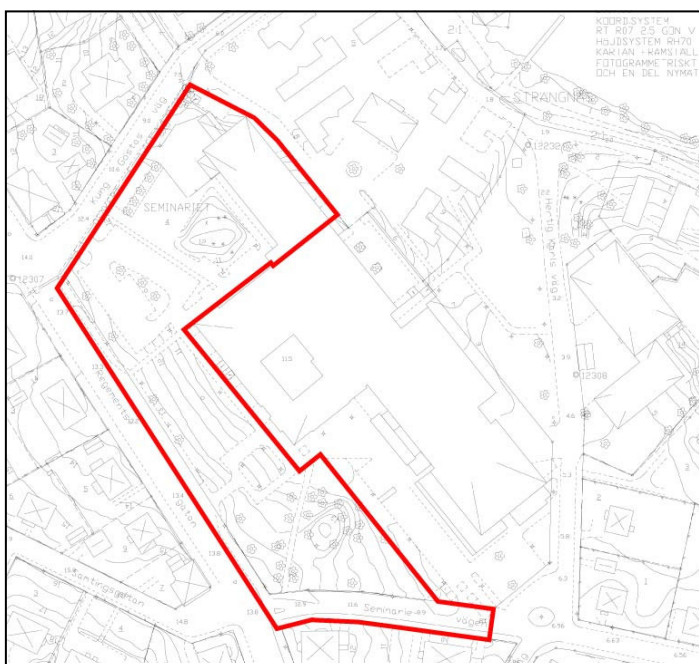
HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Seminariet 6, (f.d. Seminariet 4), Kompletterande bostadsbebyggelse Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN



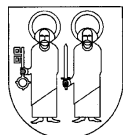
PLANBESKRIVNING



Planområdet

HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Gestaltningssprogram
Genomförandebeskrivning
Utställningsutlåtande
Fastighetsförteckning (finns på Plan- och byggenheten)



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Mikael Rojek
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

2008-10-24

LAGA KRAFT 2009-06-26

2 (17)

PBN/Dnr 2007:514

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse som främst vänder sig till seniorer. Förslaget möjliggör sju nya bostadshus, omfattande cirka 80 lägenheter med tillhörande parkering inom del av Seminariet 6, (f d Seminariet 4) på den yta, som tidigare varit skolgård för Thomasgymnasiet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Bedömningen om planens förenlighet med MB 3-5 kap, om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse, har gjorts i översiktsplanen, där en del av planområdet är utpekad som kompletteringstomt för ny bebyggelse, se även under "Miljöbedömning" nedan.

PLANDATA Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Storgärdet och innefattar del av fastigheten Seminariet 6 och del av Strängnäs 2:1. I öst angränsar planområdet till Regementsgatan och i väst till f d Thomasgymnasiet. I nordväst ligger ett nybyggt bostadsområde, Sjöviken, med flerfamiljshus.

I anslutning till planområdet ligger Strängnäs stadskärna med Vis-holmsviken och Mälaren.

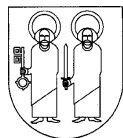
Areal

Planområdet omfattar cirka 1,2 hektar.

Markägoförhållanden

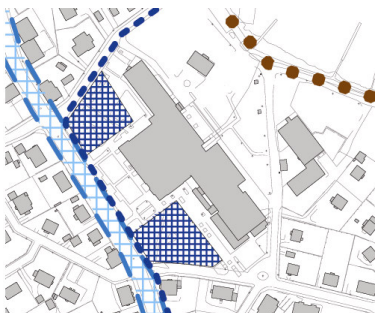
Seminariet 6 (f.d. Seminariet 4) ägs i sin helhet av Culmen Strängnäs 1 AB. Gatumark inom del av Strängnäs 2:1 ägs av kommunen.

Ursprungliga Seminariet 4 har utgått och ny fastighetsbeteckning är Seminariet 6.



TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

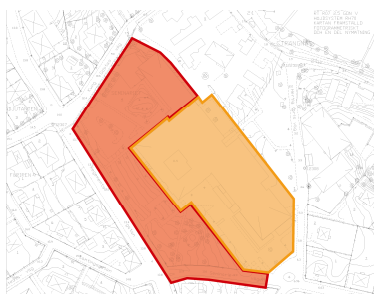
Översiktliga planer



Kompletteringstomt enligt förslag till fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad. Regementsgatan är utpekad som ett utredningsområde.

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001 och i förslag till fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad - Härad, som ställdes ut 2008-06-27 till 2008-09-30, (ej antagen av kommunfullmäktige) är planområdet utpekad som ett område för befintlig bebyggelse. Del av Seminariet 6 är även utpekad som kompletteringstomt för bebyggelse.

Gällande planer



Bilden visar planområdet samt intilliggande planområde. Röd: Del av Seminariet 6, (f.d. Seminariet 4), Kompletterande bostadsbebyggelse Gul: Seminariet 4, del av äldreboende, service och idrott.

- N:o 19/12 Stadspl. D. 1941. Fastställd 1941-08-08.
- Seminariet 4, del av äldreboende, service och idrott. Laga kraft 2008-01-10. Planen uppfördes i samband med att Thomasgymnasiet flyttade till regementsområdet enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige. Lokalerna medger bl a äldreboende. En mindre del av denna plan tas nu med för att möjliggöra en ny tillfart för ambulans till en eventuell vårdcentral.

Regementsgatan, analyser- karaktär och gestaltning

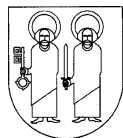
I samband med detaljplaneprogrammet för P10 har Atkins studerat den nya sträckningen för Regementsgatan, "Regementsgatan, analyser- karaktär och gestaltning", 2008-02-13, där en ny gatutformning redovisats. Denna möjliggör gång- och cykelbanor, spårbunden kollektivtrafik samt kompletterande planteringar längs med hela Regementsgatan.

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program etc

Inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen utarbetas nu ett bostadsförsörjnings- och näringslivsprogram.

Riksintresse

Strängnäs är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet har år 1996 i form av värdetexter beskrivit dessa värden. I värdetextens motivering 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.
- Rutnätssystem 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 bebyggelsestrukturen och formspråket, såsom våningsantal, fasadmateriäl, färgsättning och takutformning.

För att tillvarata riksintresset upprättades 1990 en bevarandeplan. Planområdet ingår dock inte i bevarandeplanen. Den skolmiljö som avses att delvis bebyggas är tillkommen i ett sammanhang med villabebyggelsen, och utgör en del av den kulturhistoriska helhetsmiljön för området. Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen ska hänsyn tas till de övergripande karaktäristiska faktorerna inom Storgärdet.

Program för planområdet, förfarande

Planprogram:

Detaljplanen omfattas inte av plan- och bygglagens krav på planprogram (PBL 5:18). Detta grundar sig på att planen i huvudsak är förenlig med förslag till fördjupning av översiktsplan för Strängnäs stad – Härad.

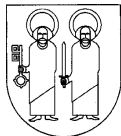
Planförfarande:

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Behovsbedömning

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2007-12-12 § 247, 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.
- Området pekas ut för kompletterande bebyggelse i den fördjupning av översiktsplanen, som har varit utskickad på samråd.
- Kringliggande infrastruktur har hög kapacitet och det ökade trafikarbetet 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 och har givits högsta prioritet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av skolgården till f d Thomasgymnasiet. I den norra delen av området finns en del av en skolbyggnad i två våningar i suterräng. Här finns även hårdgjorda ytor med parkeringsplatser och en mindre trädunge med fullvuxna granar.



Befintlig parkering



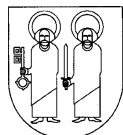
Område för ny uteplats



Befintligt varuintag och transformatorstation



Mellersta delen av planområdet består i huvudsak av gräsytor. Längs Regementsgatan finns idag fem fullvuxna björkar och

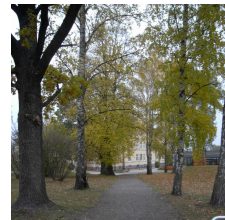


*Gräsmattan framför före detta
Thomasgymnasiet*

almar. Regementsgatan tillhör en av kommunens utpekade grönskorridorer, och träden utmed denna gata utgör en viktig del av det lummiga gaturummet, som är karaktäristiskt för området.

I den södra delen finns en naturskön trädunge, som tillhörde en botanisk trädgård. Här finns idag många olika trädsorter av vilka björk och ek är de vanligaste. Även lind, lönn, bok, ädelgran och alm förekommer. Genom lovplikt kommer träden i södra delen av planområdet att skyddas. Vid fällning ska träd ersättas genom nyplantering av träd av varierad art, med ett stamomfång om minst 30 cm, **a₁**.

En del av Seminarievägen är medtagen i planen för att ersätta underliggande planer. Befintliga parkeringsplatser kommer att bibehållas.



Bilderna visar trädungen

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt naturområde ur naturvårdssynpunkt, d v s det innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Trädungen i den södra delen av planområdet samt de fullvuxna träden utmed Regementsgatan är dock bevarandevärda, då de bidrar till ett lummigt intryck och ger bra närrecreation.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän och lera.

En geoteknisk undersökning ska utföras senast i samband med bygglov/bygganmälan, se genomförandebeskrivning.

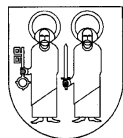
Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI, 1989-06-30. En mätning av befintlig byggnad, utförd 2008, har påvisat förhöjda halter av radon, som dock inte beror på blåbetong.

Fornlämningar

Bostäder ska uppföras radonsäkert. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras senast i samband med bygglovsskedet.

I dag finns inga kända förekomster av fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämning ska detta anmälas till Länsstyrelsen.



Bebyggelsen Bostäder

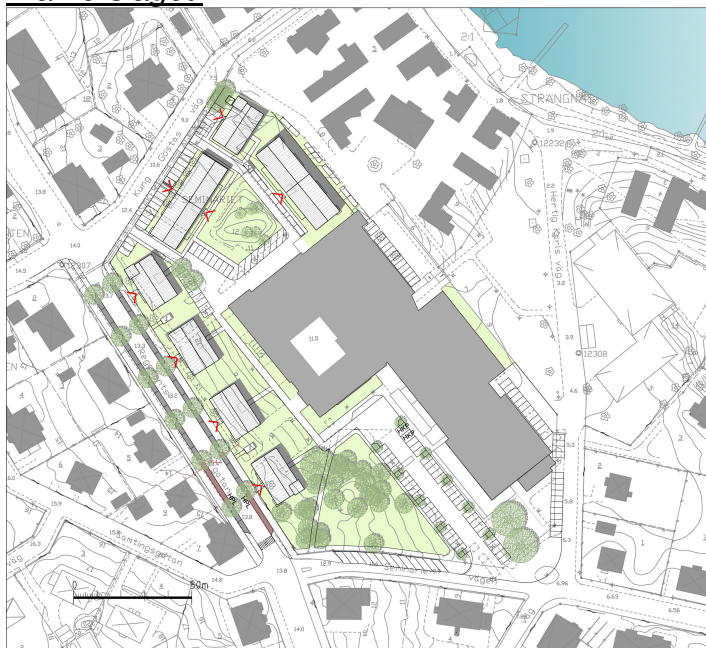
Området:

Storgårdets klassiska villasamhälle planlades i början av 1900-talet, i samband med att regementet flyttades till Strängnäs och nya bostäder efterfrågades. Större delen av bebyggelsen uppfördes fram till 1930-talet. Området består av stora en- och flerfamiljshus på rymliga tomter. Byggnaderna har ett högt byggnadshistoriskt värde och karaktäristiskt för husen är dess utformning med burspråk, verandor och torn.



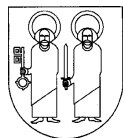
Storgårdets klassiska villasamhälle från början av 1900-talet

Planförslaget:



Situationsplan

Planförslaget innebär att kvartersmark för allmänt ändamål ändras till bostadsändamål där även icke störande mindre verksamhet som bedrivs i hemmet är tillåten, **B₁**. Byggrätt ges för sju bostads-



hus med cirka 80 lägenheter. I den södra delen av planområdet har trädningen bevarats som ett naturområde inom kvartersmark, **N₁**.

För att husen ska anpassas till omgivande bebyggelse är husvolymerna uppdelade i mindre enheter längs Regementsgatan. Här regleras även att bebyggelsen ska anpassas till trädgårdsstadens karaktär genom att avståndet mellan husen är cirka 12 meter.

De nya bostadshusen får uppföras i två våningar samt två inredda vindsvåningar. Takföthöjden samt takvinkeln regleras för att byggnadens volym ska överensstämma med den omgivande bebyggelsen. Ytterligare anpassning görs genom att endast tillåta sadeltak och reglera kulörstyrka och material på fasaderna.

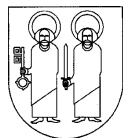
Taklandskapet ska ha ett varierat uttryck, vilket bland annat kan uppnås genom takkupor. Taken får uppföras med slät plåt eller tegel.

Takkupor får resa sig maximalt 3,5 meter över takfallet, dock inte sticka över taknock. Maximalt 25 % av varje takfalls yta får upptas av takkupor. Lägsta respektive högsta taklutning på takkuporna är 6 och 15 grader. På stadsvillorna får varje enskild kupa ha en maximal bredd av 1/6 av husets totala längd, för lamellhusen gäller maximalt 1/8 av husets totala längd, **v₅** och **v₆**. Takkupor ska hålla samma material som det övriga taket med möjlighet till partier av trä eller puts i framkant. Takfönster ska ha en kulör som överensstämmer med takets kulör, **f₂**.

Burspråk och balkonger får kraga ut 0,6 meter utöver angiven byggnadsvolym. På de två större husen får balkonger kraga ut 2,3 meter utöver angiven byggnadsvolym, mot gården, **v₁**.

Husen mot Regementsgatan ska, i syfte med att uppnå stadsliv, ha huvudentréer vända mot gatan, **v₂**. Där marken tillåter kan byggnaden uppföras med en suterrängvåning, **v₃**.

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



Offentlig service

Den före detta gymnasieskolan, Tomasgymnasiet, har flyttat till regementsområdet, Campus Strängnäs.

Den nya detaljplanen för Seminariet 4, del av äldreboende, service och idrott, möjliggör även upprättande av vårdmottagning och äldreboende i Thomasskolans före detta lokaler.

500 meter söder om planområdet ligger Vasaskolan för elever i årskurs F-5. Paulinska skolan, för elever i årskurs 6-8, är belägen 200 meter söder om området.

Kommersiell service

Det centrala läget medför att behovet av mer omfattande service anses vara tillgodosett.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade ska tillgodoses inom planområdet. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Vägar och gångbanor ska vid genomförandet förse med tydliga taktila och visuella sidoavgränsningar.

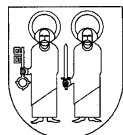
Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Ljusförhållanden och insyn

Ljusförhållanden:

En solstudie har utförts som visar att de nya husens skuggeffekt under midsommar är ringa. Skuggorna faller främst kvällstid på den före detta skolgården. Nybyggnationen berör därför inte angränsande fastigheter söder om planområdet.

Under vår- och höstdagjämning (20/3 och 22/9) skuggas under morgontimmarna delvis fastigheterna vid Kung Göstas väg. Skuggeffekten anses dock vara acceptabel med tanke på områdets centrala läge i Strängnäs stad. Under förmiddagen försvinner skuggan från tomterna och påverkar egen tomt och gatumark.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Mikael Rojek
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
2008-10-24
LAGA KRAFT 2009-06-26

10 (17)
PBN/Dnr 2007:514



20/3 09.00



20/3 12.00



20/3 17.00



21/6 09.00

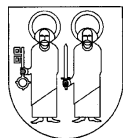


21/6 12.00



21/6 18.00

Insyn:



Husen byggs med förhöjd sockel för att lägenheterna på bottenvåningen inte ska få en direkt insyn. Husen utmed Regementsgatan och Kung Göstas väg är till stor del förskjutna mot bebyggelsen på andra sidan vägen för att insynen ska minimeras. Avståndet mellan fasader på befintliga hus och de planerade husen vid Regementsgatan är cirka 25 meter, vilket innebär risken för insyn är liten.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Utomhusmiljö, lek och rekreation

Områdets läge i närhet till rekreation med strandpromenad och bad på 100 meters avstånd innebär att det övergripande målet för "bra livsmiljö" anses vara uppfyllt i närområdet.

Planförslaget innebär att befintlig vegetation ska bibehållas tätt intill de föreslagna husens fasader och mellan gårdar, där det är möjligt. Områdets karaktär med träd i öppna gräsytor bör inte förändras. Se vidare i gestaltningsprogrammet.

Intill planområdet finns befintlig hall för bowling, simning, inomhusidrott och skytte.

Uteplats/Lekplats:

Det finns möjlighet att anordna balkonger till bostäderna. En solig gemensam uteplats för lek och vistelse ska anläggas i norra delen av planområdet, vid nuvarande grandunge, **lek**. Bestämmelsen **n₁** anger att vegetation ska finnas.

Strandskydd

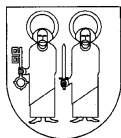
Området omfattas ej av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel och mopedtrafik

Den kompletterande bostadsbebyggelsen kommer att generera ökad trafik i området. Bostäderna är dock en komplettering av områdets yttre stadskärna, vilket möjliggör utökad service i närområdet. Tack vare tillgången på närservice, det centrala läget, och att området ligger i direkt anslutning till infrastruktur, bedöms inte trafikökningen medföra några olägenheter av större betydelse. Möjligheten att åka buss, gå och cykla är också faktorer som kan minska biltrafiken.

I och med att det gamla regementet, P10, lades ner sommaren 2005, har utvecklingsmöjligheter skapats för utbyggnad av en ny stadsdel. Befolkningen beräknas öka med mellan 3 000 och 5 000 invånare, vilket leder till stora förändringar i trafiken. Regementsgatan har idag ett trafikflöde på ca 3 400 fordon ÅDT (årsdygns-



trafik), och förväntas få en ökning till 9 500, vilket är en tredubbling. Utvecklingen är dock långsiktig. På sikt beräknas området få ökad bullerpåverkan, se vidare under "Buller".

