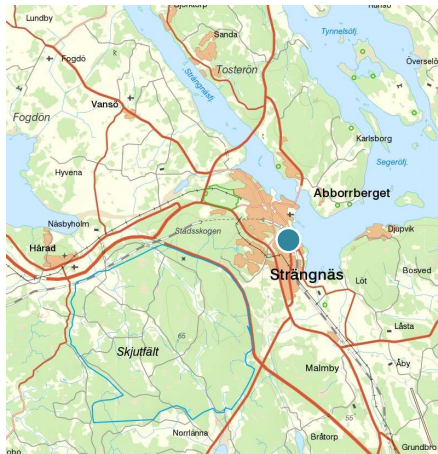


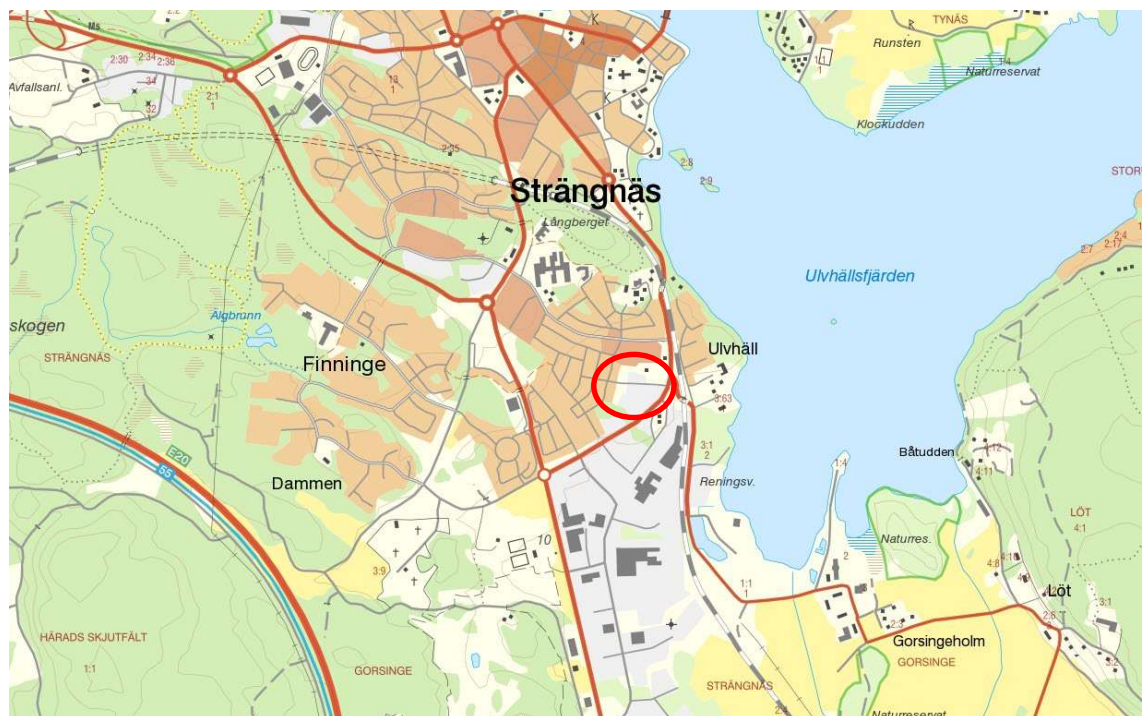


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Strängnäs 3:21 m.fl.,
del av, "Måsen",
Strängnäs i
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

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

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
Underlag och utredningar.....	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	6
PLANDATA.....	8
Lägesbestämning.....	8
Areal	8
Markägförhållanden.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.....	8
Översiktliga planer	9
Gällande planer.....	9
Program för planområdet	10
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.....	10
Kommunala beslut i övrigt.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur	10
Mark och vegetation	10
Markbeskaffenhet.....	12
Geotekniska förhållanden	12
Fornlämningar.....	14
Miljöförhållanden.....	15
Miljökvalitetsnormer.....	15
Förorenad mark.....	15
Radon	19
Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)	19
Buller	19
Risk och säkerhet.....	20

Trafikleder, järnväg och gaturum samt transport av farligt gods.....	21
Miljöfarliga verksamheter – Läkemedelsindustrin	23
Strängnäs reningsverk.....	25
Bebyggelseområden.....	26
Befintlig bebyggelse.....	26
Bostäder och verksamheter.....	28
Byggnadskultur och gestaltning	35
Solförhållanden	39
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	39
Offentlig service.....	40
Kommersiell service	40
Friytor.....	41
Lek och rekreation.....	41
Park och naturmiljö.....	41
Miljömål	43
Gator och trafik.....	43
Teknisk försörjning	48
Sociala frågor	59
GENOMFÖRANDE.....	60
Organisatoriska frågor	60
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	61
Ekonomiska frågor	63
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	63

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra befintlig detaljplan för kontor och verksamheter till bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs stad.

Syftet med detaljplanen är även att skapa ett område där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus. En del av den tätortsnära grönskan ska ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av till exempel träd, växtbäddar, diken och växtb eklädda tak inom området. I planområdets nordöstra del växer ekar som är en viktig del av gamla Ulvhälls karaktär. Detaljplan ska säkerställa att ekarna sparas.

För att få en blandad stad med höga arkitektoniska värden ska bebyggelsen i området vara varierad i såväl höjd som utformning. Bebyggelsen i området ska kännas mänskligt i skala med en varierad bebyggelse. Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse. Bostadshusen ska placeras och utformas så att det bildas en tydlig gatusida och en inramad gårdssida.

