



Akt nr:
0486-P08/2

AU\$0486-P08/2

Ärende

Detaljplan för Strängnäs 3:1, del av,
Fårhushagen

Kommun

Strängnäs

Län

Södermanland

Till akten hör

1 band

45 numrerade sidor

- inneliggande kartor

1 andra kartor

0486-P08/2

Ps A0



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2007-12-26

Dnr
PBN/2005:880

LANTMÄTERMYNDIGHETEN
Östergötlands län

2008 -01- 15

Dnr
D0861
0486-P08/2

**Detaljplan för Strängnäs 3:1, del av, Fårhushagen i
Strängnäs, Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2007-11-26 enligt § 236
om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Detaljplaneförslaget har därmed vunnit laga kraft 2007-12-26.

Ingalill Strengbohm
Plantekniker



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

1 (20)

2007-05-21

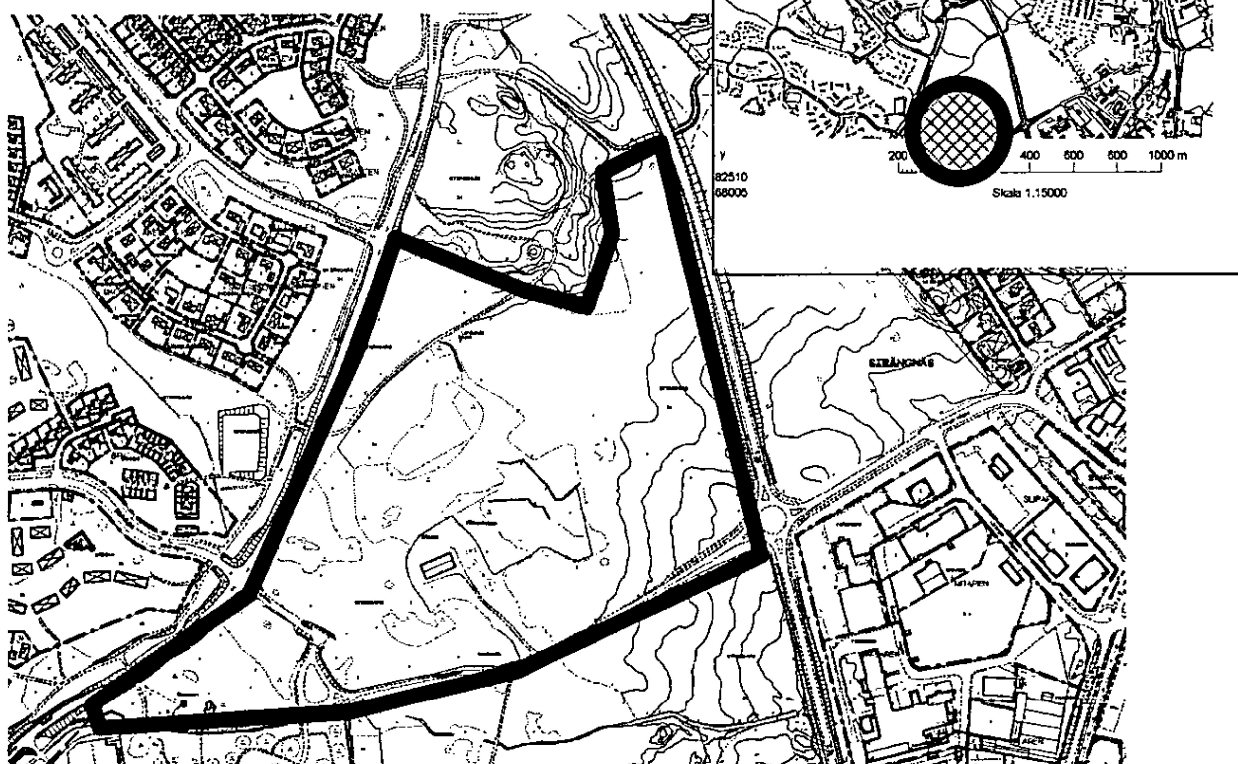
Mikael Rojek
tf Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, Fårhusområdet – Fårhushagen med Drottning Kristinas trädgårdar Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Gestaltungsprogram för kvartersmark på illustration skala 1:2000
Gestaltungsprogram för bodelter
Programhandling, Drottning Kristinas trädgårdar
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

2007-05-21

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nyttjande av området för bl.a. småhusbebyggelse på villatomter och byggrätter för radhus och mindre flerbostadshus i form av stadsvillor samt att tillvarata och förädla den resurs som området runt gamla fårhuset utgör som rekreativsområde och göra det tillgängligt för kommuninnevånare och andra besökare.

Detaljplanen bidrar tillsammans med den planerade bebyggelsen av Storängskilen i öster samt omdaning av gamla E20s vägområde till att staden ges möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt samtidigt som den planerade parken med sina kulturella inslag ger ett värdefullt tillskott som rekreativsområde för hela kommunens befolkning.

I planen ges möjlighet att utveckla och förändra parkområdets innehåll och utbud. Avsikten är att skapa en park med verksamheter som engagerar invånarna. För parkdelen finns ett särskilt program som bilaga till planhandlingarna.

Bostadsområdet i planens östra del innehåller varierad småskalig bebyggelse i olika upplåtelseformer för att passa människor med olika behov.

Inom bostadsområdet avsätts även kvartersmark med möjlig kombinationsanvändning där lokaler för olika mindre verksamheter i anslutning till bostaden, så kallade "bokaler", är tillåtna.

Bostadsområdet väntas initialt, till vissa delar, ingå i en mindre bostadsställning med visningshus och förväntas till en del bli bebyggt med så kallade "kataloghus", vilka normalt inte kan anpassas till den miljö och tomt de byggs på. För att undvika oönskade kollisioner mellan olika byggstilar, bygger planförslaget på att olika husstilar – teman – samlas i mindre grupper och med reglerad gestaltning av vissa gator och övriga allmänna platser skapas sammanhållande element, vilka ger en harmonisk helhet inom området utan att för den skull begränsa möjligheten till variation och personlig frihet.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Brukbar åkermark ombildas till mark för bostadsändamål. Läget är dock fördelaktigt med tanke på att området gränsar till befintlig stadsbebyggelse och nyttjande av området för bostäder bidrar till att man binder samman de befintliga bostadsstrukturerna i gamla Ulvhäll med de nyare områdena i nya Finninge samtidigt som vägområdet runt gamla E20-förbifarten kan omdanas till stadsgata med trädplantering, belysning samt cykelbana.

2007-05-21

Den befintliga infrastrukturen i området och närheten till centrum och järnvägsstation gör att marken sammantaget kan anses lämplig för den tänkta användningen ur miljösynpunkt.

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har även gjorts i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger söder om Finninge och väster om gamla E20 och avgränsas i söder av kyrkogården och Fårhusvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 20,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Strängnäs kommun. Kvartermarken ska enligt överenskommelse med Kilenkrysset AB, som en del av förutsättningen för läkemedelsindustrins utvidgning inom Storängsområdet och de ändringar i infrastruktur som denna förutsätter med bl a kraftledningens omdragning samt trafikomläggningar, i stora delar överlåtas till Kilenkrysset AB. Mark som i planen avsätts som gatu- eller annan allmän platsmark återförs i kommunens ägo efter färdigställande. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad 2001, planeras området för bostads- och rekreationsändamål.

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program etc**

Bostadsförsörjningsprogram och näringslivsprogram är under utarbetande inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen.

Gällande planer

Området är tidigare inte planlagt.

**Program för
planområdet**

Planarbetet föregås ej av något särskilt program. Området har dock behandlats i handlingsprogrammet för exploatering av Fårhushagen m fl, från 2002-12-18, vilket godkändes av kommunstyrelsen 2003-03-03 KS § 73.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning***Behovsbedömning*

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ inte behöver upprättats. De konsekvenser som planen antas medföra för miljön, hälsan m fl, beskrivs i planbeskrivningens konsekvensdel.

2007-05-21

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör enbart småskalig bebyggelse som bedöms ge en begränsad miljöpåverkan.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

- Inom området finns en mindre åkerholme som inte kan passas in i den föreslagna användningen. Efter samråd med Länsstyrelsen har kontoret bedömt att borttagande av biotopen inte har en betydande miljöpåverkan, då kvarvarande naturområden inom planen får ett gott skydd igenom tillkomst av parkområdet. Inför genomförandet av planen måste dock dispensansökan för borttagandet av holmen inlämnas till Länsstyrelsen. Kommunen avser inkomma med en sådan ansökan under utställningstiden.

- Genom området förs stora mängder dagvatten från bostadsområdena och skogen i norr. Omedelbart söder om planområdet planerar kommunen för fördröjnings- och reningsdammar för dagvatten. Dagvattenföringen inom det planerade området bör därför särskilt belysas för att om möjligt ingå som ett led i den planerade dagvattenreningen. Vattnets estetiska egenskaper ska tillvaratas inom planområdet.

- Inom planområdet finns ett antal kända fornlämningar av olika art, vilka beskrivs i särskild utredning Larslunda, arkeologiska meddelanden 2006:4, från Sörmlands museum. Samråd med Länsstyrelsen, gällande skyddsområden och bebyggelsens avgränsning har hållits.