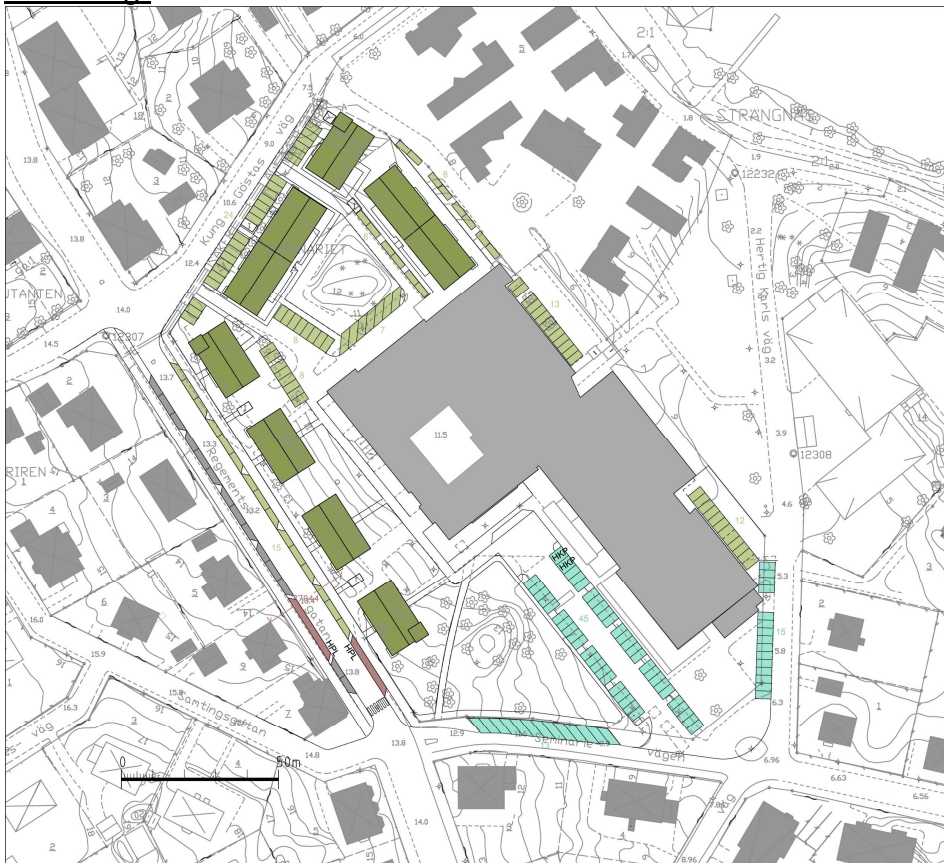
Planförslaget har utgått från Atkins nya vägutformning för Regementsgatan i "Regementsgatan, analyser- karaktär och gestaltning". Den angivna gång- och cykelvägen ingår i planområdet som kvartersmark och ska vara allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik, **x₁**.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats "Thomasgymnasiet" ligger vid Regementsgatan i anslutning till planområdet. Detaljplaneförslaget innebär att busshållplatsen flyttas till ett nytt läge cirka 20 meter söderut på Regementsgatan, intill parken.

Parkering, varumottagning, utfarter

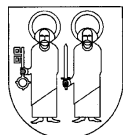
Parkering:



Parkeringsstudie, gröna parkeringsplatser visar behovet för bostäderna.

Planen innebär att parkeringsbehovet kommer att förändras. För att ta hänsyn till den nya parkeringssituationen har en parkeringsstudie utarbetats. Den visar att parkeringsbehovet för bostäder kan uppfyllas inom kvartersmark.

Planförslaget medger 101 parkeringsplatser inom kvartersmark,



bestämmelserna **parkerings** och **n₂**, vilket uppfyller Strängnäs kommuns parkeringsnorm. Flertalet parkeringsplatser nås via Kung Göstas väg. En del av dessa nås via gatan mellan Seminariet 5 och Seminariet 6. Se vidare genomförandebeskrivning under gemensamhetsanläggning. Ytterligare parkeringsplatser finns på Hertig Karls väg. Se parkeringsstudien i gestaltungsprogrammet.

En ny tillfart för ambulansstrafik till en vårdcentral korsar planområdet och säkerställs genom en gemensamhetsanläggning, **g₁**, se plankarta.

Varuleveranser:

Angöring för varutransporter till idrottsanläggningen sker via den nedre inlastningen i anslutning till Seminariet 5 (Sjöviken). Varutransporterna kommer att köra in från Kung Göstas väg för att sedan göra en backrörelse till inlastningszonen. Se vidare genomförandebeskrivning under gemensamhetsanläggning, och gestaltungsprogrammet.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

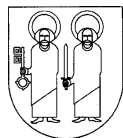
Framkomlighet för räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvarteretsmark ska angöringsgator m m utformas så, att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter.

Störningar

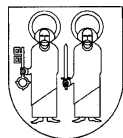
När P10 är fullt utbyggt kan trafikflödena för Regementsgatan öka till det tredubbla. De nya husen längs med Regementsgatan är placerade cirka 10 meter från gata, vilket skulle innebära en beräkning, ekvivalent ljudnivå på 65 dB(A) och en beräknad, maximal ljudnivå på 83 dB(A). Utbyggnaden av P10-området är dock tänkt att ske på längre sikt och det aktuella planförslagets utbyggnad kommer inte att påverka Regementsgatan mer än marginellt. I och med att bullernivån längs Regementsgatan beräknas öka ska de nya lägenheterna utformas så att de även på sikt klarar av gällande bullerriktvärden för bostäder. Husen ska byggas med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Vardagsrum och kök vänder sig, i husen längs Regementsgatan, med sin balkongfasad mot gatan, medan sovrum vänder sig mot park och gård. En bullerskyddad uteplats kommer att anläggas på gården i tyst läge, som ett möjligt alternativ till uteplats. För att minska störningar från trafik är det möjligt att glasa in balkonger med smäckra profiler och skjutbara glasdörrar.

Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas, se plankarta. Planförändringen påverkar inte miljö kvalitetsnormerna.

Teknisk försörjning



Vatten och avlopp	Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas. <u>Dagvatten:</u> Dagvatten och takvatten ska om möjligt omhändertas och fördröjas lokalt (LOD). Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering, som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet. Se vidare i gestaltungsprogrammet.
Värme	Vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt användas, och uppvärmning med förnybara energiresurser bör prioriteras. Planområdet är anslutet till SEVAB:s fjärrvärmenät ledning som korsar kvartersmark.
El, Tele, Bredband	Det befintliga huset är kopplat till el- och telenäten. Även en bredbandsuppkoppling finns. Tillkommande byggnader kan kopplas till dessa nät. Ledningarna korsar delvis kvartersmark och kan behöva flyttas vid ett genomförande av planen. En utmätning av samtliga ledningar bör ske innan planen antas.
Transformatorstation	Transformatorstationen intill Kung Göstas väg har idag ett skyddsavstånd för brand på minst fem meter. Se bestämmelsen a₂ och genomförandebeskrivningen.
Avfall	Källsortering av avfall ska ske och möjligheter bör finnas för kompostering. Ett separat soprum med manuell hantering planeras för varje bostadshus. Grovsortering av sopor anordnas i separat soprum i den norra delen av planområdet. Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragningsavstånd kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas. Sopor ska hämtas inom 10 meters avstånd från sopbil. "Strängnäs Renhållnings råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar" ska följas.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	
Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållning med mark och vatten	<u>Stadsbild:</u> Planändringen har anpassats till närområdet gällande gaturum, skala och vegetation. <u>Riksintresse för kulturmiljövård:</u>



Planen medger en tätare bebyggelse, mindre tomtstorlekar och fler antal lägenheter per tomt än vad som gäller för den äldre bebyggelsen runtomkring. Genom att ha en relativt låg takfotshöjd i planen kommer dock de nya byggnaderna upplevas vara i ungefär samma storlek som övrig bebyggelse på Storgärdet. Planförslaget tar hänsyn till det proportionella förhållandet mellan väggyta och takyta där takytan traditionellt har varit relativt stor i förhållande till väggytan. Takvinkeln överensstämmer med den omgivande bebyggelsen, d v s sadeltak med branta fall, vilket planförslaget också tar fasta på genom att endast tillåta takfall mellan 40 och 50 grader.

Regionalt intresse för kulturmiljö:

Den nya bebyggelsen gör ringa visuellt intrång i miljöer av särskilt värde. Planen leder inte till att bebyggelse av kulturmiljöhistoriskt värde rivs.

Tätortsnära rekreation:

Viss vegetation kommer att försvinna. Träddungen kommer att skyddas i planen.

Skredrisk och geologi:

För att undvika skred ska särskild sättnings- och stabilitetsutredning utföras.

Ljuförhållanden:

Skuggpåverkan för intilliggande fastigheter av begränsad omfattning.

Insyn:

Insynen till och från intilliggande fastigheter är ringa tack vare avståndet och vegetation, samt att husen är förskjutna i förhållande till grannarna på andra sidan Regementsgatan och Kung Göstas väg. För att få ett acceptabelt avstånd till husen längs med Seminariet 5 så är de nya husen indragna mot gården.

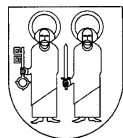
Påverkan på trafiksituationen:

Trafikökningen bedöms inte medföra några olägenheter av större betydelse. Möjligheten att åka buss, gå och cykla är faktorer som minskar bilanvändandet.

Parkeringsplatser:

Planen medför ett parkeringsbehov motsvarande 101 parkeringsplatser, som anläggs inom kvartersmark. Detta kommer att innebära en förändring av närmiljön med fler hårdgjorda ytor.

Buller:



Planen reglerar tillåtna bullernivåer för bostäderna. Den nya bebyggelsen leder till att kvarteret blir mer slutet vilket kan bidra till en ökad bullernivå.

Dagvattenhantering:

Mer mark blir hårdgjord. I planarbetet utreds lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, se Hälsokonsekvenser.

Hållbarhets-
konsekvenser:

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. Planområdet nyttjar redan befintlig infrastruktur och området är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt, då det finns en busshållplats i närheten till området. De nya bostadshusen går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Hälsokonsekvenser:

Inom planområdet ligger ett mindre grönområde, trädningen som är rik på variation av olika trädsorter. I nära anslutning ligger också Visholmsviken med strandpromenad. Planområdet angränsar till en idrottsanläggning med hall för bad, inomhusidrott, bowling och skytte. Ovanstående kan erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.

Planförslaget innebär att stadsdelens utbud av varierande lägenhetsstorlekar ökar. Det är positivt för de som vill bo kvar i stadsdelen på mindre yta och vill slippa trädgårdsskötsel eller dylikt.

En viss ökning av trafiken inom området kan påräknas. Trafikökningen bedöms dock i sammanhanget inte större än att den marginellt påverkar den upplevda trafikmängden och belastningen på befintliga gator. Däremot kan trafikalstringen öka till det tredubbla i och med att P10 bebyggs och en ny stadsdel kommer till. Detta kommer att innebära såväl ökad trafik och mer buller som försämrade luftvärden.

Barnkonsekvenser

En lekplats kan uppföras i planområdets norra del. Även trädningen kan fungera som lekyta. För att skapa en trygg miljö för barn är det viktigt att utemiljön utformas på ett säkert sätt.

Barn som rör sig mellan grundskolor i stadsdelen och planområdet måste passera en del större vägar, exempelvis E20. En positiv aspekt är att Regementsgatan planeras få en gång- och cykelväg, vilket medför ökad säkerhet för både barn och vuxna.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Mikael Rojek
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
2008-10-24
LAGA KRAFT 2009-06-26

17 (17)
PBN/Dnr 2007:514

Jämställdhets-
Konsekvenser

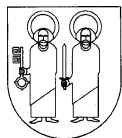
Planområdet ligger väl samlat nära både skolor och kollektivtrafik liksom nära både offentlig och kommersiell service. Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel, vilket ökar tillgängligheten.

MEDVERKANDE

Samhällsbyggnadskontorets planarkitekt Mikael Rojek och Mark- och exploateringsingenjör Patrik Larsen svarar för upprättande av detaljplaneförslaget med tillhörande handlingar.

Urmas Bergfeld
Enhetschef

Mikael Rojek
Planarkitekt



Mikael Rojek
Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Seminariet 6 (f.d. Seminariet 4), Kompletterande 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 som främst vänder sig till seniorer. Förslaget möjliggör för nio nya bostadshus, omfattande ca 80 lägenheter med tillhörande parkering inom del av Seminariet 6 (f.d. Seminariet 4), där den tidigare skolgården för Thomasgymnasiet låg.

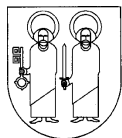
Den nya bostadsbebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse gällande skala, färg och placering.

Planförslaget beskrivs mer ingående i planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Framtagandet av denna detaljplan sker genom normalt planförfarande och tidplanen enligt nedan gäller under förutsättning att inga komplikationer uppstår under planarbetets gång.

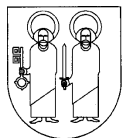


Mikael Rojek
Planarkitekt

Tidplan	2008-03-05 mars-april 2008 juni 2008 sommaren 2008 hösten - vintern 2008 hösten - vintern 2008 Vintern 08	Beslut om samråd, Plan- och byggnämnd Samråd Beslut om utställning Utställning Antagande PBN Antagande KS/KF Lagakraft
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 rättsverkan	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	Förslag till detaljplan upprättas av Strängnäs kommun. 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 Fastighets AB (SFAB) och kommunen godkändes av kommunfullmäktige 2007-06-18, KF § 159. Ramavtalet reglerar de övergripande frågorna inför försäljning och exploatering av fastigheten Seminariet 4 och Norrstacken 14. Inför antagandet skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Culmen AB som reglerar genomförandefrågorna mer i detalj.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Del av Seminariet 6 och del av Strängnäs 2:1.
Markägoförhållanden	Seminariet 6 (f.d. Seminariet 4) ägs i sin helhet av Culmen Strängnäs 1 AB och gatumarken inom detaljplaneområdet ägs av Strängnäs kommun.
Fastighetsbildning	Detaljplanen medger nya fastighetsbildningar. Culmen Strängnäs 1 AB ansvarar för ansökan och till Lantmäteriet samt där till hörande kostnader för erforderliga fastighetsbildningåtgärder för planens



Mikael Rojek
Planarkitekt

genomförande.

**Gemensamhets-
anläggningar**

Marken som i detaljplanen markerats med g₁ ska vara tillgänglig för parkering och in- och utfart från/till angränsande allmänna gator samt sopsorteringsanläggningar. Denna mark ska förvaltas gemensamt som en gemensamhetsanläggning av boende inom detaljplaneområdet.

Naturmarken som i detaljplanen markerats med N₁ ska förvaltas gemensamt som gemensamhetsanläggning av boende inom detaljplaneområdet samt ägare av fastigheter inom detaljplan 0486-P08/4 (2008-01-11).

Planförslaget förutsätter även att tillfartsvägen i detaljplan 0486-P05/14 (2002-06-17) nyttjas för tillfart till parkeringsplatser inom fastigheten Seminariet 6. Tillfartsvägen i den angränsande planen är utlagd som mark för gemensamhetsanläggning i nu gällande detaljplan och fastighetsägare för Seminariet 6 bör ingå i denna gemensamhetsanläggning.

Culmen Strängnäs 1 AB ansvarar för ansökan till Lantmäteriet samt därtill hörande kostnader för inrättandet erforderliga gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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

Tekniska frågor

Parkering

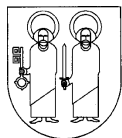
Parkering skall anordnas inom den egna fastigheten i enlighet med Strängnäs kommuns parkeringsnorm.

En del parkeringsplatser förutsätter att planen får tillträde till gemensamhetsanläggning för plan 0486-P05/14 (2002-06-18).

Parkeringsplatser utmed Seminarievägen iordningsställs för allmänt ändamål.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför att busshållplatsen måste flyttas. Innan bygglovs ges för bebyggelse inom detaljplanen skall ett nytt läge för busshållplatsen vara framtaget i samband med länstrafiken i Sörmland



Mikael Rojek
Planarkitekt

Vatten och avlopp	Bebyggelsen skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem och anslutningsavgift skall erläggas enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.
Dagvatten	Dagvatten skall i möjligaste mån omhändertas på kvartersmark. Dagvattenhanteringen för denna detaljplan förutsätter att en dagvattendamm anläggs på fastigheten Strängnäs 2:1 nordöst om planområdet. Detta område avses tas med i en kommande detaljplan för fastigheten Norrstacken 14 m.fl. och avses vara en del av det kommunala dagvattenhanteringssystemet.
Uppvärmning, vatten och avlopp samt el och tele	Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet. El och teleledningar finns framdragna till fastigheten.
Geoteknik	Översiktlig skredriskartering utförd 1996 visar att fastigheten Seminariet 4 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 grundläggningsprojektering av tillkommande byggnader.
Transformatorstation	Transformatorstationen vid Kung Göstas väg kräver ett skyddsavstånd på minst 5 meter för brand. Innan bygglov ges för bebyggelse inom detaljplanen skall säkerhetskravet för bebyggelse i närhet av transformatorstationen vara uppfyllt.

Medverkande	Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har mark- och exploateringsingenjör Patrik Larsen medverkat.
-------------	--

Urmars Bergfeld
Tf enhetschef plan- och bygg

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

Gestaltningssprogram

Riktlinjer och utformning för **Seminarier 6**
kompletterande bostadsbebyggelse

2008-10-24

Gestaltningssprogramet för del av Seminariet 6, f.d. Seminariet 4, kompletterande bostadsbebyggelse har tagits fram av Strängnäs kommun genom planarkitekt Mikael Rojek.



Gestaltningssprogramet har upprättats av Tengbom Stockholm genom planeringsarkitekter Soon Hammarström, Amelie Oscarsson, Per Jacobsson och landskapsarkitekter Jörgen Orback och Anna Thott samt arkitekt Maria Axelsson.



2008-10-24

Innehållsförteckning

Inledning	3	Fasader	Spillvatten
		Fönster	Takvatten
Mål.....	3	Balkonger/terrasser	
		Entréer	Brandposter/brandväggar.....
Syfte.....	3	Insyn	17
		Tillgänglighet	Avfall/sophantering.....
Status.....	3		17
		Referenser på bebyggelse samt färg- och material palett.....	
Förutsättningar	5		Hälsa och säkerhet
		Utemiljöns gestaltning.....	18
Beskrivning av området.....	5	Allmänt/anpassning till platsen	
Trädgårdsstaden/Regementet		Mark	Bullerskydd.....
		Schaktning	18
Planförslaget.....	7	Grundundersökning	
		Grönstruktur	Byggmaterial.....
Stadsbild		Växter	18
Trafik, angöring till området		Belysning	
Parkering		Övrig möblering	
Buller		Lek/vistelse	
Karaktär och gestaltning	10	Tekniska anläggningar	17
Bebyggelsens gestaltning.....	10	VA- och dagvattenanläggningar	17
Allmänt		Dagvatten	
Tak			

Inledning

Seminariet ligger inom stadsdelen Storgärdet på före detta Thomasgymnasiets skolgård. Inom stadsdelen råder brist på lägenheter. I och med att regementet lades ner flyttade gymnasieskolan till regementsområdet. En ny detaljplan för den fd skolbyggnaden uppfördes, planen vann laga kraft 2008-01-10 och medger bl a äldreboende.

Gällande plan medger allmänt ändamål. För att bygga bostäder på skolgården upprättas nu en ny detaljplan.

Mål

För att säkerställa de kvaliteter som området besitter, samt att säkra en kvalitetsnivå för bebyggelsen inom kvartersmark görs ett gestaltungsprogram.

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

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

Syfte

Gestaltungsprogrammets syfte är att tydliggöra och utgöra ett gemensamt stöd för hur området ska utvecklas. Programmet ska skapa kontinuitet och bidra till att vidmakthålla grundidéerna under hela genomförandetiden.

Status

Gestaltungsprogrammet utgör en bilaga till detaljplanen och kommer att utgöra underlag i olika överenskommelser eller avtal mellan inblandade parter.