Planförfarande

Planen handläggs enligt utökat planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om planuppdrag:	2018-01-31
Beslut om samråd:	2018-11-28
Samrådsperiod:	2018-12-10 – 2019-01-18
Beslut om granskning:	2020-05-26
Granskningsperiod:	2020-06-05–2020-07-03
Antagande:	3 - 4 kv. 2020
Laga kraft:	

Underlag och utredningar

Gestaltningsskildring

Carlstedts ark., 2019-09-06, *Solstudie, Gestaltningsskildring till detaljplan - Måsen*

Strängnäs kommun och Carlstedts ark., 2020-08-31,
Gestaltningsskildring till detaljplan – Måsen

Arkeologi

Kraka kulturmiljö AB, 2018:5, *Arkeologisk utredning
etapp 1 och 2. Ny detaljplan vid Ekbacken*

Dagvatten

ÅF-Infrastructure AB, 2018-10-29, *Dagvattenutredning
Måsen*

Norconsult, 2019-11-11, *Måsen – Revidering
dagvattenutredning*

Geoteknik

WSP, 2018-01-19, *Markteknisk undersökningsrapport,
geoteknik, Planeringsarbete inom Strängnäs 2:21 och
Spoven 1 med omnejd*

WSP, 2018-01-19, *Geoteknik PM. Planarbete inom
Strängnäs 3:21 och Spoven 1 med omnejd.*

Miljöteknisk mark undersökning

WSP, 2018-01-18, *Miljöteknisk markprovtagning.
Spoven 1, del av Strängnäs 3:21 och av Ekbacken 2,
Strängnäs*

WSP, 2019-05-15, *PM Miljöteknisk provtagning –
komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 och
Strängnäs 3:21*

WSP, 2020-04-30, *PM Miljöteknisk provtagning –
haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven 1
rivits*

WSP, 2020-05-11, *Bemötande av inkommet
samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet –
Markföroreningar 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande
av synpunkter på 2017-års utredning*

WSP, 2020-05-11, *Bemötande av inkommet
samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet –
Markföroreningar 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande
av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik*

WSP, 2020-05-11, *Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling*

WSP, 2020-05-11, *Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11*

Riskutredning

SWECO, 2018-08-30, *Riskutredning för detaljplan, del av planområde Strängnäs 3:21. Kvalitativ riskutredning för kvarteret Måsen avseende näraliggande verksamheter samt transport av farligt gods.*

Brandkonsulten AB, 2017-02-01, *Kv Strängnäs 3:21, Risk-PM angående planändring för fastigheterna Strängnäs 3:21 >1 och 3:21>2*

Structor, 2017-04-27, *Övergripande bedömning av risken för lukt och smittspridning från Strängnäs reningsverk till fastighet Strängnäs 3:21*

Trafiklösning och buller

WSP, 2019-06-11, *Trafiklösning inför detaljplan*

ÅHA, 2018-08-28, *Trafikbuller utredning för detaljplan. Måsen Strängnäs*

Flyghinderanalys

Luftfartsverket, 2020-09-24, *Flyghinderanalys gällande Uppförande av 6 st. byggnader i Strängnäs kommun – Strängnäs 3:21:1, Strängnäs 3:1, Spoven 1 (Flyghinderanalysen visar att detaljplanens byggnadshöjder inte påverkar närliggande flygplatser)*

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning som sedan samråtts med Länsstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden tog efter samråd med Länsstyrelsen ställning vad gäller behov av miljöbedömning. En miljöbedömning krävs inte då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör en omvandling av industri- och kontorsmark till bostadsområde respektive småindustriområde. Planområdet ligger cirka 200 meter (utanför rekommenderad skyddszon) från läkemedelsindustrin och bedöms därför ligga utom räckhåll för eventuella negativa konsekvenser. Läkemedelsindustrier med substansstillverkning har ett rekommenderat skyddsavstånd på 200 – 500 meter enligt Boverkets rapport *”Bättre plats för arbete”*. Planområdet avgränsas från läkemedelsindustrin med ett verksamhetsområde med småindustrier och kontor och påverkansgraden bedöms därför vara liten. Småindustrier har ett rekommenderat skyddsavstånd på 50 meter.
- Fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Spoven 1 inom planområdet är av Länsstyrelsen redovisade som potentiellt förorenade områden. Objekten är inte riskklassade.
- I *Grönplan B1 – Strängnäs stad*, redovisas grönområdena nr. 20 och 21 norr om Åkervägen, som två areor för stadsdelens grönyteförsörjning. Dessa ska värnas och bevaras i detaljplanen så långt det är möjligt. Området bedöms inte vara av betydelse för djur/växter.

- I *Fördjupning av översiktsplanen Strängnäs stad – Härad och Översiktsplan 2014* redovisas planområdet huvudsakligen som verksamhetsområde och tätortsnära rekreationsområde.
- Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet, Kvarteret Måsen ligger i södra delen av Strängnäs inom stadsdelen Ulvhäll. Området avgränsas i väster av villabebyggelsen längs Orrspelsvägen, i norr av flerbostadshusen längs Finningevägen, i öster av Dammvägen och det öppna landskapet ut mot Ulvhälls herrgård och Mälaren. I söder tar Storängens industriområde vid.

Planområdet ligger cirka 900 meter sydöst om resecentrum. Området omfattar fastigheterna Spoven 1, Strängnäs 3:21:1, Ekbacken 2 och del av Strängnäs 3:1.

Areal

Planområdet omfattar cirka 6,5 ha.

Markägoförhållanden

Kilenkrysset är fastighetsägare till fastigheterna Strängnäs 3:21:1, Ekbacken 2 och Spoven 1. Strängnäs kommun är fastighetsägare till berörd del av fastigheten Strängnäs 3:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken

Området omfattas av *Riksintresse Mälaren med öar och strandområden* enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (1998:808).

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen inte påverkar det berörda riksintresset negativt. Det berörda området är sedan tidigare exploaterat och planlagt som industri- alternativt kontor (JK₁). En exploatering där området omvandlas från industriområde till bostäder bedöms ha positiva konsekvenser för riksintresset och Strängnäs stad. Exploateringen av

det aktuella området är en del av utvecklingen av Strängnäs stad och det lokala näringslivet. Inom planområdet skapas nya gång- och cykelvägar som främjar riksintresset. I planområdets norra del planläggs ett större område som allmänt parkområde (PARK) som har positiva konsekvenser för riksintresset.