- Planen påverkar inte i övrigt något område som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs enligt PBL 5:18, 3:e stycket.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggnämnden beslutade 2002-03-06 PBN § 43, att arbetet med detaljplanen för området för bostads- och rekreationsändamål kunde påbörjas.

2007-05-21

**FÖRUTSÄTTNINGAR,
FÖRÄNDRINGAR OCH
KONSEKVENSER****Natur****Mark och vegetation**

Området består till största delen av jordbruksmark, som brukats fram till idag, och ekdungar i syd-västra delen av planområdet. I anslutning till ekdungarna finns en del ängsmark som till och från använts till djurbete. I övergången mellan åkermarken och ekdungarna finns en mindre åkerholme som en utlöpare på åkermarken. Efter samråd med länsstyrelsen har kontoret bedömt att denna inte kan vara kvar inom kvartersmarken. En dispensansökan om borttagande av biotopen har ingetts till länsstyrelsen under utställningstiden.

Området sluttar i sin helhet från norr mot söder.

Planen innebär att åkermarken i huvudsak bebyggs och att eckbackarna och hagarna blir park.

Den centrala del som parken kommer att utgöra i det ovan beskrivna större rekreatiomsområdet innebär att parken utformas för att innehålla ett varierat utbud av aktiviteter. Programmet för parken "Drottning Kristinas trädgårdar" innehåller riktlinjerna för parkens verksamhetsinnehåll och finns med som bilaga till denna planbeskrivning. Den avskilda delen runt torpet Dammen, i planens västra del, avses användas som kommunens plantskola.

I planens norra del är ett område för dagvattenhantering avsatt, där avsikten är att vattnet i en rad dammar ska bidra till de estetiska värdena i parken.

Intentionen att låta verksamheterna inom parken utvecklas i samverkan med ideella föreningar och övriga engagerade invånare ställer krav på flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser inom planen. Planbestämmelserna reglerar därför inte i detalj hur komplement- och verksamhetsbyggnader ska utformas utan anger i stort inom vilka områden sådana är lämpliga med begränsningsbestämmelser för hushöjd och att byggnadsverken ska anpassas till naturmiljön inom parkområdet. Inom parkområdet ska ett huvudnät av gångstigar anläggas, vilka ska vara framkomliga för rörelsehindrade. Längs stigarna ska det även vara möjligt att anlägga permanenta rast- och picknickplatser som mindre grupper. Utrustningen ska förutom soffor och bord även kunna innehålla väderskydd och exempelvis fasta grillplatser för allmänheten. Planen medger därför generellt att gångvägar/stigar och picknickplatser anläggs inom parkmarken. Avsikten är att parken ska skötas på ett ekologiskt sätt vilket bl a

2007-05-21

Geotekniska förhållanden	innebär djurbete för att hålla ekbackarna slyfria. Beroende på olika bestämmelser för djurhållning kan det bli aktuellt med mindre väderskydd på parkmarken vilka även generellt tillåts inom parkmarken. Översiktlig geoteknisk undersökning finns för området. Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan/byggnmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.
Radon	Området är klassat som lågrisk- och normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterad 1989-06-30. Byggnad ska dock uppföras radonsäkert.
Fornlämningar	På begäran av Strängnäs kommun har Sörmlands Museum på uppdrag av Länsstyrelsen utfört en särskild arkeologisk utredning för området under sommaren 2005. Efter slutförd arkeologiskt fältarbete har ett antal kända fornlämningar av olika art beskrivits i särskild utredning Larslunda, arkeologiska meddelanden 2006:4 av Sörmlands museum. Denna utredning har efter samrådstiden lett till en arkeologisk förundersökning (sommaren 2006) som i sin tur lett fram till en överenskommelse om slutundersökning (utgrävning och borttagning) av vissa delar av fornlämningen som berör den i planen angivna kvartersmarken. I planen har intagits en bestämmelse om att schaktarbeten ej får vidtas inom berörda delar innan slutundersökning enligt länsstyrelsebeslut utförts. Påträffas annan fornlämning ska det anmälas till Länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.
Bebyggelsen Bostäder	Planområdet är idag i huvudsak obebyggt förutom torpet Dammen i väster och det gamla fårhuset i södra delen av planen. Den nya bostadsbebyggelsen som planen medger är friliggande småhus och sammanbyggda småhus dvs rad- och parhus samt flerbostadshus i form av större stadsvillor. Totalt ger planen möjlighet till ca 150 bostäder. Området bebyggs med en relativt sluten skärm av sammanbyggda småhus och flerbostadshus mot

2007-05-21

gamla E20s vägområde. Byggnadssättet bidrar till en god utemiljö inom kvarteren och är en förutsättning för att de inre delarna av planområdet ska skyddas från trafikstörningar.

Även skydd mot trafikstörningar i inomhusmiljön i de byggnader som bildar skärm längs gamla E20 säkerställs genom att krav på dämpande fasader, bestämmelser för entréer och uteplatsers lägen samt boningsrummens orientering införs i detaljplanen.

Inom kvartersmarken avsätts ingen mark för enbart verksamheter. Generellt är dock även verksamhet i mindre skala och som bedrivs i hemmet, t.ex. herr- o damfrisering, kontor m fl som är att hänföra till småföretagarverksamhet tillåten inom kvartersmarken för bostadsändamål.

Inom en mindre del av kvartersmarkens centrala delar samt i området närmast fårhuset mot parken, tillåts även verksamheter i lite större skala, så kallade "bokaler". Där utformas bostadsändamålet så att delar av radhusens och villornas bottenvåning får användas för verksamheter i mer traditionell mening. Dessa "bokaler" får inrymma kvarterskrog, närbutik och andra mer publika verksamheter, än vad som kan inrymmas i de generella verksamhetsbestämmelserna som gäller för området, såsom exempelvis konstnärs- och hantverksateljéer med försäljning m fl verksamheter.

Detaljplanen bidrar tillsammans med den planerade bebyggelsen av Storängskilen i öster samt omdaning av gamla E20s vägområde till att staden ges möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom parkdelen i anslutning till det gamla fårhuset, ges möjlighet till kompletterande byggnader för att tillgodose behovet av mindre byggnader med verksamheter knutna till parkens teman. Verksamheterna som tillåts, förutom byggnader för parkens skötsel, är exempelvis café, enklare försäljning, hantverksbodar och utställningslokaler. I anslutning till Larslunda brunn i norra parkdelen ges möjlighet till en mindre paviljongbyggnad.

I planområdets västra del, inom området för plantskolan, ges förutom möjlighet till växthus och utrymmen för administrativa uppgifter, även byggrätt för personalutrymmen och mindre förråd samt möjlighet för en tillsynsmannabostad på en mindre tomt i östra delen av plantskoleområdet.

I planområdets södra del avsätts ett område för odlingslotter för trädgårdsodling med byggrätt för enklare bodar/förråd så kallade bodlotter. Inom detta område finns även en byggrätt för en

2007-05-21

föreningsbyggnad/klubbhus. Avsikten är att marken ska utarrenderas till en koloniförening.

Bodlotternas läge i utkanten av parken gör att särskilda bestämmelser om utformning och disposition av området har utarbetats och samlats i ett separat gestaltningsprogram daterat 2007-03-09. Gestaltningsprogrammet är en del av planhandlingarna och bestämmelser om bygglovsbefrielse för åtgärder som ansluter till programmet finns på plankartan.

Offentlig service

Inom planområdet finns ingen mark för enbart offentlig service avsatt. Samspelet mellan parken, Drottning Kristinas Trädgårdar, och den småskaliga bebyggelsen i bostadsområdet skulle bli lidande om mark för exempelvis en större förskola skulle avsättas inom planen. Planen ger dock möjlighet, genom utformningen av bestämmelserna inom vissa delar av planområdet, att etablera förskoleverksamhet som en integrerad del i bostadskvarteren.

Närmaste tidigareskolor med klass 1-6 är Långbergsskolan och Finningskolan, som båda ligger ca 1 km från planområdet. På samma avstånd ligger även Strängnäs vårdcentral. Områdets centrala läge gör att behoven av offentlig service i övrigt måste anses vara tillgodosedda.

Kommersiell service

Inom området har mark ej avsatts för kommersiell service i någon större omfattning. Dock ger planen möjlighet, genom utformningen av bostadsbestämmelserna vad gäller "bokaler" i vissa delar i planen, att visst utbud av kommersiell service kommer att kunna etablera sig i området.

Det centrala läget medför dock att behoven av mer omfattande service måste anses vara tillgodosedda.

Inom gamla Ulvhäll har tidigare två livsmedelsbutiker funnits. Med förändrade handelsmönster har kundunderlaget inte räckt till och numera återstår endast en mataffär av fullsortiments-typ. Tillkomsten av de bostäder som planen medger ökar kundunderlaget i området och torde medföra bättre förutsättningar för att Ulvhällsområdet ska få behålla denna service.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses inom byggnad och på tomt. Höjdförhållandena på marken inom området bör inte innebära några problem. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas. Inom parken ska ett huvudnät av stigar/gångvägar anpassas för rörelsehindrade, så att man med rullstol kan ta sig mellan parkeringen och de olika delarna av parken.