Planområdesgräns

Förutsättningar

Beskrivning av området

Trädgårdsstaden/Regementet

Trädgårdsstaden karaktäriseras av ”låg och tät” bebyggelse, där husen är placerade nära gatan. Gator, gränder, gångvägar och grönytor avgränsar kvartersmarken.

Planområdet ligger intill Storgårdets klassiska villabebyggelse. Området planerades i början av 1900-talet i samband med att regementet i Strängnäs anlades och området bebyggdes 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 och byggnaderna har ett högt byggnadshistoriskt värde.

Planområdet består idag av den gamla skolgården till Thomasgymnasiet. I den norra delen finns en del av en tvåvånings skolbyggnad i suterräng samt hårdgjorda ytor med parkeringsplatser och en mindre trädunge med granar. Mellersta delen av planområdet består i huvudsak av gräsytor. I södra delen finns en naturskön trädunge, som också är väl värd att bevara.

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”. Därför bör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse sparas och den nya bebyggelsen inte konkurrera visuellt i miljöer av särskilt värde.

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt naturområde ur naturvårdssynpunkt, dvs det innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga naturvärden eller miljöer.

Bilder över närområdet



Visholmsviken



Kung Göstas väg



Regementsgatan



Sjöviken nordost om planområdet



Seminarievägen



Strandpromenaden



Kvarnbacken

Bilder över planområdet



Regementsgatan



Norra delen av planområdet



Norra delen av planområdet med granarna



Mellersta delen av planområdet



Allén i trädgruppen



Norra delen av planområdet



Trädgruppen

Planförslaget

Stadsbild

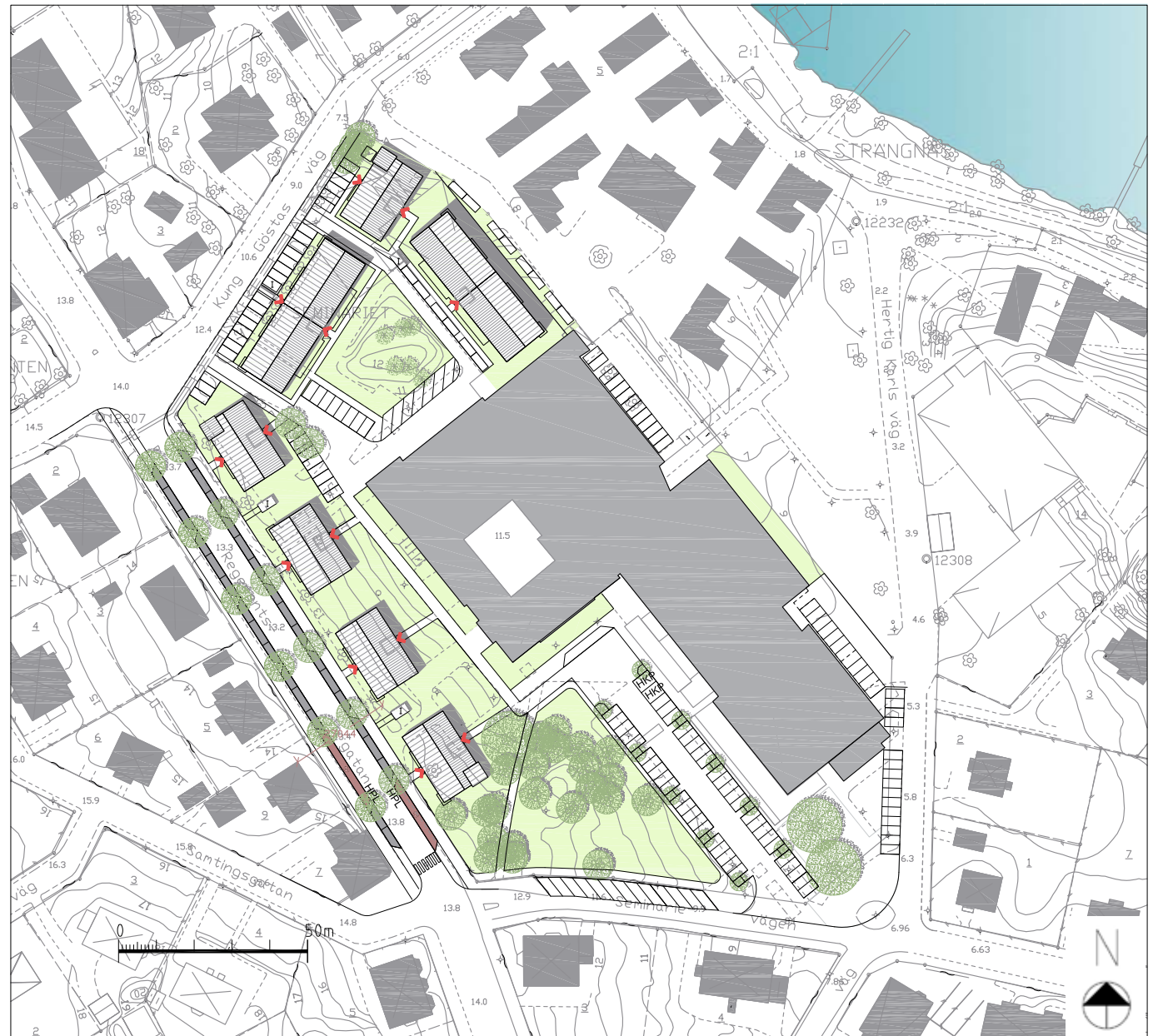
Området kommer att tillföras sju nya bostadshus, varav fyra ligger utmed Regementsgatan och de övriga utmed Kung Göstas väg.

Stadsbilden kommer att främst förändras utmed Regementsgatan, som är huvudgata i Storgärdet. Detta genom att gaturummet sluts och får en tydligare avgränsning än tidigare. Förändringen följer Storgärdets ursprungliga karaktär där bebyggelsen är placerad utmed gatan.

Byggnadsvolymnernas skala följer Storgärdets struktur av stadsvillor och mindre flerbostadshus. Genom att styra de karaktärsskapande element såsom takens utformning och kulörstyrka ges området en enhetlig och lokal förankring.

Trädgårdsstadskaraktären bevaras genom att trädningen i planområdet södra del finnas kvar som en grön lunga i området. Kompletterande trädplantering, även längs gatorna, är viktig för att tydliggöra trädgårdsstadens identitet.

I samband med detaljplaneprogrammet för P10 studeras en omfattande omdaning av Regementsgatan med en helt ny gatussektion som ska möjliggöra gång- och cykelbanor, spårbunden kollektivtrafik samt kompletterande planteringar på hela sträckan. Detta kommer att förstärka gatans position som huvudgata i området och medföra att gatan blir mer trafiksäker. Planförslaget följer den nya gatuutformningen.



Situationsplan

Trafik, angöring till området

Planförslaget följer den framtagna gatuutformningen för Regementsgatan, vilket innebär att en gång- och cykelbana samt parkering med trädplantering kommer att anordnas. Ett grönt gaturum som samspelar med bebyggelsen skapas.

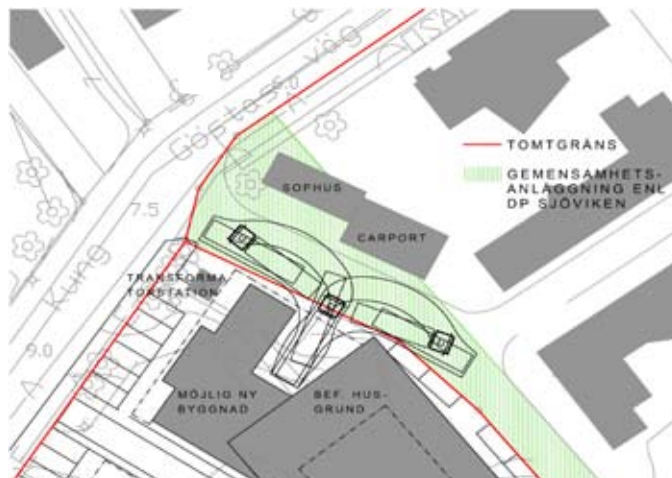
Angöring till bostadshusen i området ska ske via Kung Göstas väg, via två nya infarter över kvartersmark. Angöring för varuleveranser till idrottsanläggningen kommer att ske via Kung Göstas väg till den nedre inlastningen som vetter mot Sjöviken. Endast den del av gemensamhetsanläggningen närmast Kung Göstas väg kommer att nyttjas. Sopbilar kommer ej nyttja gemensamhetsanläggningen utan stannar på Kung Göstas väg.

Parkering

Parkering löses inom kvartersmark. Parkeringsytorna delas upp i mindre enheter om 10 för att smälta in i området. Träd, buskar och markbeläggning är viktiga element att arbeta med för att skapa en trivsamt miljö. Växtvänliga bärlager utförs i gata. Längs Regementsgatan kommer parkeringarna delas upp i enheter om tre med trädplantering emellan. Längs Kung Göstas väg är det viktigt att arbeta med markbeläggning.

Buller

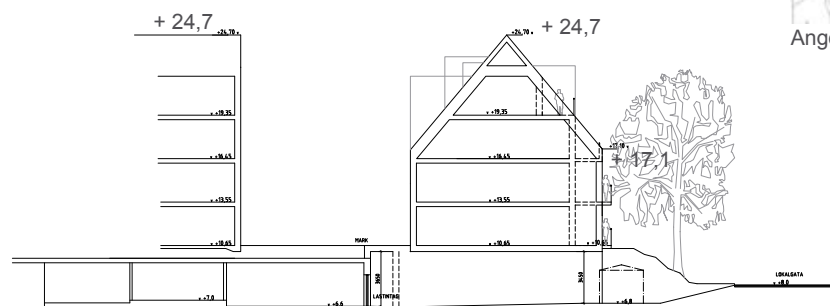
Planförslaget kommer endast att medföra mindre förändringar av bullernivåerna jämfört med idag. Hänsyn till framtida ökande trafikbuller tas genom att minst hälften av boningsrummen, för lägenheterna längs med Regementsgatan, vänder sig mot tyst sida vid park och gård. Sovrum ska vända sig mot tyst sida. Extra uteplats ska anläggas på gården i tyst läge som ett möjligt alternativ för utevistelse.



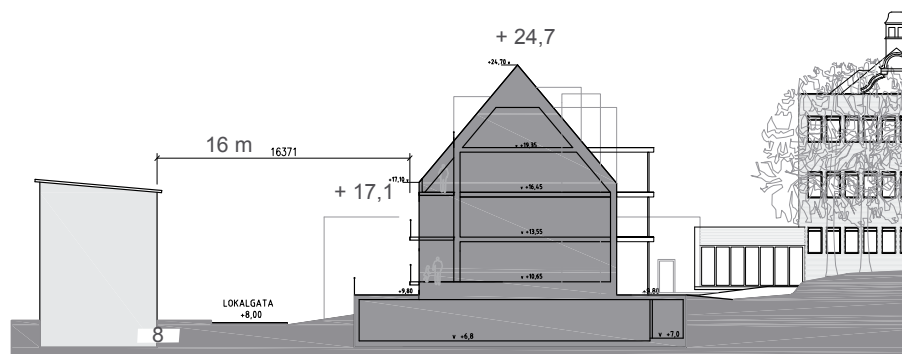
Varuleveranser



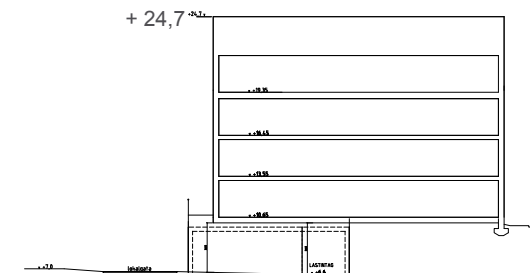
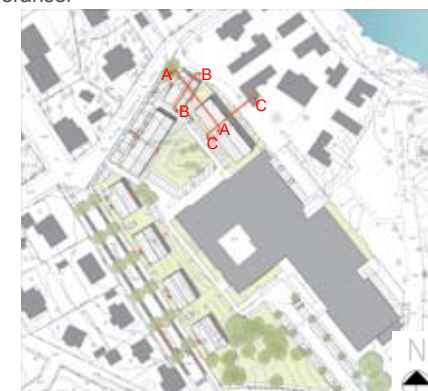
Angöring och varuleveranser



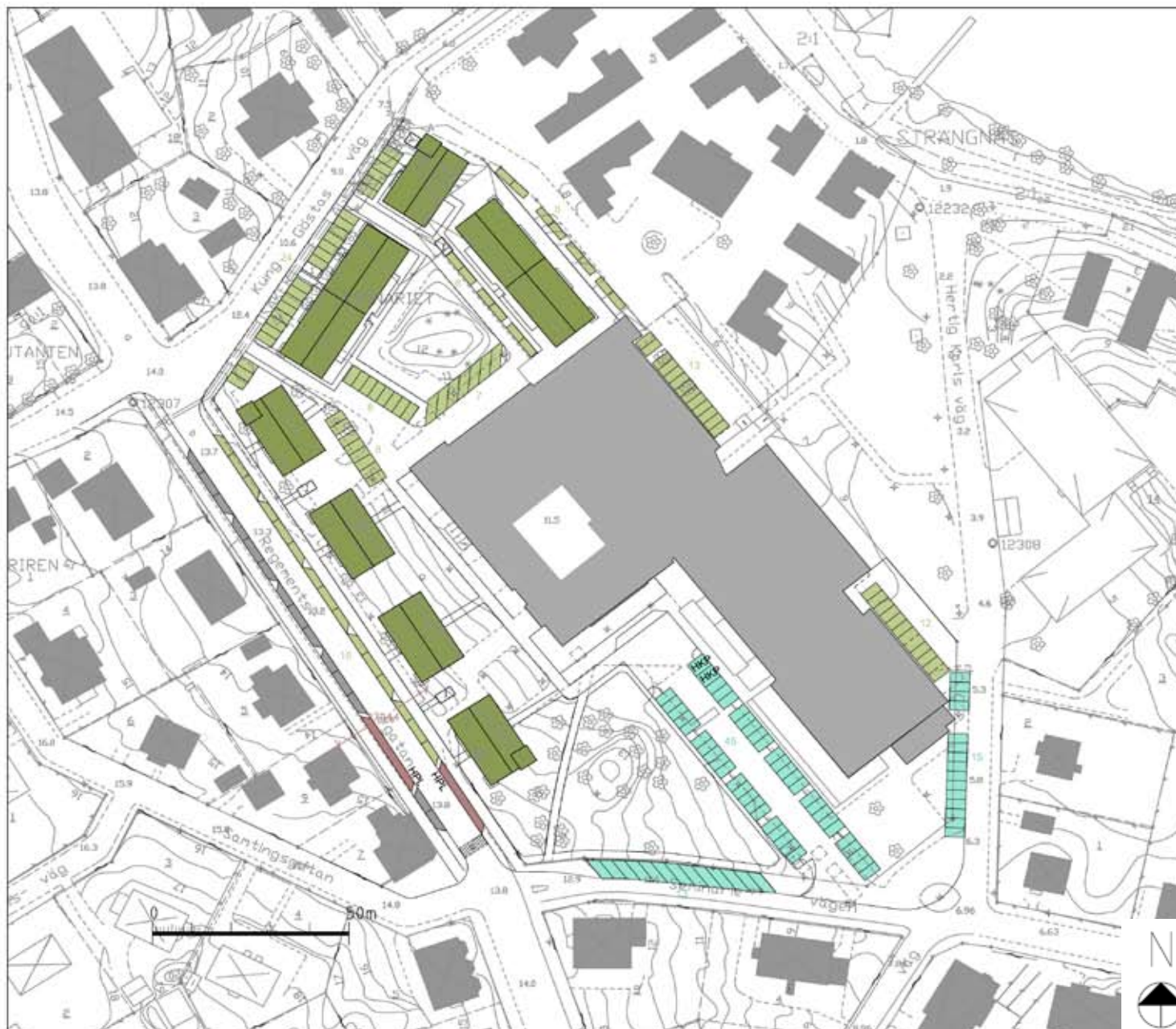
Sektion A-A skala



Sektion C-C skala



Sektion B-B skala



Parkeringsstudie

Parkeringsnormen är beäknad enl Strängnäs kommuns trafikplan 2000, antagen dec. 2001. Bestämmelsen för bostäder lyder:

11 boendeplatser + 1 besöksplats/ 1000 m² våningsyta.

I projektet beräknas våningsytan bli ca 8 400 m² vilket motsvarar 101 ppl.

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

Beräknat parkeringsbehov och illustration:

	antal ppl
 Bostäder Seminariet	101
 Äldrebo./Arenan	73
	174

Parkeringsutredning

Karaktär och gestaltning

Bebyggelsens gestaltning

Allmänt

Seminariets nya bebyggelse följer områdets byggnadstradition avseende materialval och färgsättning. Genom att styra karaktärsskapande element i byggnaderna ges området en enhetlig och lokal förankring.

Planen föreslår att byggnadsvolymer varierar i volym. De mindre husen byggs med två- till tre lägenheter per trapphus och våningsplan, med cirka åtta lägenheter per hus. De större lamellhusen byggs med gemensamt trapphus och är således fyra- till femspännare. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan två till fyra rum och kök. Husens takfotshöjd regleras till två våningar mot gatan med ett brutet sadeltak som inrymmer ytterligare två våningar inom takfallet. Takfotshöjden ligger på samma höjd som omgivande bebyggelse. Husen får ett nätt intryck och hushöjden upplevs inte konkurrera med omgivande bebyggelse. Husen längs med Regementsgatan tar upp slänten ner mot gamla skolbyggnaden i en suterrängvåning. Husen får entréer från gård, men huvudentrén markeras tydligt mot gatan.

Tak

Taken ska vara brutna för att smälta in med omgivande bebyggelse. I planen regleras takvinkeln och takfotshöjden. Taken ska vara i slät plåt eller tegel. Miljöbodars tak ska utföras med sedum, papp eller plåt. Hisstopp och övriga installationer kan i begränsad omfattning medges nå över takfot.

Fasader

Huvudsakligt fasadmateriäl ska vara träpanel eller puts i ljus kulör. I partier kan trä eller mörkbetsade skivor förekomma, t ex bakom balkonger. Karmar i dessa partier ska vara i samma kulör som skiv- eller fasadmateriäl. Socklar utföres med puts.

Fönster

Karmar (utom vid partierna som nämnts ovan) ska utföras i naturanodiserat aluminium.

Balkonger/terrasser

Balkongräcken ska utföras med klarglas alternativt opakt glas, balkongplattor av ljus betong. Eventuella takterrasser beläggs med trätrall. Profiler ska vara smäckra. Inglasning av balkonger ska ske med smäckra profiler och skjutbara glasdörrar.

Entréer

Huvudentréer ska markeras. Detta är framförallt viktigt utmed Regementsgatan.

Insyn

Husen längs Regementsgatan och Kung Göstas väg byggs med förhöjd sockel, där färdigt golv ligger cirka 60 cm över angränsande gång- och cykelväg. Detta för att bostäderna inte ska ha direkt insyn från folk som rör sig längs gatan. Även med tanke på husens relativa närhet till varandra, utformas fönsterpartierna så att insynen lägenheterna emellan minimeras. Lägenheterna vänder sig därför främst mot gata och gård, och har endast mindre fönsterpartier i gavlarna. Mot gata och

park framträder husen genom trädens lövverk vilket ytterligare bidrar till att minska insynen.