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av kommunfullmäktige 2014-09-29, och *Fördjupning av översiktsplanen Strängnäs stad – Härad* som antogs av kommunfullmäktige 2009-10-26, redovisas planområdet som verksamhetsområde och tätortsnära rekreationsområde.

I *Grönplan del B1 Strängnäs stad – Härad* som antogs av kommunfullmäktige 2009-10-26, redovisas grönområdena nr: 20 och 21 inom Ulvhäll som två viktiga områden för stadsdelens grönyteförsörjning. Områdena bedöms vara viktiga som grönytor inom stadsbebyggelsen.

Gällande planer

Området omfattas av detaljplanen *0486K-S115 Förslag till stadsplan för Ekbacken samt ändring för kvarteret Höken och Orren m.m. inom Strängnäs stad*, som vann laga kraft 3 september 1962. Det finns ingen återstående genomförandetid.

Området omfattas av detaljplanen *0486-P07/5 Strängnäs 3:1, del av, Måsen 2 och 3 samt Ekbacken 1; Strängnäs kommun*, som vann laga kraft 9 november 2006. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som område för främst industri- och kontorsanvändning.

Parkeringsplatserna inom fastigheten Ekbacken 2 omfattas av detaljplanen *0486-P08/29 Detaljplan för Strängnäs 3:1, del av, fd. kolonilotter och kraftledningsgata m.m. Strängnäs*, som vann laga kraft 16 juli 2008. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som naturmark och parkering.

Området angränsar till detaljplanen *0486-S135 Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Tärnan i*

Strängnäs, som vann laga kraft 1 oktober 1964. Det finns ingen återstående genomförandetid.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av ett detaljplanprogram.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

2018-01-31 fattade Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att en miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (1998:808) i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-06-07 § 61 om positivt planbesked enligt 5 kap. 2 och 5 § plan- och bygglagen (2010:900).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-31 SBN § 11, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas (planuppdrag).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Mark och vegetation

I planområdets norra del växer det en skogsdunge som huvudsakligen består av ekar. Ekarna ska i största möjliga mån bevaras och förses därför med en bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning för ädellövträd med ett stamomfång över 40 centimeter (15 cm DBH). För varje fällt ädellövträd med stamomfång över 40 centimeter (15 cm DBH) ska ett nytt ädellövträd planteras inom samma område. Det nya ädellövträdet ska ha ett stamomfång om minst 25 centimeter diameter och vara av skogsek (*Quercus robur*). I samband med marklov för trädfällning ska en återplanteringsplan redovisas (a₁).

Längs med gång- och cykelvägen (CYKEL) som går parallellt med Mariefredsvägen växer det en allé i dubbla rader. Träden i en allé utgör ofta livsmiljö för rödlistade arter framförallt lavar och svampar. Alléer är även viktiga miljöer för många insekter. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) är alléer skyddade genom

biotopskyddet. Inom ett biotopskyddat område får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön utan att först ansöka och tilldelas dispens från biotopskyddet. Träden i allén skyddas med en bebyggelsefri skyddszon på 20 meter och planläggs som park (PARK) och allé₁ – området ska förses med alléplantering. Befintlig allé ska säkerställas.

I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 och Kärrhöken 5-8 i planområdets västra del, växer träd och buskar som sparas som insynsskydd mellan planområdet och de befintliga enbostadshusen. I kvarteret Måsen ska grönskan och närheten till grönområdet stå i fokus därför är intentionen att den befintliga vegetationen inom området ska bibehållas eller ersättas med ny. Vegetationen har stor betydelse för hur området upplevs både av de boende i området och närområdet samt besökare. Befintliga träd och buskar bibehålls eller ersätts med nya träd och buskar (n_o).

För att ekarna, den befintliga allén och vegetationen som växer i planområdets nordvästra del inte ska ta skada i samband med exploatering av området bör växtligheten skötas enligt Länsstyrelsens *Riktlinjer för skydd av träd vid arbeten*:

- Rötterna ska skyddas genom att ett område runt träden avgränsas med staket, betongsuggor eller liknande. Området ska vara minst 2 meter utanför kronans ytterkant, men helst 15 gånger stammens diameter. Om det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter bör extra hänsyn tas till rötterna vid grävning. När exploateringen är klar ska avgränsningen tas bort.
- Inom området ska inte grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske. Inom området ska inte heller bensin, diesel eller bekämpningsmedel eller lösningsmedel hanteras.

- Grövre rötter bör så långt det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 centimeter. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att gräva runt dem. Rötter som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekator.
- Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

Markbeskaffenhet

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med verksamhetsbyggnader (bland annat SEVAB Strängnäs Energi AB, Colorama och Lykil). Drivmedelstationen St1 och Hallings Metallkomponent AB låg tidigare inom fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Spoven 1 men revs sommaren 2019 respektive vintern 2020.

Inom planområdet finns två större och två mindre verksamhetsbyggnader inom fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Ekbacken 2. Inom grönområdet på fastigheten Strängnäs 3:1 ligger en bollplan som bedöms vara uppskattad av de boende i Ulvhäll. Bollplanen ska bevaras och planläggs som park (PARK). Åkervägen korsar planområdet horisontellt.

Området är flackt med en varierande markyta mellan +13,7 meter i söder till + 16,8 meter i norr. Området sluttar svagt mot sydväst med en lokal höjd centralt i området.

Genom området går det ett flertal ledningar som till största del kommer att flyttas i samband med föreslagen exploatering.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning *Tekniskt PM Geoteknik* genomfördes av WSP (2018-01-19) som underlag till detaljplanearbetet. Syftet med utredningen var att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna inom planområdet.

I den södra och sydvästra delen av området utgörs det översta lagret av cirka 1-2 meter fyllning följt av torrskorpelera. Torrskorpelera underlagras av lera till

ett djup mellan 3-5 meter under markytan. I den norra, nordvästra och östra delen av området utgörs marken överst av 0,5-1,0 meter fyllning som underlagras av torrskorpelera. Stopp vid sondering i denna del av området har erhållits på djup varierande mellan 1,5 meter i norr och 3 meter i öster.