2007-05-21

Gestaltningssprogram - stadstyper

Gestaltningssprogrammets syfte är att ange olika kvalitetsnivåer och riktlinjer för utformning av byggnaderna och den yttre (offentliga) miljön.

Gestaltningssprogrammet anger riktlinjer och exempel på utformning av byggnader avseende volym, skala, materialbehandling och färgsättning. Det kan också omfatta ytskikt på gator, torg och parker samt belysning och möblering av offentliga rum.

I gestaltningssprogrammet grundläggs ett gemensamt förhållningssätt.

För att genomföra gestaltningssprogrammets intentioner krävs medvetna byggherrar, skickliga arkitekter och styrning och uppföljning under program- och projekteringsskedet av Samhällsbyggnadskontoret, särskilt av stadsarkitekt och bygglovarkitekt.

Gestaltningssprogrammet föreslår en bebyggelse som har sin utgångspunkt i Strängnäs men som samtidigt är sitt eget nutida arkitektoniska avtryck.

Eftersom en stor del av området är avsett för villabyggnation, där traditionellt ingen större samordning av byggnadsstilar uppnås, har stor vikt lagts vid utformningen av vissa gator och platser. Avsikten är att dessa ska fungera som sammanhållande stråk och bidra till en harmonisk helhet.

Syftet med dessa gestaltnings- och utformningsbestämmelser är att uppnå ett visuellt intryck av sammanhållna delområden med gemensamt formspråk och karaktär samt att uppnå en gatubild med hus och gaturum i samspel med varandra.

Planens syfte att skapa en samordnad bebyggelsemiljö är den grundläggande gestaltningstanken bakom planen varför avsteg mot planens utformnings- och gestaltningsbestämmelser ej bör medges.

Till planhandlingarna hör ett allmänt gestaltningssprogram i form av en illustration i A1-format, vilken redovisar huvuddragen och grundtanken i gestaltningen för området.

Området länkar samman Ulvhälls villastad med nya Finninge, en slags "länkning" av staden över barriären som gamla E 20 utgjorde. I likhet med Storängskilens område eftersträvas här olika stadstyper och hustyper för olika delar av området. Här finns traditionella villakvarter, radhuslängor och flerbostadshus mot gamla E20 och en central cirkelformad karaktärsbebyggelse som genom sina *bokaler* i gatuplan och parkrummet i centrum kan bli

2007-05-21

en identitet och mötesplats för hela bebyggelseområdet. Bebyggelsen inom planområdet har getts strukturen av en sluten skärm av radhus och flerbostadshus, mot gamla E20s vägområde. Radhusområdet utformas med möjlighet till enskilda fastighetsbildningar men med en sammanhållande gemensamhetsanläggning för angöring, parkering, lek och sophantering. Radhusens och flerbostadshusens entréer ska vara vända mot gamla vägområdet och minst hälften av boningsrummen ska vända sig mot den "tysta" sidan.

Marken mellan bostäderna och gamla E20 ska vara ordnad med låga murar mot angörings- och parkeringsgatorna, som ligger inom kvartersmark. Avsikten är att dessa mindre angöringsgator tillsammans med den nya utformningen av gamla E20 ska ge intrycket av en stadsboulevard och bilda en tydlig välkomnande entré till staden i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad 2001. Kvartersmarken mellan gamla E20s vägområde och husfasaderna ska utformas enligt sektion på plankartan. För att öka intrycket av stadsgata införs även bestämmelser om bl a putsade fasader.

Inom det cirkelformade kvarteret i planområdets mitt, är avsikten att en speciell form av radhus av så kallad "bokaltyp" (bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenvåningen) ska uppföras. Byggnaderna får, i planen, långt gående gestaltungsbestämmelser för att platsen som cirkeln bildar ska ge intrycket av en helhet med viss stadsmässighet och att blandningen mellan "bokaler" och bostäder ska fungera. Radhusen ges även möjlighet till en tillbyggnad för att tillmötesgå behovet för olika verksamheter. I planen villkoras att tillbyggnad i ett plan får ske på del av förgårdsmark under förutsättning att det sker med högst två alternativ. Den första bygglovhandlingen ska redovisa dessa båda alternativ. För dessa tillbyggnader krävs inget separat bygglov under förutsättning att de uppförs i enlighet med det ursprungliga bygglovet. Andra tillbyggnader medges ej.

I cirkelns centrum skapas även en allmän plats där dagvattenanläggningen kan accentueras av en damm(fördröjningsmagasin) och där gång- och cykelstråket passerar och på så sätt erbjuda en trevlig mötesplats.

Villorna runt ringens ytterkant ges även de särskilda utformningsbestämmelser och ordnas i ett solfjädermönster för att samspela med ringens form och byggnaderna i mitten.

I bostadsområdets sydvästra del mot parken och gångvägen ges möjlighet till mindre radhus med viss verksamhet, "bokaler". Avsikten är att de ska kunna inrymma konstnärsateljéer och andra

ANTAGANDEHANDLING

11 (20)

2007-05-21

verksamheter med anknytning till parken och dess teman. Gestaltningen ska ha anknytning till parken och ge intrycket av en modern by.

I de övriga delarna av planområdet ges kvarteren en friare indelning i mindre villatomter passande för styckebyggnation av så kallade kataloghus. I dessa områden är gestaltungskraven inte lika långt gående som i övriga delar av området.

De byggrätter som tillskapas i parken ska utformas med hänsyn till parkens teman och anpassas till naturmiljön.

Odlingslotternas läge i utkanten av parken gör att särskilda bestämmelser om utformning och disposition av området har utarbetats och samlats i ett separat gestaltungsprogram daterat 2007-03-09. Gestaltungsprogrammet är en del av planhandlingarna och bestämmelser om bygglovsbefrielse för åtgärder som ansluter till programmet finns på plankartan. I området för odlingslotterna finns även en mindre byggrätt för föreningslokal. Byggnaden ska gestaltungsmissigt ansluta till bebyggelsen runt gamla fårhuset.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Lek och rekreation

Bostadsområdets läge, med närhet till rekreation i det blivande parkområdet runt gamla fårhuset samt närheten till skogsområden, innebär att det övergripande målet för "bra livsmiljö" vad avser möjlighet till rekreation måste anses vara uppfyllt.

Norr om planområdet mot kv Dammen ligger en mindre bollplan. För områdets villabebyggelse anses behovet av närlek vara tillgodosedd inom tomterna. För radhus- och flerbostadshusområdena ska lekplats anordnas inom respektive område. Med anledning av befarat trafikbuller från gamla E20-området, trots omdaning till stadsgata, placeras lekplatserna på ett avstånd av minst 35 m från vågmitt.

Naturmiljö

I direkt anslutning till planområdets norra del finns en skogsbevuxen höjd med ett flertal fornlämningar. Höjden omfattas inte av denna detaljplan men avsikten är att den även fortsättningsvis ska vara ett naturområde och kommer att ingå i en senare detaljplan.

De fornlämningar som finns på höjden kommer att exponeras för allmänheten genom informationstavlor och enklare stigar. Höjden kommer att ingå i kommande detaljplan norr om planområdet,

2007-05-21

vilken kommer att omfatta den närliggande trafikplatsen vid gamla E20 med angränsande områden, och innebär en omdaning av trafikplatsen för lokaltrafik samt verksamhetsområden. Höjden kan då behöva få särskilda bestämmelser för att säkerställa det skydd som kan krävas för fornlämningarna.

Den södra delen av planen angränsar till ett sammanhängande naturområde som sträcker sig från andra sidan Fårhusvägen runt Södra kyrkogården. Tillsammans med höjden i norr är avsikten att naturområdet ska fungera som komplement till den ordnade parken inom planområdet för och ge möjligheter till ytterligare naturupplevelser och längre promenader.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar i öster mot gamla E20. Planförslaget innebär att man tar tillvara den möjlighet som den kommande omdaning av vägområdet med avsmalnad stadsgata samt cykelväg förbi området ger. Hastigheten på vägsnittet förväntas bli maximalt 50 km/h.

Den nya infartsrondellen, syd-öst om planområdet, tillsammans med den fortsatta planerade omdaning av gamla E20s vägområde genom stadens utkanter, innebär en ny syn på trafikföringen till stadens olika delar. Infartsrondellen blir navet för trafik söder ifrån och innebär att man överger trafikplaneringen från 50- och 60-talet, med stora genomfarter/infarter där bilen sattes i centrum. Det nya synsättet innebär att man med radiella infarter fördelar trafiken på flera mindre gator så att miljöbelastningen på de enskilda gatuavsnitten minskar. Omdaning av gamla E20s vägområde ger även staden möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt.

Trafik till och från planområdet sker antingen via den nya Fårhusvägen som är under byggnation alternativt direkt från den omdanade gamla genomfarten eller från Söderleden i norr. Korsningen med den gamla genomfarten anordnas så att farten kan nedbringas till en säker nivå och utformas företrädesvis med en cirkulationsplats. Cykelvägen från Storängskilens detaljplaneområde korsar den omdanade gamla E20 och fortsätter inom planområdet till parken, Drottning Kristinas trädgårdar, i västra delen av planområdet.