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.

Vägar och gångbanor ska förse med tydliga taktila och visuella sidoavgränsningar.

Referenser på bebyggelse samt färg- och material palett

Material

Färgsättning av fasader ska ske med kulörer som anknyter till omgivande bebyggelse. Partier med obehandlat eller betsat trä får finnas.

Ljusa kulörer knyter an till omgivande bebyggelse. Inslag av kontrasterande mörkare kulör finns också representerade i området.

Knutbrädor och vindskivor målas i samma kulör som fasaden för ett modernt anslag.

I huvudsak vald färg får ha kulörtheten 10-30%. Svärtan får vara 10%, max 20 %.

Mörkare accenter i fasaden får i mindre utsträckning ha en kulörthet av 0-10%, samt en svärta på 55-65%. Detta gäller främst sockel, takmaterial, och detaljer.

Exempel på kulörer inom föreslaget spann.

Huvudkulör

Mörkare accent





Balkonger

Balkonger bör utformas sammanhållna med varmare fasadmateriäl. Balkongräcken bör utföras luftiga och lätta i sitt uttryck.



Takmaterial

Takmaterialet ska vara plåt eller tegel.

Miljöbodars tak får utföras med sedum, papp eller plåt.





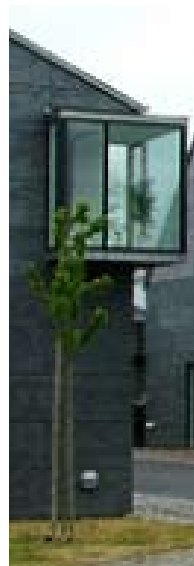
Entréer

Entréerna ska vara markerade mot gatan.



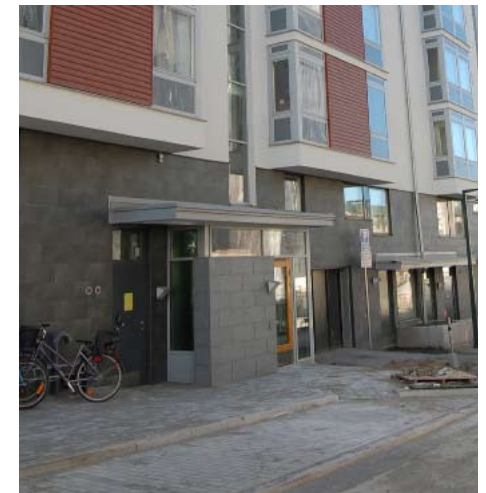
Takvåning/takfall

I området finns ett spel av takfall och accentuerade vindsvåningar. Takkupor får användas som rumsskapande element och balkonger kan med fördel arbetas in i taklandskapet.



Gavelpartier

Markerade gavelpartier.



Utemiljöns gestaltning

Allmänt/anpassning till platsen

Den gemensamma bostadsgården ska vara avskild från allmän biltrafik för att förstärka gården som ett skyddat rum för de boende, särskilt med tanke på att husen med sina balkongfasader vänder sig mot gatusidan.

Planteringar med buskar och perenner bör minimeras och endast planteras i anslutning till sittplatser och som inramning till byggnader samt för att dölja parkeringsplatser.

Mark

Marken ska så långt som möjligt hållas grön (inte hårdgjord), för att öka möjligheterna till infiltration av regnvatten och förbättra mikroklimatet.

Schaktning

Höjdsättning utförs så att schaktning och fyllnadsmaterial massbalanseras.

Grundundersökning

Grundundersökning ska utföras.

Grönstruktur

Områdenas gröna rum ska präglas av lättillgänglighet och utgöra attraktiva miljöer för de boende. De karaktärs-givande träden i "träddungen", ska bevaras och omfattas av utökad lovplikt. Ny växtlighet anpassas till den befintliga avseende artval.

Växter

Träd, häckar och buskar i tomtgräns karaktäriserar närområdet. Längs Regementsgatan ska trädplanteringar tillkomma. Vid nyplantering ska inhemska eller väl beprövade kulturväxter användas. Växterna ska vara anpassade efter ståndort och klimat. Allergena växter ska undvikas. Träd som placeras i gräsytor bör ha ett planteringsavstånd på minst tre meter (för skötselns skull) och placeras minst fem meter från tomtgräns. Detta gäller dock inte träd mot gata.

Belysning

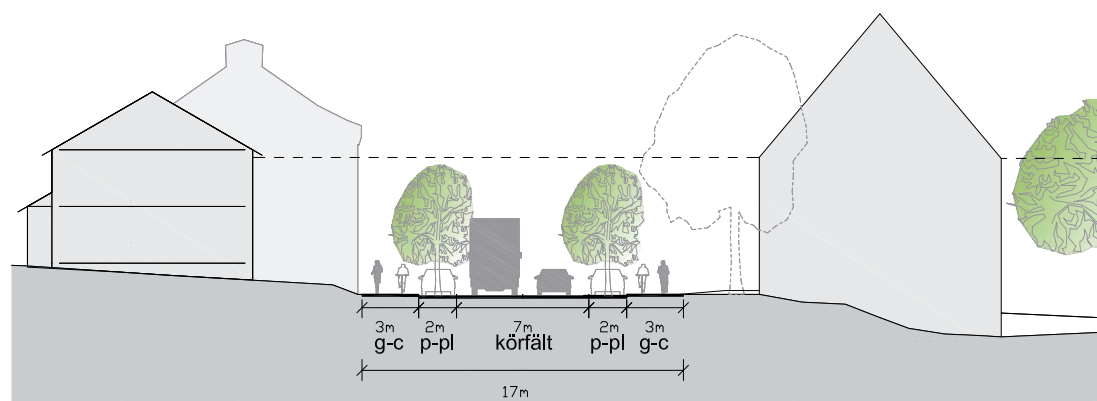
Belysningsarmaturen ska anpassas till husarkitekturen och rikta ljuset nedåt. En lågmäld belysning och ljuskälla med god färgåtergivning ska användas. Belysningen bör vara samstämd inom hela området.

Övrig möblering

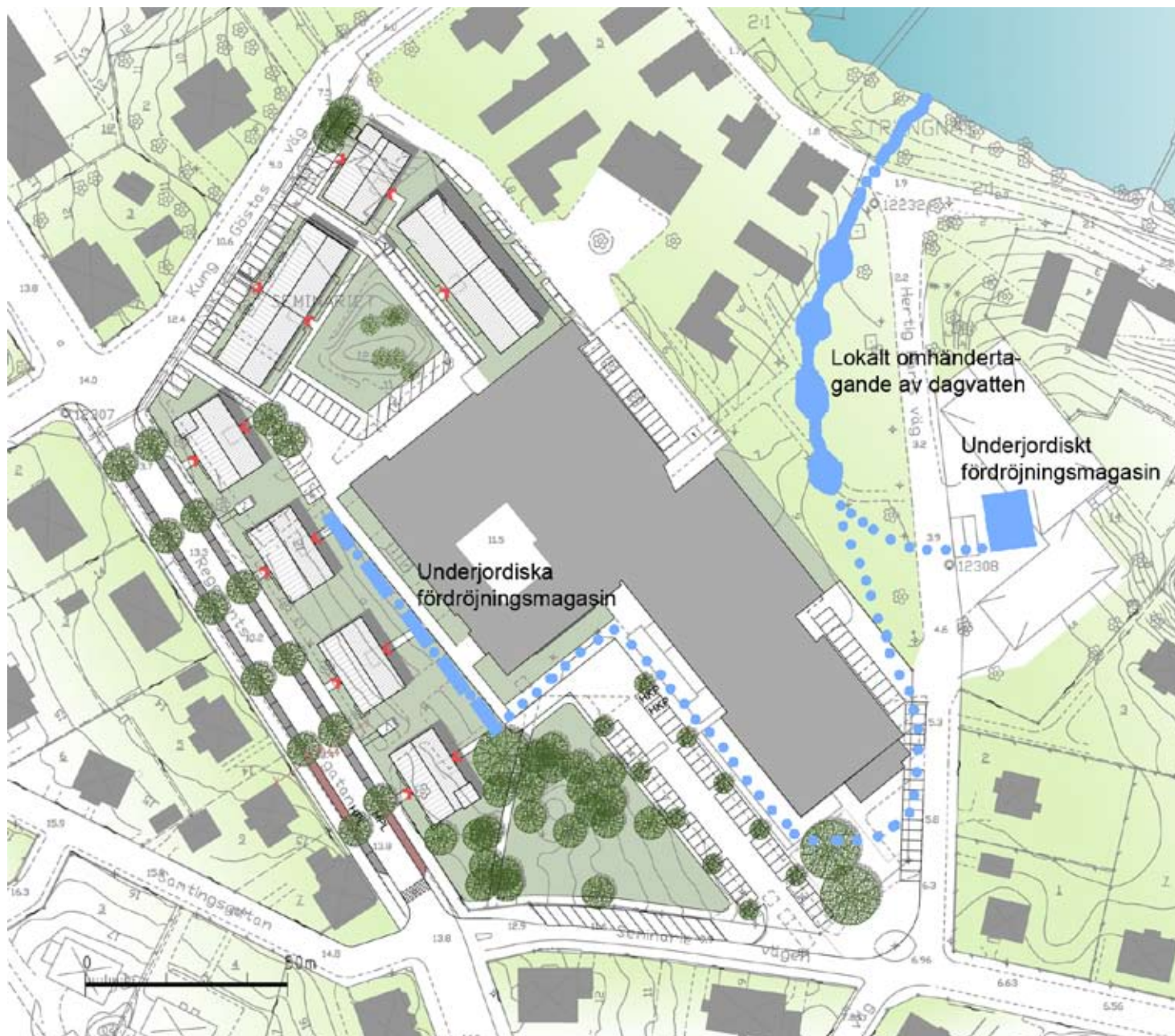
Bänkar och papperskorgar samt övrig möblering ska vara enhetlig inom området.

Lek/ vistelse

En mindre lekplats bör anläggas i områdets norra parkdel. I söder bör parkrummet kompletteras med ytor för vistelse och promenadvänliga gångstråk.



Gatusektion A-A, Regementsgatan skala 1:400



Grönstruktur



Exempel på genomsläpplig markbeläggning.
För att öka möjligheten till infiltration av regnvattnen kan exempelvis parkeringsytor och gångvägar anläggas.





Illustration över Regementsgatan

Teknisk anläggning

VA- och dagvattenanläggningar

Det lokala dag- och spillvattennätet inom området måste dimensioneras för tillkommande bebyggelse. Det innebär schakter och ny ledningsförrättning som samordnas med övrig kanalisering i form av el, data, tele m m. Nya servisanslutningar för bostäderna och äldreboendet kommer att byggas.

Dagvatten

Vid nybyggnation av området kommer mängden hårdgjorda ytor att öka. Idag leds takvattnet bort via stuprörsledningar i mark.

Att infiltrera allt dagvatten som frigörs inom kvarteret på fastigheten är inte möjligt. Man kan dock skapa lokala magasin, som kan fördröja vattnet innan det når huvudledningarna. Dessa magasin bör vara långsmala och nå omgivande mark med så stor yta som möjligt. Magasinen byggs cirka 0,6 – 0,8 meter under mark med ungefär samma tjocklek. Bredden bör inte överstiga 1,5 meter. Lämpliga ytor för infiltrationsmagasin är i och intill gångbanor, under parkeringsytor samt vid öppna gräsytor.

Lokala höjdproblem kan föreligga för att avleda allt dagvatten via självfallsledningar. Pumpning av dagvatten kan därför bli aktuellt inom låglänta delar till öppna dammar i parkrummet längs Hertig Karls väg.

Spillvatten

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

Takvatten

Bebyggelsens takvatten kan släppas ut på mark. Vatten från takytor avleds med utkastare och leds ut från huslivet via en tät avledare. För detta ändamål måste rännalar byggas, som samlar upp vattnet så det inte når byggnaderna. Rännalen ska mynna ut över en genomsläpplig yta.

Del av takvattnet kan ledas ned i parkområdet mellan Seminariet och Norrstacken till en öppen dagvattendamm. Denna damm står sedan i förbindelse med Visholmsbäcken via en mindre bäck med små fall för att hålla en vattenyta. De gagnar både djurliv och växter.

Brandposter/ brandväggar

Brandposter ska finnas enligt kommunens anvisningar. Brandvägar ska byggas så att framkomligheten är god t.ex. genom förstärkta gräsytor kan räcka.

Avfall/sophantering

Strängnäs kommun tillämpar källsortering. Det ska vara lika enkelt att lämna källsorterat avfall som hushållsavfall inom området. Sorteringsmöjlighet ska finnas i bostädernas kök. Hämtning av hushållsavfall inom området sker från gemensamma miljöbodar mellan bostadshusen.

I planområdets norra del finns möjlighet att samla upp grovsopor i särskilt soprum.



Referensbilder på lokal dagvattenhantering, Tengbom naturvårdsbyrån

Hälsa och säkerhet

Bullerskydd

Balkonger ska ha möjlighet att glasas in. Inglasningen skall utföras proffillöst. Husen utmed Regementsgatan kan utföras med burspråk för att kunna ha vädringsfönster mot tyst sida.

Byggmaterial

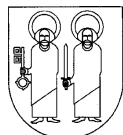
Miljö kvalitet på material och utrustning säkras genom att byggherrar och exploatörer ställer krav i upphandlingen.

Entreprenörer och leverantörer ska arbeta efter miljöledningssystem. Certifiering är önskvärd.

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



Illustration av hus med souterrängsvåning, sett från tidigare Thomasgymnasiet upp mot Regementsgatan



Mikael Rojek
Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Seminariet 6 (fd 4), Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2008-06-11 § 100 att sända ut detaljplan för utställning enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2008-06-26 – 2008-09-15.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 20 juni med upprepning den 15 augusti. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under utställningen har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
1. Vägverket	2008-08-08	Nej	
2. Polismyndigheten	2008-07-01	Nej	
3. Lantmäteriet	2008-07-01	Ja	Nej
4. Länsstyrelsen	2008-09-22	Ja	Ja
Sakägare och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
5. Seminariet 5, Kung Göstas väg 44	2008-09-12	Ja	Nej
6. Seminariet 5, Kung Göstas väg 30	2008-09-12	Ja	Nej
7. Seminariet 5, Kung Göstas väg 36	2008-09-15	Ja	Nej
8. Seminariet 5, Kung Göstas väg 32	2008-09-15	Ja	Nej
9. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26	2008-09-15	Ja	Nej
10. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26	2008-09-15	Ja	Nej

11. Seminariet 5, Kung Göstas väg 32	2008-09-15	Ja	Nej
12. Seminariet 5, Brf Sjöviken 2	2008-09-15	Ja	Nej
13. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26	2008-09-15	Ja	Nej
14. Furiren 9	2008-09-15	Ja	Nej
15. Seminariet 5, Kung Göstas väg 28	2008-09-15	Ja	Nej
16. Samtingsgatan 4	2008-09-04	Ja	Nej
17. Kaplanen 5	2008-08-14	Ja	Nej
18. Kaplanen 5	2008-08-14	Ja	Nej
19. Kung Göstas väg 30	2008-09-12	Ja	Nej
20. Brf. Sjöviken	2008-09-15	Ja	Nej
21. Kung Göstas väg 32	2008-09-15	Ja	Nej
22. Kung Göstas väg 26	2008-09-15	Ja	Nej
23. Kung Göstas väg 38	2008-09-15	Ja	Nej
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
24. SEVAB	2008-09-12	Nej	
25. Villaägarna i Strängnäs	2008-09-12	Nej	
26. Strängnäs handikappkrets	2008-09-15	Ja	Nej
27. TeliaSonera Skanova	2008-09-11	Nej	
28. HGF Strängnäs	2008-08-19	Ja	Nej
29. SPRF avd 32	2008-08-18	Nej	
30. Strängnäs Gille	2008-04-04	Ja	Nej

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

3. Lantmäteriet

- Lantmäteriet har inga synpunkter på y-området däremot på x-området, se tidigare yttrande. (Beteckningen "x" på kvartersmark innebär kommunalt väghållaransvar som saknar genomförandemedel enligt PBL, dock kvarstår lösenskyldigheten för kommunen. Allmän platsmark är lämpligare beteckning för att trygga genomförandet eftersom utbyggnadsansvar, lösenrätt, ersättningsregler, kostnadsfördelning etc är reglerade.)
- Det står i genomförandebeskrivningen att naturområdet ska förvaltas gemensamt med ägare inom DP 0486-P04/8, är det inte 0486-p08/4 som menas?
- I samrådsredogörelsen står det att genomförandebeskrivningen ska förtydligas med vilka olika gemensamhetsanläggningar som ska bildas. Saknas fortfarande dagvattendamm och sopsorteringsanläggning.

Synpunkten noteras.

Naturområdet ska förvaltas gemensamt med ägarna inom DP 0486-P08/4. Genomförandebeskrivningen ändras så rätt detaljplan anges. Genomförandebeskrivningen förtydligas så att även detta framgår. Dagvattendammen kommer att förläggas till kommunal mark och den ska ingå i det kommunala dagvattenhanteringssystemet.

4. Länsstyrelsen

Ändringarna i planförslaget efter samrådet innebär bland annat att den föreslagna bebyggelsen har bearbetats för att tydligare anpassa sig till riksintresset Strängnäs stad. Våningshöjden har sänkts till 2 våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts, takfotshöjden blir lika befintliga byggnader och bestämmelse om takvinklar har förts in i planen. Bebyggelsen längs Regementsgatan har glesats ut.

Länsstyrelsen bedömer att den bebyggelse som illustreras på sid 16 och 18 i gestaltungsprogrammet inte kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget ger dock möjlighet, inom angivna planbestämmelser, till annan utformning som skulle kunna innebära påtaglig skada. T ex kan takvinklar brytas

Inför antagande har planförslaget kompletterats med fler detaljerade planbestämmelser gällande takutformning och takvinklar i enlighet med Länsstyrelsens yttrande. För stadsvillorna gäller att takkupor får resa sig maximalt 3,5 meter över takfallet. Takkupor får ej sticka över taknock. Maximalt 25 % av varje takfalls yta får upptas av takkupor. Enskild kupa får ha en maximal bredd av 1/6 av husets totala längd. Högsta respektive lägsta taklutning i grader är 6 till 15. För lammelhöuset gäller detsamma, dock

med kubiska volymer i form av takkupor och balkonger utan några restriktioner avseende utformning eller procentuell andel av takytan. Planbestämmelserna bör förtydligas med hänsyn till detta för att undanröja risken för skada på riksintressets värden.

får varje enskild kupa ha en maximal bredd av 1/8 av husets totala längd. Takkupor ska hålla samma material som taket med möjlighet till partier av trä eller puts i framkant. Takfönster ska ha en kulör som överensstämmer med takets kulör.