Uppmätt vattenkvot varierar mellan 28-36 % och konflytgräns mellan 53-69 %. Lerans korrigerade skruvhållfasthet varierar mellan 29-78 kPa. Förekommande lera är överkonsoliderad, det vill säga leran har tidigare varit utsatt för högre laster än vad den utsätts för idag.

Installerat grundvattenrör visar en fri vattenyta varierande mellan 2-3 meter under markytan, vilket motsvarar nivån ca +12 meter. Grundvattennivån varierar med årstid och mängden nederbörd.

De geotekniska förutsättningarna i området anses goda i både stabilitets- och sättningssynpunkt men redovisade slutsatser ska betraktas som rekommendationer för detaljplanen och inte som dimensioneringsunderlag.

Stabilitet

Stabiliteten i området anses vara god, men konsultation med sakkunnig geotekniker bör ändå utföras vid större förändring av befintliga förhållanden eller vid planering av schakt i samband med byggnation.

Sättningar och grundläggning

Förekommande jord bedöms vara måttligt sättningssärlig. Byggnader för bostadsändamål i upp till tre våningar kan sannolikt grundläggas med platta på mark. Byggnader för bostadsändamål högre än tre våningar bör pålas ner till fast botten eller förstärkas på annat sätt.

Projektering för grundläggning av byggnader ska ske i samråd med geotekniker.

Om en sänkning av grundvattenytan planeras bör detta iaktas i ytterligare utredning med hänsyn till sättningpåverkan då sänkningen påverkar sättningarna negativt.

Omhändertagande av dagvatten

På grund av jordens täta material och den höga grundvattennivån bedöms marken inte vara lämplig för lokal infiltration av dagvatten. Markens täthet under fyllningen gör den dock lämplig för fördröjningsmagasin.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning *Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Ny detaljplan vid Ekbacken* har genomförts av Kraka kulturmiljö AB (2018:5) som underlag till detaljplanearbetet. I samband med utredningen hittades inga lagskyddade fornlämningar däremot hittades grunden av en sentida bod och en stenlagd ladugårdsplan från Ulfhälls ladugård som anlagts under tidigt 1900-tal. Ladugården eldhärjades och revs sedermera under andra halvan av 1900-talet. Resterna från Ulfhälls ladugård klassas som övriga kulturhistoriska lämningar.



Rester av den stenlagda ladugårdsplanen från Ulfhälls ladugård.

Sydväst om planområdet ovanför området med markanvändning C-centrumverksamhet i plankartan ligger fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1) som utgörs av ett gravfält som bedöms vara från stenåldern, bronsåldern och järnåldern. Gravfältet består av cirka 20 runda stensättningar, varav några är 6 - 8 meter i diameter och 0,3 – 0,6 meter höga.

Fornlämningen berörs inte av detaljplanen.

Fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1) skyddas med ett fornlämningsområde på 50 meter och en bestämmelse om att alla typer av markingrepp kräver tillståndsprövningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (1988:950). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning (a₃).

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Markanvändningen bedöms inte bidra till att någon miljökvalitetsnorm för ytvatten överskrids eller riskerar att överskridas om skyddsåtgärder för dagvattenhantering vidtas. Bostadsområdena (B, BD₁ och BC₁) innebär en stor andel hårdgjordytta till skillnad från i dagsläget dels genom den föreslagna bebyggelsen men också genom de parkeringsytor som krävs för att serva bostäderna. En dagvattenutredning har genomförts som underlag till detaljplanen. I dagvattenutredningen redovisas en öppen dagvattenlösning som till viss del säkerställts i plankartan.

Luftmiljön inom planområdet bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. En riskutredning har genomförts som underlag till detaljplanen. Riskutredningen visar bland annat att reningsverket inte antas bidra med förhöjda risknivåer för planområdet eftersom reningsverket är placerat längre bort än 150 meter.

Förorenad mark

Tre miljötekniska markundersökningar/-provtagningar *Miljöteknisk markprovtagning Spoven 1, del av Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2, Strängnäs (WSP 2018-01-18), PM Miljöteknisk provtagning-komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 & Strängnäs 3:21 (WSP*

2019-05-15) och PM Miljöteknisk provtagning – haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven rivits (WSP 2020-04-30) samt en övrig miljöteknisk handling uppdelad i fyra PM avseende Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2; Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande av synpunkter på 2017-års utredning (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling (WSP 2020-05-11) och Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11 (WSP 2020-05-11) har genomförts som underlag till detaljplanen.

Syftet med den första miljötekniska undersökningen (WSP 2018-01-18) var att utifrån information om tidigare verksamheter och översiktlig provtagning inom tillgängliga delar utreda eventuell föroreningsförekomst samt bedöma om föroreningssituationen skulle kunna innebära en oacceptabel risk för människor och miljö med planerad exploatering. Vid bedömt oacceptabel risk skulle undersökningen inkludera översiktlig bedömning om planerad exploatering skulle kunna bära kostnaden för en eventuell sanering av området.

Provtagningsresultaten från första undersökningen visade, med några få undantag, halter som klarar nivå för mindre ringa risk (MRR). Inga halter uppmättes över riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Den andra miljötekniska provtagningen (WSP 2019-05-15) utfördes efter inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från berörd myndighet. Syftet med den miljötekniska provtagningen var att komplettera den första miljötekniska provtagningen med provtagningar inom tillgängliga delar av fastigheten Spoven 1. Provtagningsresultat visade halter lägre än/i nivå med (kobolt) riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Idag sker det ingen verksamhet inom fastigheterna Spoven 1 (tidigare Hallings Metallkomponent AB) och Strängnäs 3:21:1 (tidigare bland annat drivmedelstationen St1). Verksamheterna Hallings Metallkomponent AB och drivmedelstationen St1 avvecklades vintern/våren 2020 respektive sommaren 2019. Verksamhetsutövaren för drivmedelsstationen har, i samband med avvecklingen av drivmedelsstationen, låtit genomföra en miljöteknisk provtagning *Avveckling av bensinstation 9746 St1 Strängnäs* (Golder Associates AB 2019-11-26) innan rivning och miljökontroll i samband med rivning av drivmedelsstationen.