Gatorna inom bostadsområdet utförs som 5,5 och 6 meters gator. Den bredare gatan utförs på infarterna till området och ges särskild utformning enligt sektion på plankartan med cykelväg och trädplantering, längs gatan kan parkeringsfickor anordnas.

ANTAGANDEHANDLING

13 (20)

2007-05-21

De smalare gatorna utförs som gårdsgator där trafik ska framföras på de gåendes villkor. På gårdsgatorna förutsätts att lämpliga anordningar för fartdämpning i anslutning till gatukorsningar och på raksträckor utförs.

Den ringformade gatan i mitten av planområdet ska utgöra knutpunkten och vara ett sammanhållande element i området. Gatan avses utformas som enkelriktad för att platsen ska fylla sin funktion som trafikreglerare och minska genomfartstrafiken genom planområdet. I ringen ska längsparkering vara möjlig på båda sidor. Ringen och bostads-/”bokal”området innanför ringen ska genomkorsas av cykelvägarna genom området. Ringen ska utformas på de gåendes villkor. Utformningen av ringen ska ge möjlighet för planteringar och parksoffor mot tomtmarken i ringens ytterkant och ha en plantering av större träd som inramning. I ringens mitt skapas en mindre plats där det i dagen rinnande vattnet från norr och de korsande cykelvägarna möts. Platsen ska utformas så att den utgör en spontan mötesplats och inbjuder förbipasserande att stanna till för en liten paus.

Vid infarten i norr, där gatan passerar i anslutning till parkområdets länk mot höjden, samt vid parkens koppling mot strövområdet söder om Fårhusvägen och invid parkeringsinfarten från Fårhusvägen ska gatorna utformas med farthinder så att säkra gång- och cykelövergångar i parklik miljö uppnås.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Förutsättningar för trafik med buss genom planområdet finns men beror på kommande linjedragning, om och när hela Fårhushagenområdet är utbyggt.

Parkering,
varumottagning, utfarter

All parkering inom bostadskvarteren ska enligt kommunens parkeringsnorm ske på tomtmark. Viss besöksparkering kan tillåtas på gatumark.

För parken avsätts område i planens syd-västra del som buss- och besöksparkering. Även ett område i planens sydvästra del reserveras för eventuella framtida parkeringsbehov.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter.

Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord.

På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

2007-05-21

Störningar

Trafikbuller från gamla E20s vägområde förväntas enligt överslagsberäkningar, trots omdaning till stadsgata och sänkning av hastigheten, ändå innebära att gränsvärden för buller vid byggnaders uteplatser skulle överskridas på ett avstånd av ca 35 m från gatumitt. Då det för acceptans av en lägre hastighet hos trafikanterna är avgörande, att gaturummet blir snävt och stadslikt och att därmed byggnaderna placeras så nära gatan som möjligt, har byggnaderna närmast gatan ordnats som en skärm för övriga delar av kvarteren, samtidigt som bestämmelser om entréers, uteplatsers och boningsrums orientering samt fasaders dämpande förmåga införts i planen.

Industriområdet söder om planområdet medför inga generella störningsrisker utöver de som normalt förväntas i en stadsmiljö.

Pfizers utbyggnadsplaner inom industriområdet söder om planen, medför ingen utökning av de i den fördjupade översiktsplanen från 2001 angivna riskområdena för gas, brand och explosion för läkemedelsindustrin inom Storängens industriområde. Dessa riskområden berör ej det aktuella planområdet. Ej heller bedöms det planerade Kraftvärmeverkets riskområde beröra planområdet.

Det tidigare riskområdet för utsläpp av ammoniak från den gamla glassfabriken, kommer i och med glassindustrins beslutade nedläggning inte längre att beröra det aktuella planområdet.

I planen införs en bestämmelse som begränsar angränsande industriområdes verksamheter genom att eventuella risk-/skyddsområden ej får inkräkta på planområdet.

Vid eventuell ny tillståndsprövning av miljöfarlig verksamhet inom industriområdet, ska tillses att störningar och skydds-/riskområden ej får sträcka sig utanför industriområdets detaljplan mot annan planlagd mark för bostäder eller rekreationsområden.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

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

Inom planområdet befintliga VA-ledningar förutsätts flyttas till nya lägen inom blivande allmän platsmark.

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

2007-05-21

Genom planområdet leds stora mängder dagvatten från bl a Finningeområdet i norr och skogsmarken kring Älgbrunn. Dagvattenflödet är tidvis mycket stort, avvattningen från Älgbrunnområdet bidrar även vid torr väderlek till ett visst flöde. Det befintliga systemet bygger på att vattnet leds genom ett kulvertsystem genom området med möjlighet till breddning i ett större dike. Diket kommer att försvinna och det befintliga kulvertsystemet förutsätts ersättas med nytt inom blivande gatuområden. Nedströms planområdet, längs gamla E20 i söder, planerar kommunens VA-avdelning att anlägga dagvattendammar för att rena och fördröja vattnet innan det når industriområdet vid reningsverket och Mälaren. Åtgärden planeras för att komma till rätta med den förorenings- och översvämningssproblematik man har, speciellt gällande översvämningar kring de låglänta delarna av industriområdet vid kraftig nederbörd.

Det har visat sig lämpligt att planområdet ingår i det system av renings- och fördröjningsdammar som planeras, samtidigt som vattnets estetiska egenskaper kan tillvaratas inom planområdet. I parkens norra del avsätts mark för en fördröjnings- och utjämningsdamm. Avsikten är att vattnet sedan ska ledas i dagen mellan gatan och cykelvägen i en permanentad dikesränna, i nord-sydlig riktning, och genom det ringformade kvarter som ligger i planens centrala del för att sedan kulverteras under Fårhusvägen och ansluta till det planerade dammsystemet. För att klara större nederbördsmängder ska breddning kunna ske till ett nytt kulvertsystem. Rännan ska ha estetisk, funktionell utformning med språng och inslag av vattenkonst. Rännan och kulvertsystemets kapacitet och slutgiltiga utformning bestäms i projekteringsfasen i samråd med kommunens VA-avdelning.

Värme

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

Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning. Anslutande områden försörjs idag via SEVABs fjärrvärmenät.

Trots inriktning mot fjärrvärme bör uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas inom området. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalitet och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

2007-05-21

Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

El Nätägare inom planområdet är SEVAB. Mark för eventuella transformatorstationer avsätts i planen.

Tele Ingen telekabel av mellanortstyp går genom planområdet.

Bredband Till området finns bredband framdraget i form av fiber från SEVABs distributionsnät. Det förutsätts att kanaliseringen inom området samordnas med kommande fjärrvärmenät.

En optokabel av mellanortstyp går genom områdets östra del längs gamla E20. Kabeln förutsätts kunna beredas plats i angivet u-område.

Avfall Inom varje fastighet ska finnas plats för källsortering.

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

Administrativa frågor Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

Villkorat bygglov för ändrad användning för bostäder gäller för del av planområdet. Se plankarta.

Bygglovsbefrielse för bodar och mindre växthus enligt separat gestaltungsprogram för odlingslotterna införs i planhandlingarna.

För vissa delar av planområdet gäller, med anledning av fornlämningar, schaktarbeten ej får utföras innan slutundersökning (utgrävning och borttagning) av delar av fornlämningen enligt länsstyrelsebeslut utförts.

2007-05-21

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten

Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger mellan två befintliga stadsdelar och är en del i planeringen för att dessa ska växa samman, är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt, går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Vid miljöbedömningar finns för landet 15 miljö kvalitetsmål samt motsvarande mål på regional och lokal nivå. Vi bedömer att de nationella miljö kvalitetsmål som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är.

- Begränsad klimatpåverkan
- Levande sjöar och vattendrag
- Ingen övergödning
- God bebyggd miljö

De nationella delmål för det övergripande miljömålet *God bebyggd miljö* som är relevanta att ha som underlag för miljöbedömningarna är:

- Hur ett varierat utbud av bostäder, service och kultur kan åstadkommas så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade resurssnåla transporter kan åstadkommas
- Hur kulturhistoriska och estetiska värden ska tas till vara och utvecklas
- Hur energianvändningen ska effektiviseras, hur förnybara energiresurser ska tas till vara och hur utbyggnad av fjärrvärme och biobränsle ska främjas

Relevanta regionala delmål för god bebyggd miljö är

- Att en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas så att våra tätorter består av ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur
- Att möjliggöra en säker och trygg miljö i våra tätorter för ökat cyklande och gående
- Att effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnybara energiresurser
- Hur riskerna i samhället skall minska genom förebyggande åtgärder.

2007-05-21

Kommunens lokala mål finns angivna i strategiska planen under avsnittet bostadspolitiska mål.
I planförslaget finns beskrivet tillstånd inom respektive målområde och åtgärder för att minimera miljöpåverkan på dessa områden.