Bestämmelsen att taken ska vara brutna ändras till att taken ska vara sadeltak.

5. Seminarieriet 5, Kung Göstas väg 44

1. Jag kan konstatera att inte någon hänsyn tagits till tidigare lämnade synpunkter på den totala höjden planerade fastigheter. Åter igen framgår att totala antalet våningar blir fyra. Vilket inte överensstämmer med omgivande bebyggelse. Detta vill jag på de kraftfullaste opponera mig emot. De nya husen bör vara 1,5 till max 2,5 våningar höga.
2. Varutransporter till befintlig byggnad sker inte via befintligt varuintag i enlighet med bilden utställningshandlingen sidan 5(16) utan från ovasidan av samma byggnad, man använder således en helt annan väg än den som beskrivs på bilden på ovan nämnda sida. Jag ser med oro på förslagen förändring att alla varuleveranser skall ske via den väg som beskrivs i text och bild i utställningshandlingen.
3. Ang parkeringsplatserna som skall placeras bakom gamla aulan så kommer dom medföra en betydande ökning av trafiken i området. Det är vad jag kan se parkering för tretton bilar planerad, vilket skulle innebära att det kommer ske minst 26 förflyttningar om dagen i jämförelse med dagens trafik 0 förflyttningar. Vidare kommer det att innebära störningar i form av buller men framförallt direkt insyn i vår lägenhet.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklisthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Skrivelsen om varuleveranser kommer att förtydligas i antagandehandlingen. För att klara varuleveranserna kommer en del av gemensamhetsanläggningen att nyttjas. Varuleveranserna kommer att ske till den nedre inlastningen i anslutning till Seminarieriet 5 (Sjöviken).

Varutransporterna kommer från Kung Göstas väg köra in cirka 40 meter på gemensamhetsanläggningen, för att sedan backa in till inlastningszonen som ligger på egen tomtmark.

En viss ökning av trafiken kommer att ske. Kommunen anser inte att denna trafikökning kan medföra betydande miljöpåverkan och anser att det är viktigt att kunna tillskapa nya parkeringsplatser till bostadshusen. Kommunen anser det angeläget att tillskapa bostäder för seniorer centralt i Strängnäs, vilket möjliggör för äldre att bo kvar inom samma område. Detta överväger den negativa konsekvens som tillkommande parkering innebär.

6. Seminariet 5, Kung Göstas väg 30

Parkering

Gestaltningssprogrammet säger: "Parkeringsytorna delas upp i mindre enheter för att smälta in i området. Träd buskar och markbeläggning är viktiga element att arbeta med för att skapa en trivsamt miljö. Träd skall planteras i gaturummet. Växtvänliga bärlager utförs i gata."

Utefter lokalgatan och tillika uppfarten till husen i Sjöviken från Kung Göstas väg har ritats in 8st boendeparkeringar plus ytterligare 12st uppe på platån utefter väggen mot aulan i den tidigare skolbyggnaden. Av sektion C-C i Gestaltningssprogrammet framgår på inget sätt hur de viktiga träden och buskarna skall rymmas i anslutning till dessa parkeringsplatser.

Varutransporter

Det framgår inte tydligt av detaljplaneförslaget vilka varutransporter, som det är tänkt skall använda ovannämnda lokalgata. Hittills har lokalgatan enbart använts för enstaka materialtransporter till aulan i samband med evenemang. Om lokalgatan är tänkt att användas mer frekvent för varutransporter till idrottsanläggningen eller äldreboendet, anser vi att den, enligt planritningarna, disponibla ytan är alltför liten för att transportbilarna skall kunna vända. Resultatet skulle tveklöst bli att rondellen runt vårdträdet framför Kung Göstas väg 30 skulle komma att användas som vändplan. Detta motsätter vi oss på det bestämdaste och kräver att en avskärmning sker, som förhindrar detta.

Parkeringarna är uppdelade i grupper om max 10 med släpp mellan. Längs Regementsgatan är parkeringarna uppdelade i enheter om tre, med trädplanteringar emellan. Utefter Kung Göstas väg och aulan kommer dock inga trädplanteringar att finnas, däremot är det möjligt att arbeta med markplanering för att skapa en mer tilltalande miljö. Inför antagande ändras planhandlingarna så att de bättre överensstämmer med ovanstående.

Skrivelsen om varuleveranser kommer att förtydligas i antagandehandlingen. För att klara varuleveranserna kommer en del av gemensamhetsanläggningen att nyttjas. Varuleveranserna kommer att ske till den nedre inlastningen i anslutning till Seminariet 5 (Sjöviken). Varutransporterna kommer från Kung Göstas väg köra in cirka 40 meter på gemensamhetsanläggningen, för att sedan backa in till inlastningszonen som ligger på egen tomtmark. Rondellen runt vårdträdet kommer inte att nyttjas för varutransporter.

7. Seminariet 5, Kung Göstas väg 36

1. Det är anmärkningsvärt att man i denna andra upplaga av gestaltningssprogrammet presenterar ett våningsantal på 4-5 våningar när inte mindre än 24 st insända yttranden med så tunga instanser som Länsarkitekten (som har tillsynsansvar), Länsarkivarien, Strängnäs Gille, samt flertalet grannar, påpekar att man vid nybyggnation bör iaktta att tomten inte hårdexploateras och inte bebyggs med hus högre än vad riksintresset anger, dvs 1 ½ - 2 ½ våningar. Är detta en demokratisk process borde yttrandena

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika som befintliga byggnader i området. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Det stämmer att nockhöjden har blivit

ha satt spår i det nya förslaget.

I Utställningshandlingen sidan 8 av 16 står att läsa att "de nya bostadshusen ska uppföras i två våningar samt två inredda vindsvåningar". Vad är detta för fikonspråk? Minskar det höjden på husen? Vad blir dessa våningar i totalt antal? Jo, fyra stycken!

Det är t om så att husen blivit något högre med det senaste förslaget! Stick i stäv mot alla yttranden!

Att presentera det nya förslaget som att man "delvis" tillmötesgått remissinstanserna är rent nonsens. Är inte tomten fortfarande lika hårdexploaterad med plats för 75 eller fler lägenheter precis som i första förslaget?

"Det nya förslaget 2008-05-30", med högre hus än det första förslaget, står fortfarande i direkt strid mot yttrande från Länsstyrelse, Länsarkivarie, Strängnäs Gille och flertalet grannar! Frågan är inte om, utan när vi får se ett förslag från Culmen och Strängnäs kommun som respekterar de demokratiska spelreglerna vad gäller byggnadsplanerna för Seminariet 6, där tunga yttranden givetvis måste respekteras istället för att köras över.

Vi kräver att hänsyn tas till riksintresset som fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1 ½ - 2½ våningar.

2. Planförslaget medger nu 101 parkeringsplatser mot tidigare 94, vilket är en ökning med 7 parkeringsplatser. Detta menar vi är för få eftersom det redan idag är svårt att finna parkering på angiven plats och med ytterligare ett större antal boende i området kommer dessa 101 inte att räcka till.
- Vid evenemang i simhallen, bowlinghallen och i Thomashallen är parkeringsbehovet extra stort. Som vi tidigare påpekat så har det räknats in ca 120 upp mot 200 parkerade extra bilar i området. Eftersom Culmen är ett kommersiellt bolag, så kommer Thomashallen givetvis att drivas enligt affärsmässiga principer och hyras ut i så stor omfattning som möjligt, något annat vore märkligt. Tidigare har det varit evenemang flera gånger per månad, vilket väl inte kan betraktas som "enstaka tillfällen" som man vill göra gällande i senaste planförslaget. Culmen som affärsdrivande företag lär inte få färre

något högre men taklifthöjden har anpassats till omkringliggande bebyggelses taklifthöjder. Detta medför att upplevelsen av att husens höjd kommer att ha minskats i förhållande till samrådsförslaget. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Huset mot kv Sjöviken har mellan samråd och utställning sänkts från fem hela våningar till två våningar plus två inredda vindsvåningar. Husen har även blivit utglesade längs Regementsgatan.

Planförslaget står inte i strid med Länsstyrelsens yttrande. Se svar ovan hur förslaget förändrats.

Se ovan Länsstyrelsens yttrande.

Det stämmer att det under evenemang kan bli många bilar i området. Däremot kan antalet parkeringsplatser inte dimensioneras efter maxförhållanden. Förslaget följer Strängnäs parkeringsnorm. Vid maxförhållanden kan omkringliggande skolgårdar och parkeringen vid Västerviken användas för parkering.

evenemang.

Hur ska det rent praktiskt gå till att få evenemangsgäster att parkera på Västervikstorget? Gästerna kommer istället att parkera på gator och gångvägar i omedelbar närhet till Seminariet 6. Dessutom har tidigare parkeringsmöjligheter på Hertig Karls väg från simhallen ända ned till Visholmsviken spontant används till parkering, men det är ej längre möjligt pga anlagd gångstig med stora stenar som förhindrar bilparkering. Naturligtvis måste Culmen ta sitt ansvar för att tillhandahålla parkeringsplatser för denna sin näringsverksamhet. Parkeringsstudien kan fortfarande inte anses i närheten av fullständig.

Mitt förslag är att man istället gör på liknande sätt som på exempelvis Nygatan i Strängnäs, dvs anordnar parkering under jord för de boende.

3. Det är anmärkningsvärt att något avtal kring den nämnda gemensamhetsanläggningen aldrig har upprättats. Enligt exploateringsavtalet från 2002 skulle ett avtal ha gjorts mellan Riksbyggen och dåvarande Thomasgymnasiet. Man kan då konstatera att Riksbyggen inte längre råder över marken och att Thomasgymnasiet är sålt till Culmen. Brf Sjövik 2 kan inte acceptera att man nu försöker skapa ett avtal så långt som hela 6 år efter utsatt tid! Ingen av de ursprungliga parterna råder längre över marken.

Det är dessutom klart vilseledande att läsa om varutransporter i de nya handlingarna. På sidan 3 av 4 i Utställningshandlingens Genomförandebeskrivning vid punkten Gemensamhetsanläggningar förutsätter planförslaget att tillfartsvägen i detaljplan 0486-P05/ 14 (2002-06-17) får nyttjas till parkeringsplatser.

Inget nämns under denna del att man på sidan 12 av 16 i Utställningshandlingen även anser att "varutransporter till idrottsanläggning sker via Kung Göstas väg, se vidare genomförandebeskrivning under gemensamhetsanläggning". Ytterligare en tredje information ser vi först på sidan 12 av 46 i samma handling, där det i marginalen till vårt yttrande står att läsa att

Synpunkten noteras. Förlaget innehåller inga parkeringsgarage.

I detaljplanen för Sjövik 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövik 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till f d Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

Planhandlingarna förtydligas angående transporter.

"Transporterna till och från äldreboendet och idrottsanläggningen anses inte medföra någon större förändring mot när fastigheten användes till skoländamål".

Då är man antingen dåligt påläst eller glömmer bort att de många transporter till skolköket inte kom till denna plats överhuvudtaget! Dessa leveranser anlände ovanför skolköket, till den lastkaj som funnits där. Alltså är det direkt felaktigt att påstå att en förändring inte kommer att ske då förändringen istället skulle bli total!

Utställningshandlingen ger bara del informationer till läsaren och det är näst intill omöjligt att följa en specifik tråd i den gällande varutransporter, precis som vi i exemplet ovan beskriver.

Är detta medvetet, kan man undra, eftersom man då lätt skulle se att det innebär att många av våra boende skulle bli störda.

Vem vill ha en backande, då tutande, lastbil utanför sovrumsfönstret under tidiga morgnar?

Vem vill höra bullret och slamret av en strid ström lastande och lossande då man precis lagt sig efter sitt skiftarbete? Med aktuellt förslag är det dessutom en omöjlighet för en lastbil att på den s k gemensamhetsanläggningens yta backa och vända inom densamma.

Detta är helt oacceptabelt, Brf Sjövikens 2 och undertecknad motsätter sig å det kraftfullaste till att denna del överhuvudtaget används till varutransporter.

Avslutningsvis kan jag åter konstatera att det nu aktuella planförslaget har grundläggande brister.

Jag kräver följande:

1. Att hänsyn tas till riksintresset som fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1 ½ - 2 ½ våningar.
2. Att man anordnar parkering under jord, då den parkeringsstudie som gjorts inte på långa vägar kan anses fullständig.
3. Att den för 6 år sedan tänkta gemensamhetsanläggningen helt annulleras och att varutransporter inte

Skrivelsen om varuleveranser kommer att förtydligas i antagandehandlingen.

För att klara varuleveranserna kommer en del av gemensamhetsanläggningen att nyttjas. Varuleveranserna kommer att ske till den nedre inlastningen i anslutning till Seminariet 5 (Sjövikens).

Varutransporterna kommer från Kung Göstas väg köra in cirka 40 meter på gemensamhetsanläggningen, för att sedan backa in till inlastningszonen som ligger på egen tomtmark.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklifthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklifthöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Planförslaget följer Strängnäs kommuns parkeringsnorm.

I detaljplanen för Sjövikens 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som

kommer att ske mot mark tillhörande Brf Sjövikens 2.

gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövikens 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till f d Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

8. Seminariet 5, Kung Göstas väg 32

1. Höjden på huset mot vårt bostadsområde är nu högre än tidigare, trots vår anmärkning i tidigare yttrande. Husen skall vara högst 2,5 våningar enligt planen för Storgärdet. Sadeltak har nu ersatt tidigare förslag. Detta sänker inte takhöjden.

Det stämmer attnockhöjden har blivit något högre men taklifthöjden har anpassats till omkringliggande bebyggelses taklifthöjder. Detta medför att upplevelsen av att husens höjd kommer att ha minskats i förhållande till samrådsförslaget. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklifthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelse. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte får full ståhöjd. Taknocken är dock något högre än tidigare, men upplevelsen av hushöjden har minskats.

2. Gemensamhetsanläggningen som under 6 år ej upprättats bör helt tas ur bruk. Anledningen är att transportfordon ej kan nå den tilltänkta lastkajen på grund av för smal uppfart. Placera lastkajen på en ny plats inom området. Den nu befintliga lastkajen har inte använts sedan byggnationen av Sjövikens 2 påbörjades.

Lastkajen måste nås via gemensamhetsanläggningen eller fastigheten Seminariet 6. Det är inte möjligt för fastighetsägarna till Seminariet 6 att använda fastigheten Seminariet 5 för att kunna nå lastkajen.

3. På gestaltningsprogrammet 2008-15 är miljöbod och vidhängande carport inte inritade på Seminariet 5.

4. Transformatorstationen skall vara kvar med ett skyddsavstånd på minst 5 meter. Har man tagit hänsyn till detta

Grundkartan uppdateras inför antagande.

5. Vi anser att människors hälsa kommer att påverkas negativt på grund av avgasutsläpp samt störande ljud. För att motverka detta bör man anlägga ett garage under jord med in och utfart från Kung Göstas väg. Som exempel kan nämnas nybyggnaden på Nygatan 12-14. Området mellan husen kan då planeras som grönområde eller liknande.

Transformatorstationen kommer att utformas så att dagens säkerhetskrav uppfylls.

Synpunkten noteras, förslaget innehåller inga parkeringsgarage.

9. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26

Detaljplanen bör inte antas eftersom den påtagligt skadar riksintresset och dessutom utgör en oacceptabel påtaglig negativ miljöpåverkan för de gamla som ska bo i äldreboendet i den gamla skolan.

Kommunen delar inte den bedömningen att det skulle vara negativt för de boende i äldreboendet och de gamla i skolan. Äldreboendet i gamla skolbyggnaden kommer att följa alla normer som finns för bostäder.

Det är anmärkningsvärt att Culmen och Samhällsbyggnadskontoret Strängnäs inte tar intryck av de i demokratisk ordning inkomna massiva yttranden med hänvisning till lagar och förordningar som kommit in gällande planprocessen för Seminariet 4 - Seminariet 6 och ändrar planen i enlighet med det. De marginella justeringar som gjorts i senaste planförslaget tillgodoser inte tillnärmelsevis den kritik som framförts mot planförslaget och som enligt nedanstående argumentation bevisligen har påtaglig negativ miljöpåverkan och riskerar att skada det riksintresseklassade området Storgärdet. Planförslaget måste omarbetas för att uppfylla lagar och förordningar inte minst vad avser riksintresset. Som stöd för detta anför jag följande:

Synpunkten noteras.

A Riksintresset

Storgärdet med sina många arkitektoniskt originella villor bildar tillsammans med q-märkta skolan en stadsdel som blivit klassat som riksintresse.

Enligt, PBL Plan och Bygglagen, står att läsa: "Riksintressen. Om ett område blivit utpekad som riksintresse för kulturmiljövård innebär det att det har kulturvärden som är viktiga för hela landet. Kommunerna ska ta hänsyn till dessa områden i sin planering och länsstyrelsen ska se till att detta efterlevs."

Länsarkitekten skriver i sitt yttrande till planförslag för Seminariet 4 senare benämnt Seminariet 6 i

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Strängnäs:

"Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.

... Bebyggelsen i området karaktäriseras av stora tomter och 1,5- 2,5 plans villabebyggelse.

... Den skolmiljö som avses att delvis bebyggas är tillkommen i ett sammanhang med villabebyggelsen och utgör en del av den kulturhistoriska helhetsmiljön för området.

.. där föreliggande planförslag medför högre exploateringsgrad än vad området i övrigt uppvisar. Detta yttrar sig i tätare placering av hus, högre våningsantal samt avvikande flack takvinkel.

... Av många skäl är det angeläget att öka utnyttjandet av arealer som redan är urbaniserade t. ex länets städer och tätorter. Det finns dock en risk att föreslagen utformning och placering av bebyggelse längs med Regementsgatan innebär påtaglig skada på riksintresset dels genom ett för kraftigt avsteg i formspråk i förhållande till befintlig bebyggelse, men också genom att förslaget innebär en högre exploateringsgrad inom området. Det finns också risk för att det uppstår kumulativa effekter av att en utökad exploateringsgrad och en kraftigt avvikande arkitektur introduceras i området."

I planförslaget som kom efter detta yttrande skriver man:

"Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2007-12-12 efter samråd med länsstyrelsen att någon miljöbedömning ej behöver utföras. Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan."

Detta är synnerligen märkligt. Detta område ligger inom riksintresseklassat område och riksintresset omfattas av miljöbalken. Hur kan Plan- och Byggnadsnämnden anse att planen bedöms ge ringa miljöpåverkan, när man har för avsikt att tillåta Culmen att uppföra ett kluster av 4-5 våningshus med flerfamiljslägenheter i ett område vars karaktär enligt riksintresset ska bevaras som trädgårds- och villastad?

Länsarkitekten kommer också med ett skarpt yttrande och verifierar inte på något sätt att det är med länsstyrelsens goda minne. Länsarkitekten skriver:

"Det finns dock risk att föreslagen utformning och placering av bebyggelse längs med

Plan- och byggnämnden anser att det inte kan anses som betydande miljöpåverkan att uppföra bostadshus i en stadsmiljö där det sedan tidigare har tillkommit bebyggelse under olika årtionden.

Se svar ovan, Länsstyrelsen gör en annan bedömning.