- I samband med provtagningen innan rivning av drivmedelstationen identifierades förekomst av PAH (provpunkt 19GA07) nordöst-sydöst om drivmedelstationen (området med markanvändningen B - Bostäder som regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad) i halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Bostadskvarteret kommer att vara i privat ägo. Inom området med markanvändningen park (PARK) längs med Mariefredsvägen/Dammvägen intill SEVAB Strängnäs Energi AB/ESEM:s och Skanovas ledningar vid trädallén, identifierades förekomst av PAH (provpunkterna 19GA06 och 19GA09) i halter som underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Detaljplanen innebär ingen ändrad markanvändning vid platsen för de två provpunkterna. Parkområdet kommer (i likhet med dagsläget) omfattas av kommunalt huvudmannaskap.
- Kvarlämnade halter vid drivmedelsstationen, efter rivningsschakt, rapporterades av Golder Associates AB, uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Både rapport rörande provtagning innan rivning och slutrapporten från miljökontrollen har inlämnats till och godkänts av tillsynsmyndigheten på Strängnäs kommun.

Verksamheterna inom fastigheten Ekbacken 2 (SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama) kommer inte att avvecklas i och med exploateringen av Måsenområdet.

Syftet med den tredje miljötekniska provtagningen (WSP 2020-04-30) var att efter rivning av byggnaden som tidigare nyttjats av Hallings Metallkomponent AB (fastigheten Spoven 1) som bestod av en kontorsdel och en verksamhetsdel, utreda eventuell föroreningsförekomst i underliggande mark. Förhöjda halter påvisades över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i samband med provtagningen:

- Vid en provgröp (A4) strax öster om kontorsdelen i hörnet mellan kontorsdelen och verksamhetsdelen påvisades avvikande svart icke jordmaterial med höga halter av metaller och PAH som borttransporterades till mottagningsanläggning. Provtagningsresultatet av intilliggande jord och övrig provtagen jord visade, med enstaka undantag, halter lägre än riktvärden för känslig markanvändning (KM). Påvisat förorenat material grävdes ur innan provgroppen återställdes och bedöms därmed inte utgöra behov av riskreduktion.

Där de båda byggnadskropparna (kontorsdelen och verksamhetsdelen) möttes (provgrop A3v och A3ö) påträffades grå lera med avvikande lukt vilken uppvisade förhöjda halter (alifater > MKM och PAH H > KM < MKM) i en provgrop (A3v) samt kadmiumhalt, strax ovan riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i brun lera i en annan provgrop (A3ö). Halterna bedöms inte innebära en risk för människors hälsa eller miljö med dagens markanvändning, men avhjälpandeåtgärd behöver ske senast i samband med exploatering. Båda samlingsproven är belägna nära marknivån varför föroreningsförekomsten ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv enkelt kan åtgärdas genom schakt i samband med exploatering. Utifrån nu kända uppgifter har merkostnad för avhjälpandeåtgärd i samband med exploatering bedömts motsvaras av utökade

mottagningsanläggningskostnader motsvarande ca 100 000 sek.

Vidare kommer materialskiftning (berg fast/sprängd) sannolikt behöva ske för att ur tekniskt perspektiv möjliggöra bostadsbyggnation varvid exploatören/byggherren på ett tekniskt enkelt och kostnadseffektivt sätt kan utföra kontroll även inom resterande delar av Soven 1 för att vid exploatering säkerställa att skyddsnivå motsvarande bostadsändamål uppfylls.

Den *Miljötekniska handlingen* som är uppdelad i 4 delar (WSP 2020-05-11) syftar till att ur detaljplaneperspektiv redovisa en sammanställning och bedömning från utförda undersökningar och respektive verksamhetsavveckling samt i övrigt bemöta inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis visar påträffade halter inga allvarliga hinder mot exploatering enligt detaljplanen som rekommenderar att representativa halter ska uppfylla skyddsnivå lämplig för bostadsändamål (KM eller motsvarande) inom kvartersmark samt för tillfällig vistelse, park (MKM eller motsvarande). Bygglov får inom Soven 1 dock inte ges förrän markförorening har åtgärdats och skyddsnivå lämplig för bostadsändamål verifierats.

Med anledning av kända markföroreningar införs en bestämmelse om att: Startbesked för lov får inte ges förrän markförorening har avhjälpats (a₄). Bestämmelsen gäller inom hela fastigheten Soven 1.

Radon

Området är klassat som lågriskområde och normalriskområde för radon enligt kartmaterial från Sveriges geotekniska institut (SGI) över radonrisk inom Strängnäs kommun, dat. 1989-06-30.

Störningar (buller, lukt, luftföroreningar)

Buller

En *Trafikbullerutredning för detaljplan Måsen, Strängnäs* har genomförts av ÅHA (2018-08-28) som en del av detaljplanearbetet. Trafikbullerutredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Dammvägen och

Svealandsbanan samt visst ljud från lokaltrafiken och lekande barn etc. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasaderna mot Dammvägen bedöms vara lägre än 60 dB(A) och klarar därför riktvärdena enligt 3 § punkt 1 Trafikbullerförordningen (2015:216). Vid den övriga föreslagna bebyggelsen bedöms den ekvivalenta ljudnivån vid fasad som högst vara 55 dB(A).

Lägenheterna kan enligt Trafikbullerförordningen (2015:216) planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. God ljudkvalitet kan då erhållas. Om alla lägenheter planeras så att den ekvivalenta ljudnivån blir högst 55 dB(A) vid minst hälften av bostadsrummen kan mycket god ljudkvalitet erhållas.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och större gårdsytor med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Risk och säkerhet

En Riskutredning för detaljplan, del av planområdet Strängnäs 3:21, Strängnäs kommun har genomförts av SWEKO (2018-08-30) som en del av detaljplanearbetet. Syftet med riskutredningen är att beskriva risksituationen med avseende på allvarliga olyckor som kan inträffa vid de industrier och verksamheter som pekats ut i utredningen samt på och i närhet till utpekade transportleder där farligt gods transporteras, väg och järnväg.