Miljöåtgärder

Åtgärder i planförslaget med koppling till miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* som bidrar till en positiv miljöpåverkan:

- att gatornas utformning samt val av växter skall göras med stor omsorg.
- att naturmarken kring gamla fårhuset avsätts som park och att man tar till vara och förädlar den resurs som området runt gamla fårhuset utgör och att man därmed skapar ett rekreativsområde som är tillgängligt för kommuninnevånare och andra besökare.
Rekreativsområdet utgör ett tätortsnära grö- och kulturmiljöområde.
De åtgärder som vidtas, bidrar till att höja områdets boendekvalité och har för besökaren en positiv inverkan på hälsa och välbefinnande.
- att det i cykelvägar som bidrar till att flera stadsdelar sammanlänkas.
- att infartsgatorna som leder till den centrala plats som ringen i planområdets mitt utgör ges särskild utformning, dels för att inge en välkomnande känsla och en sammanhållande struktur i området

Minimering av miljöpåverkan

För att minimera negativ miljöpåverkan med koppling till miljö kvalitetsmålen *Levande sjöar och vattendrag* och bidra till att skapa en positiv närmiljö skall dagvatten omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin anordnas till befintliga dagvattensystem och på varje tomt. Resultatet blir att befintliga dagvattensystem inte behöver läggas om och uppgraderas.

Det förutsätts att bostäderna ansluts till fjärrvärmenätet för att uppfylla ambitionen i miljö kvalitetsmålet *Begränsad klimatpåverkan*. I de fall så inte sker bör krav ställas på att uppvärmningssystem med bästa möjliga teknik och med förnyelsebara energikällor installeras.
De åtgärder som planeras för att fördröja dagvattnet bidrar till att

2007-05-21

minska förorenat utsläpp till Mälaren i enlighet med miljömålen *Levande sjöar och vattendrag*. Samtidigt förhöjs områdets estetiska värden.

Hälsa och säkerhet

För att minimera störningar från ökad bullerexponering skall byggnaderna närmast gatan placeras som en skärm för övriga delar av kvarteren.

- Radiella infarter fördelar trafiken på flera mindre gator så att miljöbelastningen på de enskilda gatuavsnitten minskar
- Korsningen med den gamla genomfarten anordnas så att farten nedbringas på en säker nivå.
- Gatorna inom planområdet utförs antingen som 6 meters gata med separat gång- och cykelväg eller som 5,5 meters gårdsgator där trafik ska framföras på de gåendes villkor.
- Anordningar för fartdämpning utförs i anslutning till gatukorsningar
- Farthinder utförs även mitt på gårdsgatusträckor inom planområdet
- Gamla E20:s vägområde omdanas med avsmalnad stadsgata samt cykelväg förbi området

Vid eventuell tillståndsprövning av miljöfarlig verksamhet inom angränsande industriområde skall tillses att störningar och skydds/riskområden ej får sträcka sig utanför industriområdets detaljplan.

Barnkonsekvensbeskrivning

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant, vilka är lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planområdet är i huvudsak gammal åkermark som inte i någon större utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse. Omdaning av området kring gamla Fårhuset och ekhagarna, anses inte heller påverka barnens möjlighet till lek på ett negativt sätt utan öppnar upp området och gör det mer tillgängligt.

Närheten till skolor och passage genom området på gårdsgator samt anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

2007-05-21

**Jämställdhets-
beskrivning**

Planens varierande bebyggelse med både rad- och småhus och flerbostadshus med olika inriktning och upplåtelseformer gör det möjligt för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

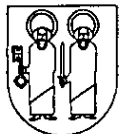
Planområdet ligger väl samlat nära skolor och kollektivtrafik samt nära både offentlig och kommersiell service. Planområdet kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både kvinnor och män.

MEDVERKANDE

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen samt vid konsekvensbeskrivningarna för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten har lantmätare Katrina Lepschi, SBK, respektive kommunens miljöstrateg Bertil Antonsson medverkat.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Mikael Rojek
tf Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

2007-05-21

Mikael Rojek
 Tf Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, Fårhusområdet – Fårhushagen med Drottning Kristinas Trädgårdar Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att inga allvarliga synpunkter inkommer under samråd och utställning och att planen inte överklagas.

2006-06-14	PBN, beslut om samråd
2006-06-14 –	Samråd
2006-07-31	
April 2006	Utställning
Maj 2006	PBN, antagande
Aug 2007	KS, antagande
Aug 2007	KF, antagande
Sep 2007	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är ansvarig för allmän plats.

2007-05-21

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Avtal	Detaljplanens marköverlåtelse och genomförandefrågor regleras dels i ramavtal mellan Strängnäs kommun och Kilenkryss AB samt i det kommande exploateringsavtalet mellan parterna
Fastighetsbildning	Kilenkryss AB förväntas ta initiativ till och bekosta den fastighetsbildning som behövs för att fastigheten ska kunna nyttjas enligt planens tillåtna användningssätt.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggningar ska inom kvartersmark i erforderlig omfattning bildas för tillfart, förråd och garage samt lek och teknisk försörjning
VA-ledningar	Befintliga VA-kulvertar skall flyttas till gatumark.
Teleledningar	Befintliga teleledningar ska flyttas till allmän platsmark.
Optokabel	Kring befintlig optokabel tillskapas u-område.

**EKONOMISKA och
TEKNISKA FRÅGOR**

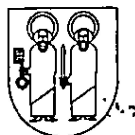
Planekonomi	För framtagandet av planhandlingar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande ansvarar exploatören.
Vatten & Avlopp	Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	Dagvatten skall omhändertas och fördröjas lokalt.

MEDVERKANDE

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har mark- och exploateringsingenjör Katrina Lepschi medverkat.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Mikael Rojek
Tf Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan – Bygg – Miljö

ANTAGANDEHANDLING

2007-05-21

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLANEN

Del av Strängnäs 3:1, Fårhusområdet – Fårhushagen med Drottning Kristinas trädgårdar

Gestaltningsprogram för bodlotter

Gestaltningsprogrammet utgör riktlinjer för hur området ska utformas avseende volym, skala, material, form och färgsättning. Föreningens styrelse ska ge sitt medgivande för alla åtgärder inom området, något bygglov behövs inte om man följer programmet.

Bod

Bodens högsta byggnadsarea per bodlott är 6 kvm.

Fasader Träpanel, traditionella kulörer såsom falurödfärg alternativt ljusa nyanser.

Tak Slätplåt alternativt takpannor.

Byggnadshöjd max 2,4 meter

Takvinkel max 27 grader

Inga VA-installationer får göras i bodarna.

Växthuset

Växthuset högsta byggnadsarea per bodlott är 6 kvm. Växthuset får placeras i tomtgräns samt sammanbyggas med grannens växthus. På bodlotten får man sätta upp två fristående växthus med en sammanlagd byggnadsarea på högst 6 kvm. Endast hårda material får användas, så som glas och kanalplast.

Disponering av bodlotten

Boden ska placera minst 1 meter från tomtgräns. Växthuset får placeras direkt i tomtgräns. Växthuset får sammanbyggas med boden.

Övrigt

Redskapslådor får placeras på bodlotterna, dock får höjden inte överstiga 1 meter. Längd och bredd regleras inte.

Information

Inom bodlotsområdet finns en större byggrätt för en framtida gemensamma byggnad. Enligt detaljplanebestämmelserna får byggnaden max var 100 kvm samt ha en byggnadshöjd på 4 meter. Bygglov och Byggnmälan krävs för denna byggnad.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Andrea Tengbrand
Bygglovingenjör


STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och Bygg

Mikael Rojek

Tf planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

1(5)

2007-05-21

PBN2005:880-214

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
**STRÄNGNÄS 3:1, DEL AV,
FÄRHUSOMRÅDET-FÄRHUSHAGEN I STRÄNGNÄS**
STRÄNGNÄS KOMMUN
UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslutade 2002-03-06 enligt § 43 om att påbörja detaljplanen.

Plan- och byggnämnden beslutade 2005-09-14 enligt § 123 att arbetet med rubricerade detaljplan för bostadsändamål kan påbörjas.

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-06-14 enligt § 97 att en miljöbedömning ej krävs, då behovsbedömningen visar att genomförandet av detaljplanen ej antas innebära betydande miljöpåverkan och att sända ut detaljplanen för samråd. Samrådstiden var mellan 2006-06-30 – 09-08.

Samrådstiden var mellan 2006-06-30 – 09-08.

Under samrådstiden inkom 26 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. 13 stycken med synpunkter har fått sina synpunkter tillgodosedda och en delvis tillgodosedd.

Plan- och byggnämnden beslutade 2007-03-21 enligt § 71 att sända ut detaljplanen på utställning. Utställningstiden var mellan 2007-04-05 – 05-11.