Regementsgatan innebär påtaglig skada på riksintresset. "

Kan det skrivas tydligare är så? I Planförslaget står att läsa: "Regementsgatan är dock bevarandevärd då den bidrar till ett lummigt intryck och ger bra närrecreation"

Icke desto mindre ska man fälla de befintliga träden och flytta ut de planerade husen längre ut i gatan. Är det att bevara Regementsgatan? Det är att helt göra om den för sin tid så breda och pampiga paradgata som ledde ut till regementet och ge den ett modernt intryck, något som är stick i stäv mot riksintresset.

Kommunen är givetvis skyldig att följa lagen. Riksintresset omgärdas av miljöbalken. Detta är en lag. Plan och Byggnadsnämndens beslut 2007-12-12, måste därför anses som märkligt och man måste givetvis fråga sig när och på vilka grunder fattades beslutet.

Att länsarkitekten har tillsynsansvar borde vara bekant för såväl Culmens arkitekter som Strängnäs samhällsbyggnadskontor. Detta till trots presenteras i förslag nr 2, daterat 20080530, ånyo lika många och höga hus trots att kritiken gällt just det, bara med skillnaden att taket är nerdraget över de översta våningarna och det har fått takvinkel, husen är t o m något högre än tidigare, man har marginellt gjort det glesare mellan husen, 12 m. Men det som var mål för alla de många och de viktigaste invändningarna mot förslaget kvarstår- de många husen och deras våningsantal! Har man inte läst yttrandena? Man skulle kunna tro att så är fallet när man läser nedanstående:

Enligt utställningshandlingen för Seminariet 6, 20080530, står att läsa om det senaste planförslaget sid 14/16:

" Konsekvenser av planens genomförande :

Riksintresse för kulturmiljövård

Planen medger en tätare bebyggelse, mindre tomtstorlekar och fler antal lägenheter per tomt än vad som gäller för den äldre bebyggelsen runt omkring. Genom att ha en relativt låg takfotshöjd i planen kommer dock de nya byggnaderna upplevas vara ungefär samma storlek som övrig bebyggelse på Storgärdet."

"Den nya bebyggelsen gör ringa visuellt intrång i miljöer av särskilt värde. Planen leder inte till att bebyggelse av kulturhistoriskt värde rivs."

Vad är detta? En ny variant av "Sagan om kejsarens nya kläder"? Vilka försöker man lura med dessa formuleringar? Visst kan man förstöra ett kulturhistoriskt område på annat sätt än genom att riva miljöerna, exempelvis genom att uppföra dominerande och fula byggnader i området! Om ett hus har fyra våningar och ett äldre hus i området inte är mer än 1½ - 2½ våningar, vilket ger då mest intryck åt området? Det högsta givetvis, vare sig det har nerdraget tak eller inte! Är husen dessutom sju till antalet och 4-5 våningar höga på en enda tomt! Vad är det då som dominerar området? De höga husen i kluster förstås! Att påstå något annat är rent bedrägligt! Det vore dödsstöten för intrycket av Storgärdet som en villa- och trädgårdsstad från början av förra seklet och direkt i konflikt med riksintresset och de lagar som omger det, om det uppfördes sju stycken 4-5 våningar höga hus på Seminariet 6.

Den aktuella tomten Seminariet 6 ligger utmed Regementsgatan, huvudgata genom det riksintresseklassade villa- och trädgårdsområdet. Inom området finns förutom de riksintresseklassade villorna enstaka flerfamiljsbostäder uppförda under senare delen av 1900-talet. Om området ska fortsätta behålla sin karaktär av villa- och trädgårdsstad får flerbostadshusen inte bli särskilt många fler, för att inte förta intrycket av det som riksintresset avser. Länsarkitekten skriver också i analogi med detta att

"...det finns risk att det uppstår kumulativa effekter som påtagligt kan skada områdets karaktär med det planförslag för Seminariet (4) - 6 som presenterats. " D.v.s. uppför man för många och för stora hus i området förloras intrycket av en villa- och trädgårdsstad det som riksintresset avser.

Tillbaka till ruta ett även i det föreliggande planförslaget 2008 05 30! Kommunerna ska enligt PBL ta hänsyn till riksintresseklassade områden. Varför har Culmen och samhällsbyggnadskontoret inte gjort det varken från början eller efter länsarkitektens klara yttrande? Har man haft för bråttom och missförstått Länsstyrelsen före beslutet i Plan och Byggnadsnämnden 2007-12-12 måste väl det rättas till när man upptäcker det! Eller var det så att ledamöterna inte var pålästa?

Se svar ovan

Plan- och byggnämnden ansåg att det omarbetade förslaget överensstämmer med intentionerna i riksintresset och sända ut detaljplanen på utställning. Enligt Länsstyrelsens svar gör de samma bedömning som kommunen att förslaget som presenterats på sid 16 och 18 i gestaltungsprogrammet ej kan anses göra påtaglig skada på riksintresset.

För det kan väl inte vara så illa att man helt sonika har inställningen att det bara är att köra över lagen, miljöbalken i detta fall, och den demokratiska processen?

B. Oacceptabel påtaglig negativ miljöpåverkan på den yttre miljön, också för dem som ska bo i äldreboendet.

Det finns ännu en påtaglig negativ miljöpåverkan av planförslaget del av Seminariet 6, (f.d. Seminariet 4). Jag gör mig till tolk för de äldre som ska bo i skolhuset, eftersom kommunen som är huvudman för dem helt enkelt inte har fört deras talan, vilket i sammanhanget är högst anmärkningsvärt. Det borde ha ingått i behovsbedömningen 2007-12-12 särskilt som miljöpåverkan för dem i äldreboendet är av påtaglig negativ art. Det har framgått att det är tänkt att kommunen ska låta sina äldre bo i äldreboendet, därför borde kommunens företrädare också ha beaktat miljöpåverkan för de äldre i behovsbedömningen.

Se svar ovan.

I de gamla skollokalerna ska man bygga ett äldreboende. Ett förträffligt förslag från början. Ända till Culmen äntrade scenen och klämde in med sju stycken 4-5 våningshus på samma tomt och så nära de gamla skollokalerna att de bara ligger 20-talet meter från dem och det äldreboende som är tänkt att inrymmas i dem. Detta gör att:

1 Dagsljus och sol har svårare att nå fönster på äldreboendet.

Äldreboendet ligger inte i markplan utan i de övre våningsplanen. Som går att utläsa av solstudierna når solljuset äldreboendet under större delen av dagen.

2 Utsikten från äldreboendet kommer att domineras av 4-5 våningar fula hus bara tjugotalet meter bort, möjlighet till utsikt över villa- och trädgårdsstaden decimeras till små glimtar mellan de höga husen. Detta för äldre som tillbringar så stor del av dygnets timmar i den egna lägenheten. Är det några som behöver stimulerande utsikt från sitt boende är det de äldre!

Synpunkten noteras.

3. Gården mellan husen kommer att asfalteras till största delen och parkeringsplatser till de 75 lägenheterna kommer bl. a. att anläggas där. Inalles ska 101 p-platser anläggas inom tomten. "Planteringar med buskar och perenner bör minimeras och endast planteras i anslutning till sittplatser och som inramning till byggnader samt för att dö ja parkeringsplatser står att läsa i

Äldreboendet har sin uteplats på egen tomt samt tillgång till parkområdet intill. Äldreboendet har också tillgång till en lugnare innergård som är insynsskyddad. Bostadsgården kommer inte att få mer asfalterad yta än idag.

gestaltungsprogrammet. Kvar blir bara mindre grönområden som på intet sätt kan sägas tillgodose ett boende med livskvalitet för äldre. Är det en livskvalitetsmiljö för rollatorburna äldre att promenera på asfalterade gårdar med parkeringsplatser? Nej!

Plan och bygglagen är också på de äldres sida PBL 3 15 §, 6 -"

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta ska i första hand friyta anordnas."

4. Den busshållplats som idag ligger helt nära skolbyggnaden, kommer att flyttas längre bort "till parken" eftersom den inte längre får plats här, om och när de nya husen kommer på plats. De äldre får då mycket längre att gå till bussen, troligtvis alldeles för långt för många som inte orkar gå så långt med rollatorer. De som bor i 4-5 våningshusen däremot har ju sina bilar parkerade på gatan utanför eller på innergården så de behöver ju bara gå några steg.

5. Fönster och de balkonger som man ska bygga på äldreboendet kommer att ligga utsatta för direkt insyn från de 4-5 våningar höga husen. Är det acceptabelt att planera så att de äldre tvingas leva med nerdragna persienner dagarna i ända för att slippa direkt insyn i sina lägenheter? Det talas i så många sammanhang om vikten av integritet i vårt samhälle. I detta fall är det en skymf att ta det ordet i sin mun. Man har helt ignorerat de äldres behov av integritet. Inte minst när man blir gammal och eländig och har en skröplig kropp vill man exponera sig för andra och definitivt vill man inte ha insyn i sitt eget boende, den privata sfären. Man måste kunna få gå lite halvnaken i den egna lägenheten utan att känna att flera par ögon tittar på en. Samtidigt betyder utsikt och dagsljus i de äldres lägenheter och givetvis också sol även under den mörka årstiden väldigt mycket för trivsel istället för att bo bakom nerdragna gardiner. Om de äldres behov av insynsskydd står absolut ingenting i planförslaget däremot för dem 4-5 våningarshusen. Livskvalitet en självklarhet för dig och mig

En mysig trädgård med äppelträd och syrenbuskar, rollatorvänliga promenadvägar försedda med bänkar på lämpligt avstånd för alla de gamla som inte orkar gå så långt och där man

Busshållplatsen flyttar cirka 25 meter söderut. Avståndsökningen beräknas bli minimal.

Avståndet mellan de nya bostadshusen och äldreboendet är ca 15-20 meter, vilket är normalt för flerbostadshus. Kommunen bedömer därför att insynen kommer att bli ringa.

Äldreboendet ligger inte i markplan utan i de övre våningsplanen. Som går att utläsa av solstudierna når solljuset äldreboendet under större delen av dagen.

Äldreboendet kommer att få en anlagd uteplats i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Träddungen kommer också

kan slå sig ner och prata med likasinnade, kanske t o m ta en liten fika med nygräddade bullar. En vacker utsikt med stora träd som betyder särskilt mycket alla de dagar under den kalla årstiden när man själv har svårt att ta sig ut. Är det inte så du vill ha det när du blir gammal och bor på äldreboendet? Om det är så här du skulle vilja ha det en dag, har du moralisk skyldighet att göra det du kan för några av vårt samhälles allra svagaste grupper, de äldre och för att de ska få ett liv med livskvalitet de år de har kvar att leva.

Det har detta år kommit ett par utredningar om boende för äldre. Båda fastslår att kommunerna har skyldighet att ta hänsyn till äldres livskvalitet när de bygger nya äldreboenden. Boendet får inte bara bli en typ av förvaring. Dessvärre tycks det inte finnas någon hos Culmen eller på samhällsbyggnadskontoret i Strängnäs som tillvaratar de äldres rättmätiga krav i detta fall. De två mindre grönområden det talas om i planförslaget är verkligen mindre och kan inte tillgodose behovet av en stimulerande utemiljö, dels för 75 lägenheter med seniorer (ca 120 - pers) samt 40 personer i äldreboendet. Planen är totalt utan minsta ord om hur de föreslagna sju nya husen kommer att påverka boendet för äldre vad avser den yttre miljön, sol och ljusförhållanden för dem, oacceptabel insyn och möjligheter till en stimulerande yttre miljö. Skamligt! Med en självklar respekt för lagar och förordningar, riksintresset, de demokratiska processerna, med socialt patos och empati med de äldsta och svagaste i vårt samhälle och de som är tänkta att bo i äldreboendet i skolan, bör aktuell detaljplan inte antas. En logisk konsekvens blir att Samhällsbyggnadskontoret utarbetar en ny detaljplan enligt följande:

- ogiltigförklarar Plan och Byggnadsnämndens beslut 2007-12-12 eftersom det utgår från att planen bedöms ge ringa miljöpåverkan när det i själva verket påtagligt kan skada riksintresset och innebär oacceptabel negativ miljöpåverkan för dem som är tänkta att bo i äldreboendet
- länsarkitektens yttrande respekteras och efterföljs
- riksintresset respekteras och efterföljs

att nyttjas av de äldre. Seminariet ligger även i nära anslutning till rekreationsområden intill Visholmsviken.

Träddungen och de äldres uteplats kommer att få relativt bra med solljus. Platsen kommer endast att skuggas under kvällstid. Hela området kommer inte att ligga i skugga samtidigt, utan solen kommer dagtid hela tiden att nå någon del av uteplats eller trädunge.

Plan- och byggnämnden anser att det inte kan anses som betydande miljöpåverkan att uppföra bostadshus i en stadsmiljö där det sedan tidigare har tillkommit bebyggelse under olika årtionden. Det kan inte anses som en oacceptabel negativ miljöpåverkan att ha grannar i sin närhet.

- man avstår från att bygga bostäderna utmed Regementsgatan i enlighet med länsarkitektens synpunkter, därför att man respekterar riksintressena men även de gamla som ska bo i äldreboendet och känner empati för dem och deras rättmätiga behov av en yttre miljö som ger dem den livskvalitet de är berättigade till (påtaglig negativ miljöpåverkan för de äldre)
- de övriga hus som uppförs ska ha ett formspråk som är vackert (byt arkitekt om de hittills anlitate inte kan rita annat än fula klumpiga sjuttitalshus.) Husen ska representera sin tid, 2000-talet, och bör utformas som vackra moderna hus, med respekt för formspråket i området.
- husen ska inte byggas högre än 1½ - 2½ våningar så som riksintresset anger

Länsstyrelsen gör en annan bedömning.
Se Länsstyrelsens yttrande.
Se svar ovan.
Se svar ovan.

Husen har anpassats i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande. Husen har en modern utformning med sadeltak för att ta vara på områdets formspråk. Taklifthöjden är anpassad efter de omkringliggande husen.

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

I långa loppet vinner såväl kommunen Strängnäs med alla sina minnesvärda kulturmiljöer liksom alla boende i området, de gamla i skolbyggnaden men även de i seniorboendet, på ett sådant förslag. Kortsiktiga motiv kan och får inte styra något som har så vittgående konsekvenser för kommuninnevånarna. Möjligen innebär ovanstående förslag att det inte blir lika mycket klirr i kassan hos Culmen, men det borde rimligen vara av mindre intresse i sammanhanget, åtminstone för en ansvarsfull kommun som respekterar de lagenliga och demokratiska processerna och deras utfall

Synpunkten noteras.

10. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26

Detaljplanen bör inte antas om dess genomförande påtaglig skadar ett riksintresse eller i övrigt står i strid mot bestämmelserna i 3 och 4 kap. Miljöbalken. Den aktuella planen skadar riksintresset! Planen måste omarbetas så att den följer lagar och förordningar och mina egna synpunkter se bil 1 a, b, c, d. Läs vad som står! Viktigt!

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens

yttrande.

11. Seminariet 5, Kung Göstas väg 32

Efter att ha tagit del av den nya utställningshandlingen vill jag ge följande synpunkter:

I det nya förslaget anges att man delvis tillmötesgått remissinstanserna. Detta måste vara ett felaktigt påstående. Tomten är fortfarande lika hårt exploaterad, husen är i princip lika höga och Strängnäs kommer att tappa den visuella kontakten med en vacker historisk byggnad.

Bebyggelseomfattningen kommer att skapa parkerings- såväl som transportstörningar för angränsande bostadshus i Sjövikensområdet.

Det nu aktuella planförslaget har fortfarande grundläggande brister, varför jag kräver:

1. Att exploateringsgraden minskas på fastigheten.
2. Att parkerings- och transportfunktioner får andra lösningar

12. Seminariet 5, Brf Sjövikens 2

Efter att ha tagit del av den nya Utställningshandlingen vill Riksbyggens Brf Sjövikens 2 ge följande synpunkter:

1. Det är anmärkningsvärt att man i denna andra upplaga av gestaltungsprogrammet presenterar ett våningsantal på 4-5 våningar när inte mindre än 24 st insända yttranden med så tunga instanser som Länsarkitekten (som har tillsynsansvar), Länsarkivarien, Strängnäs Gille, samt flertalet grannar, påpekar att man vid nybyggnation bör iakttä att tomten inte hårdexploateras och inte bebyggs med hus högre än vad riksintresset anger, dvs 1 ½ - 2 ½ våningar. Är detta en demokratisk process borde yttrandena ha

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Seminariets historiska huvudbyggnad ligger med huvudentrén i ett fritt läge mot infart och parken intill. Husen längs Regementsgatan glesats ut för att ytterligare skapa kontakt med den historiska byggnaden.

Huset mot kv Sjövikens har mellan samråd och utställning sänkts från fem hela våningsplan till två våningar plus två inredda vindsvåningar. Husen vid Regementsgatan har även placerats med större avstånd.

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika som befintliga byggnader i området. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Det stämmer att nockhöjden har blivit

satt spår i det nya förslaget.

I Utställningshandlingen sidan 8 av 16 står att läsa att "de nya bostadshusen ska uppföras i två våningar samt två inredda vindsvåningar". Vad är detta för fikonspråk? Minskar det höjden på husen? Vad blir dessa våningar i totalt antal? Jo, fyra stycken! Det är t om så att husen blivit något högre med det senaste förslaget! Stick i stäv mot alla yttrande.

Att presentera det nya förslaget som att man "delvis" tillmötesgått remissinstanserna är rent nonsens. Är inte tomten fortfarande lika hårdexploaterad med plats för 75 eller fler lägenheter precis som i första förslaget? "Det nya förslaget 2008-05-30", med högre hus än det första förslaget, står fortfarande i direkt strid mot yttrande från Länsstyrelse, Länsarkivarie, Strängnäs Gille och flertalet grannar! Frågan är inte om, utan när vi får se ett förslag från Culmen och Strängnäs kommun som respekterar de demokratiska spelreglerna vad gäller byggnadsplanerna för Seminariet 6, där tunga yttranden givetvis måste respekteras istället för att köras över.

Vi kräver att hänsyn tas till riksintresset som fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1½ - 2½ våningar.

2. Planförslaget medger nu 101

parkeringsplatser mot tidigare 94, vilket är en ökning med 7 parkeringsplatser. Detta menar vi är för få eftersom det redan idag är svårt att finna parkering på angiven plats och med ytterligare ett större antal boende i området kommer dessa 101 inte att räcka till. Vid evenemang i simhallen, bowlinghallen och i Thomashallen är parkeringsbehovet extra stort. Som vi tidigare påpekat så har det räknats in ca 120 upp mot 200 parkerade extra bilar i området. Eftersom Culmen är ett kommersiellt bolag, så kommer Thomashallen givetvis att drivas enligt affärsmässiga principer och hyras ut i så stor omfattning som möjligt, något annat vore märkligt. Tidigare har det varit evenemang flera gånger per månad, vilket väl inte kan betraktas som "enstaka tillfällen" som man vill göra gällande i senaste planförslaget. Culmen som affärsdrivande företag lär inte

något högre men taklifthöjden har anpassats till omkringliggande bebyggelses taklifthöjder. Detta medför att upplevelsen av att husens höjd kommer att ha minskats i förhållande till samrådsförslaget. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Huset mot kv Sjöviken har mellan samråd och utställning sänkts från fem hela våningsplan till två våningar plus två inredda vindsvåningar. Husen vid Regementsgatan har även placerats med större avstånd.