Efter genomförd utredning har, vid behov, lämpliga riskreducerande åtgärder beskrivits. Dessa åtgärder har reglerats i plankartan.

Riskinventeringen, som syftar till att kartlägga möjliga riskkällor, begränsas i denna utredning till olyckor som har potential att orsaka allvarliga skador hos de människor som kommer att vistas inom planområdet. Riksinventeringen tar hänsyn till tänkbara händelser och lokala förutsättningar som påverkar risknivån.

De riskkällor som har identifierats och som anses vara betydande berör transporter av farligt gods som sker i närheten av planområdet samt de verksamheter vilka

Trafikleder, järnväg och gaturum samt transport av farligt gods

hanterar farligt gods och som finns placerade i närområdet.

Drivmedelstationen St1 har avvecklats under sommaren 2019 och ingår därför inte i riskutredningen.

Planområdet omgärdas i söder och sydöst av Dammvägen och korsas horisontalt av Åkervägen. Planerat avstånd mellan Dammvägen och närmsta bostadshus är 12 meter, inkluderat gång- och cykelbanan om 2- 3 meters bredd.

Vägarna i området är relativt smala och det saknas avskärmning till mötande trafik. Norr om planområdet, längs Mariefredsvägen, leds trafiken nedåt i en viadukt där tågtrafiken passerar över. Viadukten är låg och smal. Vägarna söderut är fortsatt smala.

Det råder en hastighetsbegränsning på 40 km/h (2018) i hela området och flera korsningar, smala gator samt cirkulationsplats tillgodoser att låga hastigheter hålls. Uppskattad årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) för Mariefredsvägen är 7891, varav tung trafik 371 (vilket motsvarar 4,7 % av den totala trafiken).

Potentiella riskkällor för vägfordon och trafik på Dammvägen och Mariefredsvägen är avåkning och kollision.

Järnväg

Svealandsbanan passerar sydöst om planområdet. Planerat avstånd mellan Svealandsbanan och plangräns är cirka 430 meter som längst och 50 meter som minst. Avståndet mellan järnvägen och närmsta bostadshus är cirka 80 meter.

Trafikmängder för aktuell järnvägssträckning år 2018 respektive år 2040 presenteras nedan:

	Antal tåg per dygn 2015	STH (km/tim)	Antal tåg per dygn 2040	STH (km/tim)	Tåglängd (m) 2015	Tåglängd (m) 2040
Persontåg	23 (X40)	200 (X40)	66 (X60)	100 (X60)	230 (max)	210 (max)
Godståg	1,8	100	6,5	100	630 (max)	630 (max)

Potentiella riskkällor för transporter på järnväg är kopplade till urspårning som kan leda till direkt påkörning eller efterföljande olycka med farligt gods. Vid olyckor med person- och godståg utan farligt gods är det främst direkt påkörning på relativt korta avstånd från spåret som utgör en risk. För tåg lastade med farligt gods kan en olycka innebära mer omfattande konsekvenser.

Transport av farligt avfall

Alla järnvägar i Sverige är rekommenderade vägar för farligt gods, så även Svealandsbanan. Inget farligt gods trafikeras idag längs sträckan men järnvägen är nyligen ombyggd för att i framtiden kunna ta emot farligt gods.

Dammvägen/Mariefredsvägen är inte en utpekad transportled för farligt gods, vilket innebär att den inte är avsedd för genomfartstrafik. De transporter som kan antas ske på Dammvägen/Mariefredsvägen är de med alkoholer och gas som transporteras till läkemedelsindustrierna och reningsverket. Antalet sådana transporter är cirka 4 – 5 per månad.

Farligt gods definieras som ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de vid en olycka eller en felaktig hantering vid transport och lagring kan skada människor, miljö och egendom. Vissa ämnen utgör en direkt risk och andra ämnen kan utgöra en risk först efter långvarig exponering.

Inom planområdet är riskkällan främst farligt gods olyckor där brandfarliga vätskor riskerar att läcka ut i samband med en trafikolycka. De brandfarliga vätskorna kan vid läckage riskera att antändas med en pölbrand som följd. Den värmestrålning som en pölbrand kan

innebära kan orsaka brännskador och brand i närliggande bebyggelse.

I detaljplanen föreslås bebyggelse som närmast 12 meter från Dammvägen. Sannolikheten för pölbrand bedöms vara liten men då konsekvenserna kan bli stora införs skyddsbestämmelser om att bebyggelsen inom 30 meter från Dammvägen ska ha fasader i obrännbart material alternativt brandteknisk klass IE30 (m_1). Byggnaderna ska även försees med entré mot innergården samt uteplats/innergård i skydd av byggnad (m_2). Uteplats/innergård får inte ligga oskyddad längs med Dammvägen. För att säkerställa att brandfarliga vätskor inte ska kunna nå bebyggelsen införs en bestämmelse om att markytan mellan gata GATA₂ och Dammvägen ska luta mot Dammvägen (n_{10}).

För Svealandsbanan anses nuvarande förhållanden leda till en accepterad risknivå. Framtida transporter av farligt gods kan förändra risknivån, men så länge avståndet om minst 70 meter mellan järnväg och bostadsbebyggelse upprätthålls bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga.

Miljöfarliga verksamheter – Läkemedelsindustrin

Sydöst om planområdet har läkemedelsindustrierna Recipharm Strängnäs AB och Pfizer Health AB sina verksamheter. Recipharm Strängnäs AB ligger längs Mariefredsvägen, söder om Strängnäs centrum. Avståndet mellan planområdet och Recipharm (byggnad/fastighetsgräns) är som minst 150/25 meter. De delar av Recipharms fastighet som ligger närmast planområdet utgörs i dagsläget av en parkeringsplats. Avståndet till läkemedelsfabriken utgörs av det längre avståndet, 150 meter. Fabriken grundades 1975. Verksamheten har tillstånd (2018) för hantering av brandfarlig vara enligt nedan:

Etanol 99,5 %	1200 liter
Etanol 95 %	800 liter
Isopropanol	1000 liter

Enligt Risk PM *Kv Strängnäs 3:21*, *Risk-PM angående planändring för fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och 3:21:2* som har genomförts av Brandkonsulten AB (2017-02-01), hanteras även en mindre mängd gaser

(acetylen, helium och syntet luft) vilka förvaras i 10 flaskor trycksatt gas om 20 liter vardera.