Planförslaget har varit utställt för samråd och utställning på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samråd resp. utställning infördes i Strängnäs tidning 2006-06-30 resp. 2007-04-05. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade 23 skrivelser inkommit varav 5 med synpunkter som sammanställts nedan. Alla synpunkter utom en anses tillgodosedda.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
Vägverket	2007-04-18	Synpunkter	Ej tillgodosedd
Skogsvårdsstyrelsen	2007-04-18	Inga synpunkter	
Banverket	2007-04-25	Inga synpunkter	
Polismyndigheten, Strängnäs	2007-05-03	Inga synpunkter	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
Miljö- och räddningsnämnden	2007-04-18	Inga synpunkter	
Socialnämnden	2007-04-25	Synpunkter	Tillgodosedd
Teknik- och fritidsnämnden	2007-04-19	Inga synpunkter	
Strängnäs Vatten och Renhållning	2007-04-19	Inga synpunkter	

Del av Strängnäs 3:1
Fårhusområdet-Fårhushagen
med Drottning Kristinas trädgårdar

ANTAGANDEHÄNDLING

2 (5)

2007-05-21

PBN2005:880-214

Räddningstjänsten	2007-04-19	Inga synpunkter	
Barn- och utbildningsnämnden	2007-05-16	Inga synpunkter	
Kulturnämnden	2007-05-16	Inga synpunkter	
Kommunstyrelsen	2007-05-22	Inga synpunkter	
Företag och organisationer:			
Sevab Nät AB	2007-05-08	Synpunkter	Tillgodosedd
Sevab Teknisk försörjning-Fjärrvärme	2007-05-07	Synpunkter	Noteras
Sörmlands museum	2007-04-05	Inga synpunkter	
Vattenfall	2007-05-09	Inga synpunkter	
Strängnäs Ungdomsråd, Tina Furustig	2007-04-26	Inga synpunkter	
Naturskyddsföreningen	2007-05-11	Inga synpunkter	
Hyresgästföreningen	2007-04-12	Synpunkter	Tillgodosedd
Villaägarna i Strängnäsbygden	2007-05-21	Inga synpunkter	
Sakägare:			
Näbbmusen 3	2007-04-10	Inga synpunkter	
Vildkatten 2	2007-05-09	Inga synpunkter	
Mullvaden 4	2007-04-10	Inga synpunkter	

SYNUNKTER

Myndigheter:

Vägverket

Vägverket har tidigare varit kritisk till att Naturvårdsverkets riktvärden för utomhusbuller inte uppnås för de bostadshus som ligger närmast gamla E20 utan att dessa föreslås användas som bullerskärmar för övrig bebyggelse.

Planen har inte ändrats i detta avseende varför Vägverket vidhåller sin tidigare inställning i denna fråga. Vägverket vill även påpeka att en bullerskärm måste vara tät för att vara effektiv.

BEMÖTANDEN

Kontoret har tidigare haft denna diskussion med vägverket ang gamla E20s bullerområde. Kommunen har i planen för Storängskilen och den aktuella för Fårhushagen visat sin avsikt och redovisat syftet med den omdaning till stadsgata som kommunen avser genomföra efter det att vägverket överlämnat gamla E20 till kommunen. I planerna begränsas hastigheten till 50 km/tim och vägbredden minskas väsentligt samtidigt som planteringar och cykelbana avses kanta gatan. Gatusektionens utformning dvs gatubredder husplaceringar är viktiga för den urbana upplevelsen på gatuavsnittet. Dessa åtgärder tillsammans med rivningen av Finninge trafikplats norr om planområdet bidrar till minskad genomfartstrafik och ökad stadskaraktär. Trafik- och buller beräkningar har visat att riktlinjerna för utomhusbuller invid bostadsområden uppnås på ett avstånd av 35 m från gatumitt. För att inte viktiga utomhusfunktioner såsom lekplatser och andra uteplatser ska hamna inom denna bullerzon så har bestämmelser om husens placering intagits i planen för att dessa ska bilda avskärmade områden och tyst gårdssida. För att säkerställa inomhusvärden för buller har särskilda bestämmelser om utformning av bullerdämpning i fasad samt rummens orientering införts i planen.

Med dessa skyddsåtgärder införda i planen anser kontoret att kravet på god bebyggd miljö är uppfyllt så långt det är möjligt i en urban omgivning. De sociala och stadsbyggnadsmässiga värdena som uppnås genom att sammanbygga de båda stadsdelarna som tidigare varit åtskilda av gamla E20 och undanröja den barriär som vägen inneburit anses vida överstiga de olägenheter som kvarstår vid husens entrésida.

Kommunala nämnder och förvaltningar:

Socialnämnden

Socialnämnden beslutar att de synpunkter som framfördes i samrådsyttrandet ang möjligheter till en gruppboende beaktas i planen,

för övrigt inte ha några punkter på förslaget till detaljplan för Strängnäs 3:1 Fårhusområdet - Fårhushagen med Drottning Kristinas trädgårdar i Strängnäs, Strängnäs kommun.

Möjlighet till gruppboende finns inom flerbostadshusområdet eller som en del av radhusområdet. En gruppboende är i plansammanhang att jämföras med vanligt boende och regleras inte i lagstiftningen. Frågan om gruppboende är en ägarfråga där kommunen antingen genom att äga en fastighet eller genom avtal med annan fastighetsägare bestämmer ändamålet. I de aktuella kvarteren kommer marken att ägas av Kilenkrysset enligt det avtal som Strängnäs kommun upprättat för området. Frågan om att hyra eller förvärva gruppboende måste därför tas upp med Kilenkrysset och initieras av den ansvariga verksamheten via lokalförvaltningen.

Företag och organisationer:

Sevab Nät AB

Förslag på läge för transformatorstation
Se kartsnitt.

Efter samråd med SEVAB har plankartan kompletterats med plats för transformatorstation.

Sevab Teknisk försörjning-Fjärrvärme

Planområdet ligger inom planlagt fjärrvärmeområde, varför huvudalternativet för uppvärmning av området bör vara fjärrvärme, vilket också framgår av samrådshandlingen.

Fjärrvärmen är väl etablerad i området och i hela Strängnäs tätort.

Det är extra viktigt att fjärrvärmens fördelar lyfts fram i samband med nyexploatering, inte minst med hänvisning till den stora energi- och miljöbesparing som SEVAB och Strängnäs Kommun gör i samband med uppförandet av nytt kraftvärmeverk.

Vi menar att det endast i undantagsfall som alternativa uppvärmningsformer kan tillåtas. Samt att i de fall där alternativa uppvärmningsformer skall förekomma, bör dessa hållas samman för att skapa förutsättningar för en rationell utformning av det framtida fjärrvärmesystemet i området.

Noteras.

Planbeskrivningen pekar på att det är önskvärt att byggnader inom planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

Det är dock med dagens lagstiftning inte möjligt med tvingande bestämmelser.

Det vi i plansammanhang kan reglera vad gäller uppvärmningsform så är det begränsat till eldstäders miljögodkännande mm. dvs de störningar och emissioner som en eldstad avger. Planen är även förhindrad att reglera sådant som regleras i annan lagstiftning och/eller förordning vilket är fallet med bl a direktverkande el som uppvärmningsalternativ samt värmepumpar. Planen kan inte heller föreskriva en energimarknadsaktör framför en annan varför skrivningar om energilag och uppvärmningsformer i huvudsak måste inskränka sig till rekommendationer i planbeskrivningen.

Vi ställer oss samtidigt tveksamma till lämpligheten till individuell eldnings som huvudalternativ för enskilda fastigheter, möjligen i kombination med andra uppvärmningsalternativ.

Prioritering av förnyelsebara energiresurser är enligt vår uppfattning att minska beroendet av el och olja för uppvärmning, därför bör även tillstånd för alternativa uppvärmningssystem baserade på värmepumpar hanteras restriktivt inom planlagt fjärrvärmeområde. Detta med hänvisning till primärenergibegreppet som tar hänsyn till hur olika energiformer produceras.

Föreslagen ledningssträckning

Som tidigare redovisats önskar SEVAB att det inom området bereds plats för huvudledning för fjärrvärme med planerad sträckning enl. bif. karta.

Hyresgästföreningen

Vi är oroade av att barnomsorgen har så låg prioritet i planen.

Återvinningen borde man sörja för i samband med planeringen.

Området är för litet för att ensamt vara underlag för en förskola av den typ som numer byggs. Kontoret tittar tillsammans med verksamheten på alternativa placeringar i Finninge som kan betjäna flera områden så att hämtnings- och lämningsstrafik samt varutransporter ej behöver ledas in i och genom inre delar av bostadsområden. Planen medger även att en mindre förskoleverksamhet, antingen i avvaktan på att den större enheten färdigställs, eller som ett komplement till annan verksamhet, etableras inom del av flerbostadshusområdet i planens norra del.

Detsamma gäller för återvinningsstationen som avses samordnas för hela Finningeområdet och troligtvis kommer att placeras inom en del av marken som frigörs genom omdanningen av Finninge trafikplats.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg – Miljö

ANTAGANDEHANDLING

2007-05-21

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLANEN

Del av Strängnäs 3:1, Fårhusområdet – Fårhushagen med Drottning Kristinas trädgårdar

Gestaltningssprogram för bodlotter

Gestaltningssprogrammet utgör riktlinjer för hur området ska utformas avseende volym, skala, material, form och färgsättning. Föreningens styrelse ska ge sitt medgivande för alla åtgärder inom området, något bygglov behövs inte om man följer programmet.

Bod

Bodens högsta byggnadsarea per bodlott är 6 kvm.

Fasader Träpanel, traditionella kulörer såsom falurödfärg
alternativt ljusa nyanser.

Tak Slätplåt alternativt takpannor.

Byggnadshöjd max 2,4 meter

Takvinkel max 27 grader

Inga VA-installationer får göras i bodarna.

Växthuset

Växthuset högsta byggnadsarea per bodlott är 6 kvm. Växthuset får placeras i tomtgräns samt sammanbyggas med grannens växthus. På bodlotten får man sätta upp två fristående växthus med en sammanlagd byggnadsarea på högst 6 kvm. Endast hårda material får användas, så som glas och kanalplast.