Planförslaget står inte i strid med Länsstyrelsens yttrande. Se svar ovan hur förslaget förändrats.

Se ovan Länsstyrelsens yttrande.

Det stämmer att det under evenemang kan bli många bilar i området. Däremot kan antalet parkeringsplatser inte dimensioneras efter maxförhållanden. Förslaget följer Strängnäs parkeringsnorm. Vid maxförhållanden kan omkringliggande skolgårdar och Västervikstorget användas för parkering.

få färre evenemang. Hur ska det rent praktiskt gå till att få evenemangsgäster att parkera på Västervikstorget? Är det logiskt att tro att gästerna självmant kommer att parkera där och inte på gator och gångvägar i omedelbar närhet till Seminariet 6? Är det acceptabelt? Är Culmen befriat från ansvaret för att tillhandahålla parkeringsplatser för denna sin näringsverksamhet?

Parkeringsstudien kan fortfarande inte anses i närheten av fullständig.

Vårt förslag är att man istället gör på liknande sätt som på exempelvis Nygatan i Strängnäs, dvs anordnar parkering under jord för de boende.

3. Planen i sin nuvarande form ger en betydande miljöpåverkan för Brf Sjövikens 2, särskilt med hänvisning till nedanstående. Det är anmärkningsvärt att något avtal kring den nämnda gemensamhetsanläggningen aldrig har upprättats. Enligt exploateringsavtalet från 2002 skulle ett avtal ha gjorts mellan Riksbyggen och dåvarande Thomasgymnasiet. Man kan då konstatera att Riksbyggen inte längre råder över marken och att Thomasgymnasiet är sålt till Culmen. Brf Sjövikens 2 kan inte acceptera att man nu försöker skapa ett avtal så långt som hela 6 år efter utsatt tid! Ingen av de ursprungliga parterna råder längre över marken. Det är dessutom klart vilseledande att läsa om varustransporter i de nya handlingarna. På sidan 3 av 4 i Utställningshandlingens Genomförandebeskrivning vid punkten Gemensamhetsanläggningar förutsätter planförslaget att tillfartsvägen i detaljplan 0486-P05/ 14 (2002-06-17) får nyttjas till parkeringsplatser. Inget nämns under denna del att man på sidan 12 av 16 i Utställningshandlingen även anser att "varustransporter till idrottsanläggning sker via Kung Göstas väg, se vidare genomförandebeskrivning under gemensamhetsanläggning". Ytterligare en tredje information ser vi först på sidan 12 av 46 i samma handling, där det i marginalen till vårt yttrande står att läsa att "Transporterna till

Synpunkten noteras. Förlaget innehåller inga parkeringsgarage.

I detaljplanen för Sjövikens 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövikens 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till f d Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

Ett förtydligande kommer att ske angående varuleveranser och förtydligar planhandlingarna angående transporter.

och från äldreboendet och idrottsanläggningen anses inte medföra någon större förändring mot när fastigheten användes till skoländamål".

Då är man antingen dåligt påläst eller glömmar bort att de många

transporter till skolköket inte kom till denna plats överhuvudtaget! Dessa leveranser anlände ovanför skolköket, till den lastkaj som funnits där. Alltså är det direkt felaktigt att påstå att en förändring inte kommer att ske då förändringen istället skulle bli total!

Utställningshandlingen ger bara delinformationer till läsaren och det är näst intill omöjligt att följa en specifik tråd i den gällande varutransporter, precis som vi i exemplet ovan beskriver. Är detta medvetet, kan man undra, eftersom man då lätt skulle se att det innebär att många av våra boende skulle bli störda. Vem vill ha en backande, då tutande, lastbil utanför sovrumsfönstret under tidiga morgnar? Vem vill höra bullret och slamret av en strid ström lastande och lossande då man precis lagt sig efter sitt skiftarbete? Med aktuellt förslag är det dessutom en omöjlighet för en lastbil att på den s k gemensamhetsanläggningens yta backa och vända inom densamma.

Detta är helt oacceptabelt, Brf Sjövikens 2 vill förbli den oas den är idag och motsätter sig å det kraftfullaste till att denna del överhuvudtaget används till varutransporter.

Som en konsekvens av ovanstående och med hänvisning till att lagar och förordningar ska följas måste Samhällsbyggnadskontoret i Strängnäs vidtaga åtgärder som är i enlighet med nedanstående:

1. Att lagar och förordningar som omgärdar riksintresset efterlevs och att nybyggnation i området inte får bli högre än 1 ½ - 2 ½ våningar.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklisthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska

2. Planen innebär betydande miljöpåverkan och olägenheter för de boende i Brf Sjövik 2. Därför ska den för 6 år sedan tänkta gemensamhetsanläggningen helt annulleras och varutransporter får inte komma att ske mot mark tillhörande Brf Sjövik 2.
3. Att man anordnar parkering under jord, då den parkeringsstudie som gjorts inte på långa vägar kan anses fullständig

utföras som sadeltak. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Se svar ovan.

Planförslaget följer Strängnäs kommuns parkeringsnorm.

13. Seminariet 5, Kung Göstas väg 26

Härmed vill vi, Marianne Hagberg och John Johansson, lämna in nya synpunkter gällande plan för kompletterande bostadsbebyggelse av Seminariet 6 i Strängnäs.

Vi konstaterar att man inte har hörsammat våra synpunkter gällande antalet våningar på husen närmast vårt område. Många yttranden har belyst just detta - ändå är det nya förslaget ännu högre! Riksintresset fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1 ½ - 2 ½ våningar. Hur kommer det sig då att nya förslaget är högre? Spelar det ingen som helst roll vad Riksintresset fastslår eller vilka synpunkter som kommer kommunen tillhanda?

Vi anser att vi alla blir totalt överkörda, Länsstyrelsen inkluderad.

Påståenden gällande varutransporterna, som är tänkta att passera vårt område via en ännu ej genomförd gemensamhetsanläggning, innehåller rena felaktigheter.

Man påstår att varutransporterna till och från äldreboendet och idrottsanläggningen inte anses medföra någon större förändring mot när fastigheten användes till skoländamål. Varutransporterna till skolköket har aldrig skett till denna plats, utan dessa leveranser anlände ovanför skolköket!

Vid endast ett fåtal tillfällen under våra två år här har transporter skett nedanför skolköket. Så för oss boende i Brf Sjövik 2 skulle skillnaden bli enorm.

Om man dessutom ger sig ut i området, tittar och jämför mot kartan över den tänkta

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklisthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Ett förtydligande kommer att ske angående varuleveranser och förtydligar planhandlingarna angående transporter.

gemensamhetsanläggningens del, så kan man snabbt konstatera att det är för ont om plats för en lastbil att vända inom detta område. Hur ska man lösa detta?

Oron är också stor gällande det buller som dessa transporter skulle innebära; lastbilar som backar med ljudlig backtuta och som står på tomgång samt lastar och lossar. Allt detta medan en av oss, som arbetar skift, ska försöka få sin sömn efter nattarbete.

Problematiken kring antalet parkeringsplatser kvarstår, trots att det nu finns ytterligare 7 platser till förfogande. Vi anser att man bör anordna parkeringsgarage under jord för de boende. Detta har redan tillämpats i närområdet, t ex på Nygatan.

Vi vill åter igen poängtera att det är positivt att det byggs nya bostäder enligt rekommendationer för Storgärdet, dvs 1½ - 2½ våningar. Då gör man sitt jobb och tar både kulturell och estetisk hänsyn till det befintliga Sjövikenområdet.

Tyvärr har vi i de nya handlingarna kunnat konstatera att man fullständigt har nonchalerat det.

Vändning av fordon får inte ske utanför den angivna gemensamhetsanläggningen i på angränsande fastighet. Vändmöjlighet måste anordnas på den fastighet som betjänas av transporten.

Synpunkten noteras.

Se svar ovan

14. Furiren 9

1. Rent allmänt är det intressant att läsa de kommentarer som lämnats på det tidigare Samrådsförslaget och de svar som lämnats på detta från Kommunen. Från de boende i området som berörs framgår tydligt att man är starkt emot förslaget. Kommunens svar är endast teknokratiska förtydliganden. Jag upplever inte att Kommunen självkritiskt tagit hänsyn till kritiken och ifrågasatt planen i sin helhet eller att Kommunen verkligen funderat på att drastiskt ändra planen med hänsyn till kritiken. Det går inte alltid att ta hänsyn till alla men det känns inte som om att de kommentarer som kommit in från de berörda boende i området har haft någon som helst betydelse för fortsättningen av Planen. Av Samrådsredogörelsen framgår av tabell att samtliga "Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförenings" synpunkter "Delvis tillgodosetts". Ingen av de berörda jag varit i kontakt med anser att synpunkterna delvis har tillgodosetts. De har

Planförslaget har ändrats från samrådet till utställningen på framförallt gestaltningen. Kommunen uppfattade att det var framförallt gestaltningen som många av synpunkterna handlade om.

endast fått förtydliganden och teknokratiska svar. Jag tycker att Kommunens ordval ovan inte ger en korrekt bild av vad Samrådet lett till. Det finns inslag av att berörda grannar till den nya bebyggelsen blivit överkörda och inte blivit delaktiga på ett tidigt stadium av samrådsprocessen. Detta är inte ett gott betyg åt Kommunen. Hela processen visar tecken på dåligt samspel mellan Kommunen och dess invånare.

2. Med slogan: Dynamisk Idyll är det dynamiska som prioriteras av Kommunen. Nu byggs idyllen i och runt omkring Storgärdet bort. Sedan tidigare har området mellan Storgärdet och Visholmsviken bebyggt trots protester. Nu är det dags för Seminariet 6 och snart kommer Mälarskolan rivas för ytterligare bostadsbebyggelse. Kommunen skär med sin "Dynamiska vision" av Storgärdets invånare för den idylliska tillgången till Visholmsviken och grönområden. Längre bort på Regementsgatan skall Sidöparken bebyggas (ytterligare idyll). Det finns en stor risk att det som verkligen är en idyll och som gör att Strängnäs är och kan kallas en idyll snabbt byggs bort och kvar blir en "dynamik" som ej längre är intressant för dagens boende och skattebetalare och för att locka till sig nya boende.

3. Hur man med Regementsgatan som utpekad grönkorridor kan gå vidare med detta förstår jag ej. Detta innebär ju att vad som egentligen är en grön korridor byggs bort.

4. "De nya husen skall uppföras i två våningar samt att två inredda vindsvåningar tillåts" står det i materialet. Hur skall en lekman förstå detta? Hur höga blir husen? Av Gestaltungsprogrammet på sidan 14 ser det definitivt minst ut som minst tre våningar medan det på skissen på sidan 16 ser ut att vara i samma höjd som befintlig bebyggelse på andra sidan Regementsgatan. Går det inte att på en sida tydligt och klart visa maximal höjd med angivande av mått för Gatusektion A-A. Hur kan en sådan avgörande fråga för dem som blir berörda redovisas så oklart.

Noteras

En ny gatusektion finns upprättad för hela Regementsgatans framtida utformning. I denna sektion föreslås att nya träd planteras.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklisthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Sektionen på sida 14 och perspektivet på sida 16 är korrekt utförda.

Försöker man dölja verkligheten?

5. Det står även i materialet att byggnaden kan uppföras med en suterrängvåning. Hur påverkar detta den totala höjden på byggnaden? Finns det skisser eller ritningar i materialet på detta med suterrängvåningar? Det känns inte tillfredställande att man kan tillåta att: byggandet och utformningen kan bli annorlunda än det som presenteras!

6. Trafikökningen bedöms inte medföra några olägenheter skrivs det. Det är ju självklart att det kommer att medföra olägenheter. En kraftig ökning av antalet bilar, parkerade bilar på och runt ett tidigare grönområde, trafik och buller är en olägenhet. Bedömer Kommunen att de som läser materialet och bor i området inte förstår vad som kommer att hända. Varför kan man inte erkänna denna olägenhet och istället tydligt beskriva hur man skall minska detta så mycket som möjligt. I svar till Samrådet skriver Kommunen "Detaljplanebeskrivningen förtydligas så att det tydligare framgår vilka konsekvenserna blir angående parkering, trafikökning och buller." Var finns detta förtydligande i Detaljplanen?? Mera bilar i en grön korridor är en olägenhet och den kommer att tredubblas på sikt. Finns det någon alternativ plan att leda trafiken en annan väg på sikt när gamla P10-området växer? Visa invånarna respekt och ge tydliga och ärliga besked!

7. Det skrivs att busshållplatsen "Thomasgymnasiet" föreslås flyttas och Furiren 9 har i Samrådet föreslagit att även busshållplatsen mitt emot flyttas till en mindre störande placering. Varför kan man inte ta ett sådant beslut nu så att de som tillfrågas och svarar får besked. Med hänvisning till "en pågående utredning" ges ju invånarna inget svar på vad som verkligen kommer att hända. Denna bussutredning måste ges en tydlig tidsram som koordineras med Detaljplanen för Seminariet 6 så att svar kan ges. Detta är ju ingen Detaljplan om man kan hänvisa till andra utredningar som kan besluta vad som helst längre fram. Är detta en detaljplan att ta

Byggnadens totalhöjd är reglerad i förhållande till takfoten. Suterrängvåningen finns redovisad i sektion A-A på plankartan samt i gestaltungsprogrammet.

En viss ökning av trafiken kommer att ske. Kommunen anser inte att denna trafikökning kan medföra betydande miljöpåverkan och anser att det är viktigt att kunna tillskapa nya parkeringsplatser till bostadshusen. Kommunen anser det angeläget att tillskapa bostäder för seniorer centralt i Strängnäs, vilket möjliggör för äldre att bo kvar inom samma område. Detta överväger den negativa konsekvens som tillkommande parkering innebär.

När det gäller utvecklingen av P10 området är det inget som går att styra i denna plan. En eventuell ny vägsträckning redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad.

Busshållplatsen mittemot ligger inte inom aktuellt planområde och är inget som tas upp i det här detaljplanearbetet. Frågan skickas vidare till kommunens gata - och trafiksektion som arbetar med dessa frågor.

ställning till?

8. Kommunen bedömer inte att värdet på de befintliga fastigheterna runt omkring den nya bebyggelsen kommer att försämras p g a den planerade bebyggelsen ("Det finns ingen anledning att tro att uppförandet av bostäder i en stad skulle innebära en försämring av fastighetsvärdena"). Detta blir ju en trovärdighetsfråga för Kommunen. Fastighetsmäklare (professionella bedömare) och boende är övertygade om att den planerade bebyggelsen kommer ha en negativ inflytande på fastighetsvärdena. Ånyo varför inte visa invånarna respekt genom att tillstå detta. Att kommunen sen inte kommer att göra något åt det är en annan fråga.

9. I materialet framgår att Kommunen bedömer att insynen kommer att bli ringa beroende på avstånd och vegetation. Men eftersom bebyggelsen nu flyttas 2 m närmare Regementsgatan i förhållande till tidigare plan och det inte finns någon vegetation så ifrågasätts om detta påstående är korrekt. Insynen för den nya bebyggelsen blir nog bättre än för den befintliga då det nya byggs med sovrums etc "på andra sidan" medan redan bosatta med sovrums mot Regementsgatan definitivt får en sämre situation beträffande insyn. Detta kanske även påverkar fastighetsvärdena! (se ovan) Hela Detaljplanen genomsyras av stor hänsyn till den nya bebyggelsen men ringa till den befintliga och respekt för de redan boende (och skattebetalare) i området.

10. Den nya bebyggelsen kommer nog att få tillfredställande bullernivåer då det är frågan om nybyggnation där man kan ta hänsyn till detta och välja teknik och material med hänsyn tagen till detta. Det är sämre för befintlig bebyggelse. Även detta påverkar säkert miljö och värdering av befintlig bebyggelse (se ovan)

11. Visar bilden på sidan 14 i Gestaltningsprogrammet (Gatusektion A-A) en korrekt bild av hur Regementsgatan kommer se ut.

Vad gäller fastigheternas värden så är det inget som har med detaljplanearbetet att göra.

Trots att bebyggelsen flyttats närmare Regementsgatan är avståndet mellan fasader 26 meter. Vid Regementsgatan i övrigt ligger avståndet mellan fasader på cirka 25 meters avstånd. Den nya bebyggelsen följer befintlig bebyggelses avstånd utmed Regementsgatan. Gatan kommer även att ha trädplanteringar vilket även minskar insynen.

Trafikökningen p g a denna plan bedöms vara av en liten omfattning varför bullernivåerna inte bedöms öka.

Bilderna visar intentionerna hos exploatören. Samtidigt visar bilderna vad som är möjligt att uppföra inom

Måtten verkar ej stämma med sidan 8 t ex.
Kommer de utsatta måtten på sidan 14
stämma med verkligheten?
Är det så här det blir? Inga avvikelser tillåtna?

12.I samband med Samrådsplanen ifrågasatte
Furiren 9 om upphandling och val av Culmen
gått rätt till och om LOU uppfyllts. I
Detaljplanen anges att denna fråga "lämnats
vidare till berört kontor". Vilket är berört
kontor? Måste inte denna fråga vara avklarad
innan ärendet kan drivas vidare?

Sammanfattning:

Är helt emot den nya bebyggelsen men
accepterar att gamla Thomasgymnasiet byggs
om och rustas upp

Anser inte att Kommunen lyssnat tillräckligt på
kommentarer och synpunkter från boende i
närområdet - ej demokratisk process med god
samverkan med kommunens invånare (och
skattebetalare)

Anser att Kommunen generellt går för hårt
fram med tätbebyggelse och med att bygga
bort Strängnäs idyll vilket kommer straffa sig i
längden.

Vill bli informerad om den enskildes rättigheter
och skyldigheter för att bli informerad och för
att till fullo kunna påverka och bestrida denna
bebyggelse

detaljplanens ramar. Gatusektion A-A på
plankartan visar den maximala höjd den
nya bebyggelsen tillåts ha. Från detta kan
avvikelser inte göras. Detaljutformningen
kan dock vid ett genomförande bli något
annorlunda. Illustrationen på sida 8 visar
en annan del av tomten och inte
Regementsgatan.

Från kommunens sida anses denna fråga
vara avklarad.