Disponering av bodlotten

Boden ska placera minst 1 meter från tomtgräns. Växthuset får placeras direkt i tomtgräns. Växthuset får sammanbyggas med boden.

Övrigt

Redskapslådor får placeras på bodlotterna, dock får höjden inte överstiga 1 meter. Längd och bredd regleras inte.

Information

Inom bodlottsområdet finns en större byggrätt för en framtida gemensamma byggnad. Enligt detaljplanebestämmelserna får byggnaden max var 100 kvm samt ha en byggnadshöjd på 4 meter. Bygglov och Byggnmälan krävs för denna byggnad.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Andrea Tengbrand
Bygglovingenjör

Gestaltungsprogram für Fårhushagen med "Drottning Kristinas Trädgårdar"



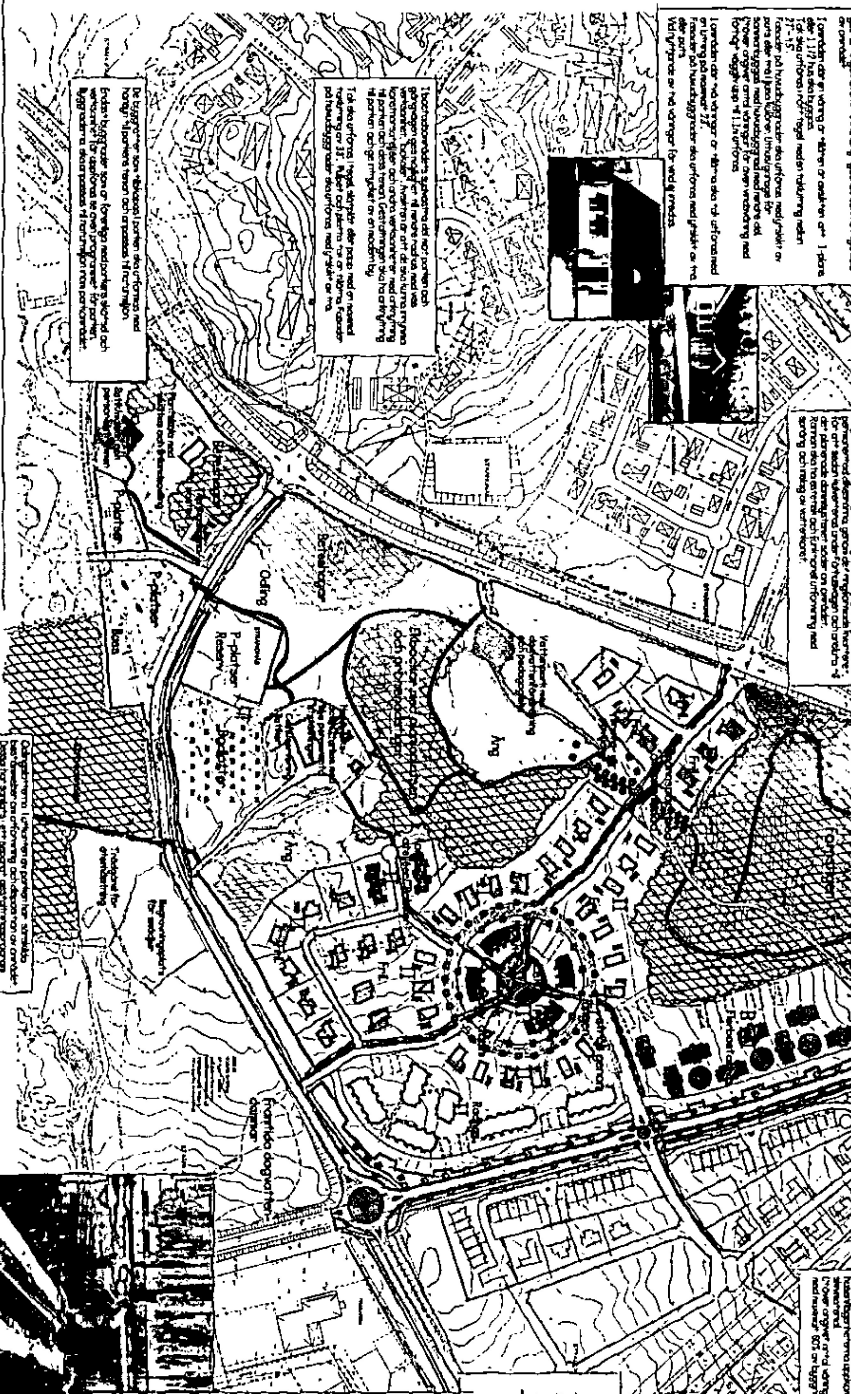
Konceptet för denna byggnad är att den ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.



Byggnaden ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.



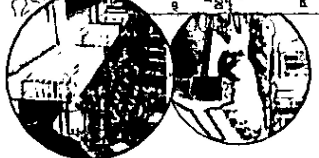
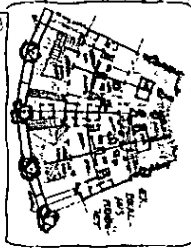
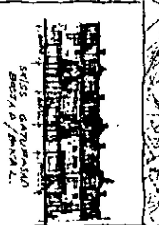
Byggnaden ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.



Byggnaden ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.

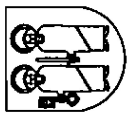


Byggnaden ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.



Byggnaden ska vara en plats för möten och utbyte. Den ska vara en plats där man kan träffa på andra människor och där man kan utbyta idéer och kunskaper. Den ska vara en plats där man kan vara tillsammans och där man kan känna sig hemma.

Fortumsödel
Fårhushagen med
Drottning Kristinas Trädgårdar
Strategiska koncept
Gestaltungsprogram für Fortumsödel
2008-06-07
Skala 1:2000
M&E



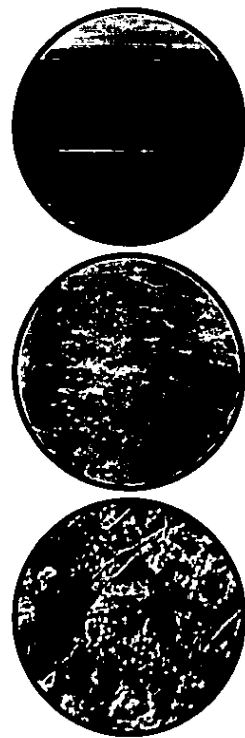
STRÄNGNÄS KOMMUN



Program

Drottning Kristinas trädgårdar

Arbetsmaterial 2006-05-31



STADEN:

"Vi låter rummet samverka med landskapet utanför till en känsla av rymd och frihet och vi öppnar vårt hem för luften, solen och den grönskande staden." (Gunnar Asplund mfl. i "Acceptera" 1931)

PARKEN:

"För att motsvara ett djupt mänskligt behov väntar staden på parken, där besökarna på något sätt själva kan vara engagerade; parken som inte bara är ett åskådningsobjekt utan parken som kan ske innefattar både kolonilottor och en handelsträdgård; parken, trädgårdsparken som har oasens, trädgårdens livgivande, engagerande funktion. (...) så väntar den nya parken, levande oasen, på att få bli till genom enskilda sammanslutningar, som gör trädgårdsparken till ett levande kulturcentrum i staden, där både nyttans och glädjens, skönhetens motiv på ett tidsenligt sätt förenas." (Arne Klingborg i "Människans lustgårdar" 1990)

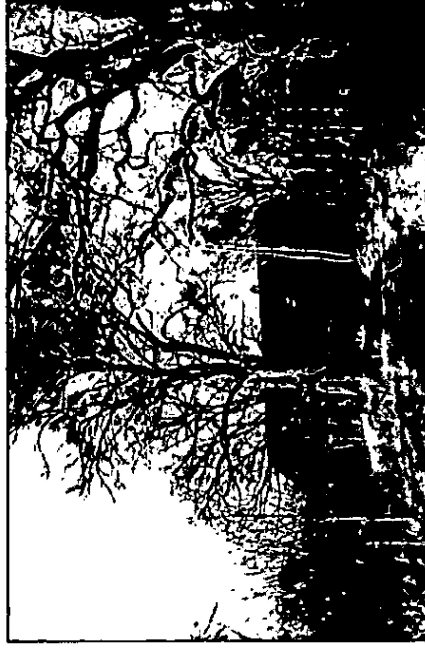
Drottning Kristinas trädgårdar

En helt ny parkanläggning planeras i Färhushagen, Drottning Kristinas trädgårdar. Projektet har som syfte att bevara en gammal kulturhistorisk miljö men även att utveckla området till en intressant rekreations- och mötesplats för Strängnäs invånare och turister.

På området skall möjliggöras aktiviteter och kunskaps-spridning som handlar om platsens och stadens historia, om hantverk, konst och kultur. Platsen som helhet ska erbjuda rekreation men även innehålla möjligheter till rehabilitering av olika slag.

Området sköts med hänsyn till dess natur- och kultur-miljövärden och all odling sker på ett ekologiskt vis. Även odling och parkskötsel utförs med pedagogiska intentioner och möjligheter till rehabiliterande sysselsättning.

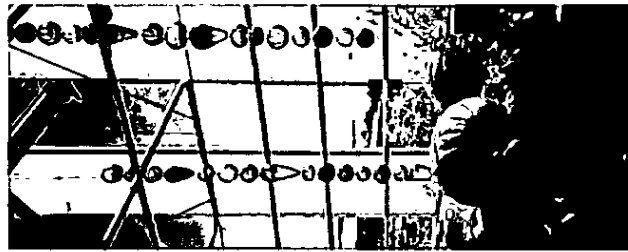
Nya system för dagvattenhantering blir aktuellt i och med etableringen av de nya anslutande bostadsområdena



och detta kan bli ett motiv i parken där man utöver de tekniska lösningarna även arbetar med pedagogiska och estetiska funktioner. En begravningsplats för husdjur planeras i anslutning till parken.

Parkområdet är ungefär 14 hektar och ligger idag på cykelavstånd från centrum, i och med utvidgningen av staden kommer den att få en ännu mer central karaktär. Parken kommer på så sätt att bidra till en ökad boendekvalitet för både de närliggande bostäderna och för hela Strängnäs stad.

På längre sikt är förhoppningen att projektet ska bidra till att öka folkhälsan, till regional utveckling inom olika områden till exempel turism och till ökad kunskap och medvetenhet vad gäller bland annat historia, ekologi och naturvård.



Visioner

Hantverk, konst och kultur

Fårhusladan ligger som ett hjärta i parken. Den renoveras och anpassas för att kunna bli en plats för kreativa processer, ett kunskapscentrum för nya och gamla hantverkstraditioner, matkultur, konst mm. Här skapas en plats som är öppen för alla slags människor från amatörer till proffs, en mötesplats för olika kulturer och olika kulturyrtringar. Redan idag finns Strängnäs Hobby- och samlarförening på plats i ladan med sin båtbyggarverksamhet.

I Fårhuset finns också möjligheter att arrangera utställningar liksom omgivningarna utomhus som också kan utnyttjas för utställningar, happenings och kreativa övningar med mer eller mindre tillfällig karaktär. Vissa områden i parken kan bli "innovativa kolonilotter" där besökare, skolor, unga och gamla med flera på ett mer fritt sätt kan experimentera med odling, konst, utsmyckning osv.

Mat och försäljning

Matservering och försäljning av produkter med ekologisk inriktning och som på olika sätt har anknytning till platsen möjliggörs vid fårhusladan. Runt ladan kan även mindre byggnader uppföras för företagare, föreningar m.fl. med för platsen intressanta verksamheter. Här kan även en yta finnas för större utomhusevenemang som t.ex. marknader.

Odling, kulturmiljövård och ekologi

Området har stora kultur- och naturvärden och bör därför skötas på ett sätt som är skonsamt för miljön och som

tar tillvara och lyfter fram kulturhistoriska skötsel- och odlingsmetoder. All odling på området utförs på ett ekologiskt vis.

En plantskola planeras med växthus, frilandsodlingar och visningsträdgård. Här kan växter som används i de kommunala planteringarna produceras samt att man använder plantskolan för till exempel rehabiliterande syften och undervisning.

Rekreation och rehabilitering

Hela området har som syfte att på olika sätt vara ett rekreationsområde. Genom att erbjuda en tätortsnära kultur- och naturmiljö med olika stimulerande inslag och möjligheter till vila kan folkhälsan överlag förbättras.

Delar av parken kan även anpassas och isoleras för att bli mer inriktad på rehabilitering där återhämtning i form av restaurativa upplevelser, vila och meditativa processer kan beredas plats. Denna del måste vara anpassad för olika funktionshinder och det bör också finnas möjligheter att vid vissa tillfällen helt avskärma sig från övriga parken.

Beten och djurhållning

Permanent hagar anläggs med stängsel anpassat till framförallt beten av får. Djuren håller effektivt marken öppen och gör att skötseln av området blir enklare. Djuren ger också ett ökat upplevelsevärde i parken samt en anknytning till platsens historik där fåravel varit en viktig selsättning under den tid som området var en lantbrukskola. I ett första skede kommer det framförallt handla om att ha betande djur under säsongen



Vattenpark

I samband med att man bygger nya bostäder i Färhushageområdet finns möjligheter till att lösa dagvattenhanteringen på nya sätt som bättre påverkar översvämningsrisker och som samtidigt ger reningseffekter av vattnet. I parkmiljön kan man i ett sådant rent tekniskt projekt även tillföra pedagogiska och estetiska funktioner. Arbetsprocessen kan involvera flera olika aktörer inom samhällsbyggnadskontoret, intressegrupper i parken, konstnärliga initiativ, utbildningsprojekt osv.

Begravningsplats för husdjur

Lite vid sidan av parken anläggs en begravningsplats för husdjur. Platsen utformas så att den uppfattas som avskild från de mer aktiva delarna av parken.



Kunskapspridning och kulturarv

I parken möjliggörs på olika sätt spridning av kunskap och pedagogiska intentioner för finnas inom alla de olika områden som kommer att forma parken. Här skapas på så sätt ett innehållsrikt område med möjlighet till de mest

skiftande ämnesstudier för kurs- och studiecirkelverksamhet, för förskolornas och skolornas undervisning, för högskoleprojekt osv.

På många sätt utgör de historiska perspektiven en bärande struktur i parkens framväxt och dessa kommer att på olika vis att lyftas fram. På området finns till exempel flera fornlämnningar från olika tidsperioder som synliggörs utmed en fornminnesstig. Andra historiska hållpunkter som kan belysas är att ursprunget till staden Strängnäs troligtvis låg här, drottning Kristinas markdonation, brunnsdrickningen, lantbruksskolan och fåveln. En idé finns att anlägga en historisk trädgård inspirerad av drottning Kristinas tankar om trädgårdsodling där man kan arbeta med odling av typiska 1600-tals växter. Likaså blir området vid Larslunda brunn åter en Brunnspark där Strängnäs historiska brunnsdrickningskultur lyfts fram.

Andra ämnen som finns att arbeta med i parken är ekologi, biologi, hantverk, odling, naturvård, vattenrening, byggnadsvård och renovering osv.

Lokal och regional förankring

Av stor vikt för förandet av parken är de lokala och regionala krafter som finns och som redan har uttryckt sin önskan om att på olika sätt få delta i arbetet. Detta är något som ger parken karaktär och som gör att den kommer att vara i ständig förändring. En gemensam känsla för området är viktig att försöka skapa redan från början. De föreningar som hittills visat stort intresse för projektet och även varit delaktiga i framtagningen av ett programunderlag, är föreningen 4H och Strängnäs Hobby- och samlarförening. En förening kommer att ansvara för skötseln av djurbegravningsplatsen och en kolonilottsförening kommer att få en yta att disponera.

Samarbeten mellan kommunens olika kontor har in-



44

letts, till exempel med Socialkontoret, Utbildnings- och kulturkontoret och Muleum. En strävan finns också att samarbeta med AMS och Försäkringskassan.

Flera skolor har visat intresse för att använda platsen i undervisningen och många privatpersoner visar också engagemang och vilja att på olika sätt bidra till arbetet.

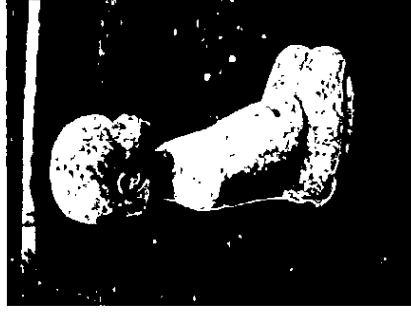
Regional samarbete har inletts med olika instanser på Landstinget i Sörmland.

Av stort intresse är också att näringslivet involveras i projektet.

Konstpaus

Projektet Konstpaus drivs av konstnären Ulrika Florin som har en vision om en cykelled utmed Mälaren från Stallarholmen till Strängnäs med Färhushagen som mål. Utmed leden ska man skapa konstnärliga installationer med sittplatsmöjligheter, sk. Konstpauser. Tankarna bakom det projektet har många paralleller till det nya rekreationsområdet vid Färhushagen och en sammanlänkning mellan dessa två projekt framstår som naturlig.

En idé finns även att göra en förlängning av leden till Mälsäkers slott. På så sätt skulle man kunna skapa en ännu större intressant regional koppling med hälsa, konst, historia, kultur- och naturvård som bärande teman. Detta skulle också ge en ännu bättre attraktivitet för den regionala utvecklingen och turismen.



Styrgrupp

Lars Johansson, samhällsbyggnadschef
Anders C Eriksson, stadsarkitekt
Bertil Antonson, miljöstrateg
Niklas Vestling, stadsträdgårdsmästare

Projektgrupp

Katrina Lepschi, projektledare. E-post: katrina.lepschi@strangnas.se, tel: 0152- 292 95
Paula Pihlgren, ansvarig parkplanerare. E-post: paula.pihlgren@strangnas.se, tel: 0152-292 98
Mikael Rojek, ansvarig planarkitekt. E-post: mikael.rojek@strangnas.se, tel: 0152-293 33

Referensgrupp

Referensgruppen består av samhällsbyggnadskontorets fyra presidier.



För frågor, idéer, önskan att delta i projektet osv., välkommen att kontakta projektgruppen!