15. Seminariet 5, Kung Göstas väg 28

Storgärdet och den q-märkta skolan är en stadsdel
som klassats som riksintresse. Området bör
beaktas vid planering av kommunen, vilket Ni inte
gjort enligt länsarkitektens yttrande. (Se
utställningshandling daterad 2008-05-30). I det nya
förslaget är husen i högre, skillnaden ligger i att
man istället gjort sadeltak på de översta två
våningarna, och hushöjden var den viktigaste
protesten mot förslaget. Har man inte tagit intryck
av alla protesterna, och viktigast av allt är att man
helt tycks strunta i länsarkitektens påpekande om
ett för kraftigt avsteg i formspråk i förhållande till
den befintliga byggnaden. Dessutom innebär
förslaget en högre exploateringsgrad inom

Det stämmer att nockhöjden har blivit
något högre men taklifthöjden har
anpassats till omkringliggande
bebyggelses taklifthöjder. Detta medför
dels att husen upplevs som att vara lägre,
och dels att de till utformningen mer
anpassas till den befintliga bebyggelsen
på Storgärdet. Inför antagande regleras
även att taken ska utföras som sadeltak.
Planen innebär endast två fulla
våningsplan där taklifthöjden i huvudsak
överensstämmer med omgivande
bebyggelse. De två översta våningarna
uppförs som inredda vindar.

området. Man kan undra (enligt Strängnäs Gille tidigare yttrande) om inte allt redan är uppgjort med Culmen AB.

Hushöjd

Höjden på huset C-C är nu högre än tidigare förslag trots vår anmärkning om detta i tidigare insänt yttrande. Husen bör endast vara 1,5 - 2,5 våningar för att passa in i planen för Storgärdet. Varför överstiger hushöjden på det tidigare förslaget?

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Varutransporter och parkeringsplatser

Hitintills har det förekommit minimalt med trafik inom gemensamhetsanläggningen till Seminariet 6. Det nedlagda storköket har haft en egen infart och utfart till Kung Göstas väg ovanför transformatorstationen, minimalt med andra transporter har skett frånsett till en mindre verkstadslokal, som har haft enstaka besök. Sjöviken 2 kommer att påverkas negativt om alla planerade parkeringsplatser kommer att finnas på marknivå. 20 parkeringsplatser kommer att nås via infarten mellan Seminariet 5 och 6, vilket kommer att medföra en betydlig ökning av trafik och buller i området. Dessutom tillkommer varutransporter och leveranser till Seminariet 4.

Ett förtydligande kommer att ske angående varuleveranser och transporter.

För att klara varuleveranserna kommer en del av gemensamhetsanläggningen att nyttjas. Varuleveranserna kommer att ske till den nedre inlastningen i anslutning till Seminariet 5 (Sjöviken).

Varutransporterna kommer från Kung Göstas väg köra in cirka 40 meter på gemensamhetsanläggningen, för att sedan backa in till inlastningszonen som ligger på egen tomtmark

Gemensamhetsanläggningens gräns

När ovannämnda anläggning kommer att brukas av större bilar kommer de inte kunna vända vid rondellen till infarten till f.d. Mälargården, eftersom föreningens tomtgräns förhindrar detta. I dagsläget är det knappt troligt att en större personbil, utan större svårighet, kan vändas utan att inskränka på Seminariet 5:s tomtgräns. Hur är det tänkt att detta skall lösas?

Om gemensamhetsanläggning brukas av fordon så är de tvungna att vända inom gemensamhetsanläggningen eller på fastigheten Seminariet 6.

Gestaltningssprogrammet

På gestaltningssprogrammet 2008-15 är en bod för miljö med vidhängande carport inte inritat på

Seminariet 5. Varför är detta inte medtaget? Denna byggnad och carporten kommer att ha inverkan på in och utfart från gemensamhetsanläggningen.

Det stämmer att den inte finns med. Grundkartan uppdateras inför antagande.

Transformatorstation

Transformatorstationen vid Kung Göstas väg kräver ett skyddsavstånd på minst 5 meter för brand. På gestaltningsprogrammet 2008-15 har inte hänsyn tagits till detta. Varför har det ej skett?

Transformatorstationen kommer att utformas så att dagens säkerhetskrav uppfylls.

Behovsbedömning

Vi anser att människornas hälsa kommer att påverkas negativt av utsläpp från avgaser och störande ljud som det stora antalet bilar mellan husen kommer att åstadkomma.

För att motverka detta bör man bygga ett garage under jord och ut- och infart från Kung Göstas väg. Som exempel kan nämnas nybyggnaden på Nygatan 12-14 vid kommunalhuset, där alla bilar ryms i ett garage, ett föredöme för framtiden.

Synpunkten noteras, förslaget innehåller inga parkeringsgarage.

16. Samtingsgatan 4

Föreslagen byggnation längs Regementsgatan är förskräcklig! utifrån följande argument:

1. Rymden o luftigheten längs Regementsgatan försvinner.

Husen har mellan samråd och utställning blivit utglesade längs Regementsgatan.

2. Ni följer ej den bevarandeplan som är upprättad gällande området Storgärdet, då nybyggnationen ej på ngt sätt anknyter till den gamla bebyggelsen. Jag vill påtala att kommunen tidigare varit otroligt petig när det gäller bygglov ex-vis gällande dubbelgarage, moderna vipportar till garage och det har då endast i undantagsfall tillåtits med hänsyftning till bevarandeplanen. Dessa tänkta moderna hus FÖRSTÖR hela den gamla tidstypiska känslan i området.

Bebyggelsen ligger inom riksintresset men inte inom bevarandeplanen. Kommunen och Länsstyrelsen gör en annan bedömning. Se Länsstyrelsens yttrande.

3. Ni gör ej detta i syfte att bevara området utan enbart i syfte att bygga fler bostäder i centrum, vilket gör att ni kringgår det som faktiskt står i bevarandeplanen för området.

Området ingår inte i bevarandeplanen. Planens bestämmelser utgår dock från rekommendationerna i bevarandeplanen.

4. Gällande gamla gymnasiebyggnaden blir den helt förvanskad genom att bygga moderna

En del av den fd skolbyggnaden kommer att få hus framför sig. Den äldre delen från början av 1900-talet kommer dock att

våningshus framför hela långsidan sett från Regementsgatan. Den gamla gulputsade byggnaden kommer ej längre att framträda inklädd i lummiga träd samt grön gräsmatta utan delvis dold av modern byggnation. Detta var ju ej tanken då skolan byggdes -det ska vara luft o grönt runtomkring.

Förfula o förstöra ej detta område bygg i utkanterna av Strängnäs och inse att staden vinner på sikt av att EJ förtätas i centrum. Jag förstår inte varför ni prompt ska åt nästintill varje liten grönyta som i centrala Strängnäs i syfte att utreda om det går att bygga bostäder. En stad behöver rymd, grönytor o luftighet - låt det som finns kvar vara kvar-staden blir vackrare och inse att nya bostäder får byggas utanför staden.

synas från huvudentrén och trädningen. Husen längs med Regementsgatan har även glesats ut för att skapa en bättre kontakt med den gamla skolbyggnaden.

Utglesningen av staden bör ersättas med kompletteringar av bebyggelse för att stärka stadens underlag för kulturella och kommersiella verksamheter. Att komplettera staden innebär att man bygger ett långsiktigt hållbart samhälle där tidigare gjorda investeringar i infrastruktur utnyttjas till fullo.

17. Kaplanen 5

Med tanke på de annars stränga restriktioner kommunen har mot redan befintlig bebyggelse borde kommunen se till att välja hus som smälter in bättre. De planerade husen är för höga! Max två våningar ovan jord.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklifthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak. Detta medför dels att husen upplevs som att vara lägre, och dels att de till utformningen mer anpassas till den befintliga bebyggelsen på Storgärdet.

18. Kaplanen 5

- Med tanke på att flera byggnader i området har högsta skyddsklass, varför då förstöra områdets karaktär med nybyggnation av "lådliknande" utformning. Det går att bygga nytt i äldre stil! Bevara de områden som finns med fin gammal stil.
- Max två våningar ovan jord.

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.

Planen innebär endast två fulla våningsplan där taklifthöjden i huvudsak överensstämmer med omgivande bebyggelses taklistshöjder. De två översta

våningarna uppförs som inredda vindar, vilket innebär att en del av våningsplanet inte innebär full våningshöjd. Inför antagande regleras även att taken ska utföras som sadeltak.

19. Kung Göstas väg 30

Gator och trafik

Varuleveranser

Angöring för varutransporter till idrottsanläggningen sker via Kung Göstas väg

.....

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning .

Planförslaget förutsätter även att tillfartsvägen i detaljplanen 0486-POS/14 får nyttjas för tillfart till parkeringsplatser inom fastigheten

Seminariet 6. Tillfartsvägen i den angränsande planen är utlagd som mark för

gemensamhetsanläggning i nu gällande

detaljplan. Culmen.... ansvarar för ansökan till

Lantmäteriet samt tillhörande kostnader för inrättandet erforderliga

gemensamhetsanläggningar med tillhörande

samfällighetsföreningar för planens

genomförande.

Tekniska frågor

Parkering

En del parkeringsplatser förutsätter tillträde till gemensamhetsanläggning.

I svar till tidigare yttrande svarar Ni beträffande angöring för varutransporter och till parkeringar mellan fastigheterna Seminariet 4 och 5:

"Transporterna till och från äldreboendet

och idrottsanläggningen anses inte

medföra Någon större förändring mot när

fastigheten användes till

skoländamål..... "

Kommunen ändrar

gestaltningssprogrammet så att

handlingarna blir rätt. Varuleveranserna kommer att ske med en backrörelse.

Se svar ovan.

I gestaltningssprogrammet under rubriken

Trafik, angöring tillområdet

"Angöring för varutransporter till

idrottsanläggning kommer att vända på samma sätt som idag."

Våra synpunkter:

Ovanstående skrivningar att trafiken inte kommer att förändras jämfört med vad som gäller idag är

antingen beroende på okunskap eller syftar till att förvilliga läsaren!! Idag finns nämligen ingen främmande trafik vare sig för parkeringsändamål eller för varuleveranser!

Av ovanstående framgår däremot att avsikten är att tillskapa en gemensamhetsanläggning med bl.a. Brf Sjövikens 2.

Gemensamhetsanläggningen skall omfatta anslutningstrafik till parkeringar och för varutransporter.

Det område som i detaljplanen är inritat som yta för gemensamhetsanläggning medger på sin bredaste punkt en vändplan med en diameter på ca 7 m från planerad parkering till gränsen från det s.k. g-området i detaljplanen (avsett för gemensamhetsanläggning).

Det är enkelt att förutse att det inte är möjligt att vända ens en mindre varubil!

Såvida inte syftet är att använda del av tomtmarken tillhörande Seminariet_5 utanför g-området för utökad vändplan!?

För att vända en mindre lastbil krävs att man också utnyttjar våra planteringar!

Vi boende på adress KGV30 kommer inte att acceptera att vår vackra infart utnyttjas som vändplan för varutransporter!

Våra krav är därför

- I. Att planerade parkeringar förläggs till annan plats inom Seminariet 4 där anslutning inte kräver gemensamhetsanläggning på granntomt
- II. Att varutransporterna styrs till innergården där tillgång till både separatinfart och separat utfart redan är planerad, Då behövs inga vändplaner.

För att klara varuleveranserna kommer en del av gemensamhetsanläggningen att nyttjas. Varuleveranserna kommer att ske till den nedre inlastningen i anslutning till Seminariet 5 (Sjövikens).

Varutransporterna kommer från Kung Göstas väg köra in cirka 40 meter på gemensamhetsanläggningen, för att sedan backa in till inlastningszonen som ligger på egen tomtmark.

Vad som anges i planhandlingen ang. förändring av trafiken är att gällande detaljplan medger att transporter använder den gemensamma anläggningen vilket inte blir någon skillnad med den nya detaljplanen.

Kommunen anser att det är viktigt att kunna tillskapa nya parkeringsplatser till bostadshusen. Det är angeläget att tillskapa bostäder för seniorer centralt i Strängnäs, vilket möjliggör för äldre att bo kvar inom samma område. Detta överväger den negativa konsekvens som tillkommande parkering innebär.

Se svar ovan.

20. Brf. Sjövikens 2

Vi kräver att hänsyn tas till riksintresset som fastslår nybyggnation i området inte får bli högre än 1½-2½ våningar.

Anordna parkering under jord, vi tro inte att parkeringsplatserna ovan jord kommer att räcka till.

Vi kräver att inga varutransporter sker mot mark tillhörande Brf. Sjövikens 2 och att gemensamhetsanläggningen helt annulleras. Vi vill även i fortsättningen kunna sova gott efter nattarbete och inte störas av tunga lastbilar utanför sovrummet.

Kommunen och Länsstyrelsen har en annan bedömning. Se Länsstyrelsens yttrande.

Synpunkten noteras, inga parkeringsgarage anordnas.

I detaljplanen för Sjövikens 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövikens 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

21. Kung Göstas väg 32

Vi kräver följande angående bostadsbebyggelse Seminariet 6:

1. Att hänsyn tas till riksintresset som fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1½ - 2½ våningar.

2. Att man anordnar parkering under jord, då den parkeringsstudie som gjorts inte på långa vägar kan anses fullständig.

3. Att den för 6 år sedan tänkta gemensamhetsanläggningen helt annulleras och att varutransporter inte kommer att ske mot mark tillhörande Brf Sjövikens 2.

Kommunen och Länsstyrelsen har en annan bedömning. Se Länsstyrelsens yttrande.

Synpunkten noteras, inga parkeringsgarage anordnas.

I detaljplanen för Sjövikens 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövikens 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

22. Kung Göstas väg 26

Vi kräver följande angående bostadsbebyggelse
Seminariet 6:

1. Att hänsyn tas till riksintresset som fastslår att nybyggnation i området inte får bli högre än 1 ½ - 2 ½ våningar.
2. Att man anordnar parkering under jord, då den parkeringsstudie som gjorts inte på långa vägar kan anses fullständig.
3. Att den för 6 år sedan tänkta gemensamhetsanläggningen helt annulleras och att varutransporter inte kommer att ske mot mark tillhörande Brf Sjövikens 2.

Kommunen och Länsstyrelsen har en annan bedömning. Se Länsstyrelsens yttrande.

Synpunkten noteras, inga parkeringsgarage anordnas.

I detaljplanen för Sjövikens 2 (0486-P05/14) är ett område markerat som gemensamhetsanläggning (GA) men denna GA genomfördes ej i samband med genomförandet av denna detaljplan. Denna GA var dock en förutsättning för att planen för Sjövikens 2 skulle vara möjlig att genomföra då denna tillfart var nödvändig för vissa leveranser till Thomasgymnasiet. Något avtal för inrättandet av denna GA har inte upprättats och kommer ej att upprättas utan denna GA kommer att inrättas genom en lantmäteriförrättning som sker i samband med genomförandet av detaljplanen för Seminariet 6.

23. Kung Göstas väg 38

Vi instämmer till fullo i skrivelsen som "vår" styrelse för Brf Sjövikens 2 inlämnat till kommunen rörande rubr.

Vi vill bara inkomma med några personliga kommentarer:

När man efter 60 år i stora staden Stockholm letar efter ett lugnare och behagligare boende och slutligen fastnar för den gemytliga lilla staden Strängnäs och det fantastiska nybyggda Sjövikens vid Mälarens strand, känner man sig lurad på konfekten när man upptäcker att man antagligen kommer att bo vid en byggarbetsplats resten av livet. Det hade kanske varit lugnare att bo kvar i Stockholm!

Hur tänker ni? Och hur kommer det inte dessutom att negativt påverka det charmiga villaområdet ovanför Sjövikens?

Utglesningen av staden bör ersättas med kompletteringar av bebyggelse för att stärka stadens underlag för kulturella och kommersiella verksamheter. Att komplettera staden innebär att man bygger ett långsiktigt hållbart samhälle där tidigare gjorda investeringar i infrastruktur utnyttjas till fullo. Det är endast möjligt att rå över sådan mark som man själv äger.

26. Strängnäs Handikappkrets

Vi i handikappkretsen konstaterar att delar av texten under rubriken Tillgänglighet fattas. Vi kräver att dessa delar återinförs igen.

Den text som saknas är:

Kommunen ska beredas tillfälle att granska bostädernas utformning avseende tillgänglighet innan bygglov söks. Tillgänglighet från p-plats till bostadsentré ska vara högst 50 meter.

Dessutom vidhåller vi vårt önskemål om att få ta del av bostädernas utformning avseende tillgänglighet INNAN bygglov söks.

Några synpunkter i övrigt.

I samrådsredogörelsen Dnr 2007:514 2008-05-30 framgår att husen vid Regementsgatan har dragits närmare gatan (ca 2 m) jämfört med det tidigare förslaget som var 5 meter från gatan. I planbeskrivningen 2008-05-30 under punkten "Störningar" står dock fortfarande att husen är placerade 5 meter från gatan.

Den lovplikt som anges i planbeskrivningen 2008-02-06 har i planbeskrivningen 200805-30 skurits ned och tycks ej omfatta de fullvuxna björkar och almar som idag finns längs Regementsgatan.

Avseende "Utemiljöns gestaltning" har ett flertal ändringar gjorts i gestaltningsprogrammet.
- Avsnittet "Fyllning och markplanering" saknas i det nya förslaget.

- I avsnittet "Grönstruktur" saknas lovplikten för träden längs Regementsgatan.
- - Avsnittet "Gaturummet/tillgänglighet" saknas.
- Vad gäller "Hälsa och säkerhet" saknas avsnittet "Radon/elektromagnetiska fält

Texten om tillgänglighet återinförs i gestaltningsprogrammet.

Alla bygglov handlingar som inkommer till kommunen är offentliga.

Planhandlingarna ändras för att överensstämma med verkligheten. Det är 9,5 meter från byggrätt till gatemark, förutom där busshållplatsen är.

Gatans framtida utformning är framtagen av kommunen. Husens läge har anpassats till dagens gatusektion och i den ingår planteringar av träd.

Se svar ovan.

Plankartan har förtydligas vad gäller uppfyllning för entréerna mot Regementsgatan.

Lovplikten för träden längs Regementsgatan är borttagen då en ny gatusektion är framtagen och en ny trädrad kommer att planteras.

Gaturummet/tillgänglighet och hälsa/säkerhet har tagits bort från gestaltningsprogrammet och finns nu redovisade i planbeskrivningen.

- Fortfarande tveksamma till hushöjden.
- Bra att det nu är glesare mellan husen.
- Lekområdet borde ingå som åliggande.

Synpunkten noteras

Plankartan förtydligas att lekplats skall finnas.

30. Strängnäs Gille

Strängnäs Gille har tagit del av den fortsatta behandlingen av detaljplaneförslaget. Planen har inte ändrats så att hotet mot riksintresset är avvärt. Det finns fortfarande möjlighet - som säkerligen kommer att utnyttjas - att bygga för höga hus. Dessutom kommer man inte heller med nu föreslagna åtgärder att ge Thomasgymnasiet den rymliga omgivning som byggnaden kräver. De förändringar som föreslagits kommer att vara av marginell betydelse vad gäller hänsynen till riksintresset. Strängnäs Gille vill därför avstyrka den föreslagna detaljplanen.

Länsstyrelsen gör en annan bedömning. De bedömer att förslaget har bearbetats ytterligare för att anpassas till riksintresset. Våningshöjden har sänkts till två våningar med inredda vindar, exploateringsgraden har sänkts och takfotshöjden blir lika befintliga byggnader. Se vidare Länsstyrelsens yttrande.