Leverans av etanol sker cirka två gånger per månad.
Leverans av gas sker mer sällan och endast någon enstaka flaska levereras vid varje leverans.
Transporterna antas ske via Dammvägen.

Pfizer Health AB är ett läkemedelsbolag som även det ligger längs med Mariefredsvägen, söder om Strängnäs centrum och direkt sydväst om Recipharm Strängnäs AB. Avståndet mellan planområdet och Pfizer är som minst 280 meter. I fabriken tillverkas tillväxthormon, tillväxthämmande hormon, medicin mot blodpropp och vacciner.

Verksamheten är enligt uppgift från Pfizer Health en så kallad "Anläggning med substansstillverkning".
Verksamheten har tillstånd (2018) för hantering av brandfarlig vara enligt nedan:

Etanol	150 kubik
Eldningsolja, Eo1	100 kubik
Glukol, monopropylen	22 kubik
Isopropanol	11 kubik
Diesel	3,5 kubik

Utöver dessa finns även tillstånd för mindre mängder ättiksyra, gasol, acetylen och väte. Vätskorna förvaras i tankgård på fastigheten.

Avståndet mellan den föreslagna bebyggelsen och de båda läkemedelsindustrierna uppfyller inte de utmärkta avstånden i Boverkets rapport *Bättre plats för arbete*. Det rekommenderade skyddsavståndet från läkemedelsindustrin är 500 meter för anläggning med substansstillverkning och 200 meter för anläggning med endast farmaceutisk beredning.

Inget särskilt skyddsavstånd krävs för de gasbehållare som hanteras på Recipharms fastighet då de sammanlagda volymerna understiger 1000 liter. En del av Recipharms fastighetsgräns ligger dock mycket nära den aktuella fastigheten, minsta avstånd 25 meter. Denna del av Recipharms fastighet antas däremot inte

vara aktuell för bebyggelse dels då ytan är liten och smal och dels då en del av ytan idag används som parkeringsplats och en bebyggelse skulle innebära att parkeringsplatsen togs bort. Avståndet till industribyggnaden är 150 meter.

En eventuell utveckling av Recipharms verksamhet som innebär att industribyggnaden skulle hamna närmare planområdet skulle öka riskbilden för de planerade bostadshusen vid, exempelvis brand. En utbyggnad bedöms dock inte trolig.

Avståndet till Pfizer är 280 meter och upprätthåller inte heller det rekommenderade skyddsavståndet på 500 meter för anläggning med substansstillverkning.

Läkemedelsindustrierna antas inte bidra med höga risknivåer för planområdet eftersom byggnaderna är placerade längre bort än 150 meter eller mer. Verksamheterna hanterar begränsade mängder alkoholer, oljor och gaser. Sannolikheten för en olycka inom de två läkemedelsindustrierna bedöms vara låg och de har ansvar för att bedriva en aktiv riskhantering för att minimera riskerna för omgivningen. Inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Strängnäs reningsverk

Strängnäs reningsverk ligger beläget sydöst om planområdet, som närmast 340 meter. En *Övergripande bedömning av risken för lukt- och smittspridning från Strängnäs reningsverk* har genomförts av Structor (2017-04-27) som underlag till detaljplanen. Enligt genomförd utredning är planområdet placerat på ett sådant avstånd att de boende inom kvarteret Måsen och Ulvhäll inte bedöms påverkas negativt avseende eventuellt smittspridning från reningsverket. Däremot

har inte skyddsavståndet för luktspridning kunnat fastställas för planområdet.

Verksamheten har tillstånd (2018) för hantering av brandfarlig vara enligt nedan:

Etanol	12 kubik
--------	----------

Utöver etanol transporteras även det frätande ämnet Ecoflock till reningsverket.

Transporter kommer från Södertälje och passerar Dammvägen på vägen till reningsverket. Leveranser av etanol sker varannan vecka och Ecoflock cirka en gång per månad. Från reningsverket transporteras även slam, dessa transporter klassas inte som farligt gods utan riskerar snarare att bidra till luftförorening.

Reningsverket antas inte bidra med höga risknivåer för planområdet eftersom byggnaderna är placerade längre bort än 150 meter eller mer. Verksamheterna hanterar begränsade mängder alkoholer, oljor och gaser.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Ekbacken 2 ligger två verksamhets- och industribyggnader som rymmer Lykil, Colorama och SEVAB Strängnäs Energi AB. Inom fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Spoven 1 låg tidigare drivmedelstationen St1 som revs sommaren 2019 och Hallings Metallkomponent AB som revs januari/februari 2020. Hallings Metallkomponent AB hade sin verksamhet i en byggnad bestående av två byggnadsdelar om en till en och en halv våning. Den östra byggnadsdelen hade putsade fasader i en beige kulör samt rött tegel och fönster med bruna fönsterbågar. Den västra byggnadsdelen hade fasader i plåt i vit och blå kulör samt fönster med röda fönsterbågar. Byggnaden hade svagt sluttande sadeltak.



Lykil (fastigheten Strängnäs 3:21:1) sett från väster.

Lykil som har sina lokaler söder om Åkervägen har sin verksamhet i två byggnader om en våning. Företaget startade sina verksamheter på platsen under slutet av 1970-talet. Byggnaderna har delvis putsade fasader i en gul kulör samt rött tegel och fönster med grå fönsterbågar. Byggnaden har sadeltak.



Colorama (fastigheten Ekbacken 2) sett från sydväst.



SEVAB Strängnäs Energi AB (fastigheten Ekbacken 2) sett från nordöst.

SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama som ligger i planområdets sydvästra del, har sedan 2011 delar av sina verksamheter i en byggnad bestående av tre byggnadsdelar som sitter ihop. Byggnaden har fasader i plåt i en grå kulör och fönster med vita fönsterbågar. Byggnaden har platt tak.

Bostäder och verksamheter

I dagsläget är huvuddelen av planområdet bebyggt med verksamhetslokaler. I den norra delen av planområdet ligger det ett gammalt torp som bedöms vara en rest från Ulfhälls ladugård. Syftet med detaljplanen är att omvandla det befintliga verksamhetsområdet till sju mindre bostadskvarter med möjlighet till centrumverksamheter i bottenvåningen i det östra och det mellersta kvarteret samt särskilt boende för äldre, trygghetsboende eller bostäder, i det mellersta kvarteret i den norra delen av planområdet.

Avsikten är att markanvändningen ska vara flexibel för att vara aktuell över tid och tillåta en viss del centrumverksamheter i bostadsområdet. Fördelningen mellan centrumverksamheter och bostäder kan variera över tid.

Kvartersmarken är uppdelad i sju områden. Fyra av

områden är avsedda för bostadsbebyggelse och är planlagda med markanvändningen B, bostäder. I de tre övriga områdena möjliggörs det för bostadsbebyggelse och centrumverksamheter i bottenvåningen (kvarter 2 och kvarter 3) samt särskilt boende, trygghetsboende eller bostäder (kvarter 1). Kvarter 2 och 3 är planlagda med markanvändningen BC₁ – Bostäder. Centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen. Detaljhandel utom handel med skrymmande varor. Kvarter 1 är planlagt med markanvändningen BD₁ - bostäder eller särskilt boende.

Inom kvarter 1, 2, 3 och 4 (se illustrationsplan på sidan 30 i planbeskrivningen och tillhörande gestaltungsplan) tillåts flerbostadshus och punkthus ($f_1 - f_2$) och i kvarter 5, 6 och 7 föreslås småhus alternativt parhus. I den södra delen av planområdet planläggs de befintliga verksamheterna (SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama) med markanvändningen C-centrumverksamheter. Detaljhandel utom livsmedel. Nordöst om området med markanvändningen C möjliggörs det för ett parkeringshus som kan kombineras med tekniska anläggningar och i viss utsträckning centrumverksamheter (PEC).

Byggrätterna är generellt reglerade med en högsta nockhöjd eller byggnadshöjd angiven i antingen meter över angivet nollplan eller meter. Byggrätterna regleras också med en sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus och en sammanlagd bruttoarea för inglasade balkonger/uteplatser. Båda är angivna i kvadratmeter. Utöver den angivna bruttoarean får komplementbyggnader som carport/garage, cykelskjul, förråd och miljöhus uppföras. Byggrätterna inom kvarter 5, 6 och 7 är snävt reglerade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (På marken får endast komplementbyggnad placeras). Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f_3). Byggnadsarean per byggrätt för parhusen är cirka 250 kvm inom kvarter 5,6 och 7.

Byggrätterna tillåts generellt även ha en takvinkel om 27 grader som lägst och 38 grader som högst. Bostadsbebyggelsen inom kvarter 5, 6 och 7 ska ha en

takvinkel om 38 grader. Bostadshus ska ha en lägsta golvhöjd minst 0,75 meter över gata.



Illustrationsplan Kv. Måsen, Strängnäs kommun. I illustrationsplanen syns kvartersindelningarna och våningsantalen (redovisas som nockhöjder i plankartan). Illustrationsplanen är endast ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas. Se Gestaltningsbilagan för tydligare figur.

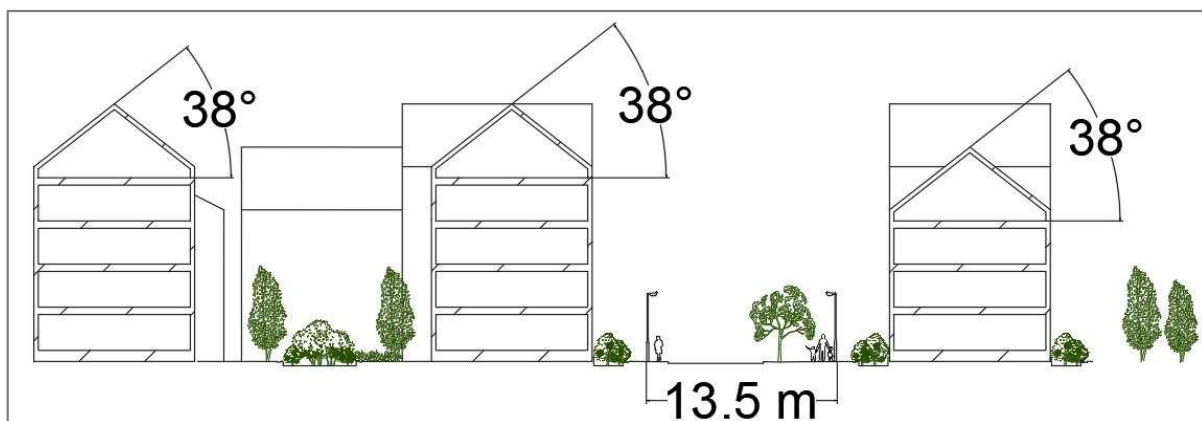
Kvarter 1

Inom kvarter 1 tillåts endast flerbostadshus i form av vanliga bostadshus (f_2) eller särskilt boende alternativt trygghetsboende. Kvarter 1 beskrivs utifrån två alternativ; flerbostadshus eller särskilt boende alternativt trygghetsboende.

Alternativ flerbostadshus.

e₁ 6100 – största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus, angivet i kvadratmeter. Kvarter 1 har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus på 6100 m² och en högsta nockhöjd om 12 till 18 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 12 till 15 meter. Två tredjedelar av utnyttjad bruttoarea för bostadshus inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 15 till 18 meter (f_{12}).

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea av 300 m² (e_6 300).



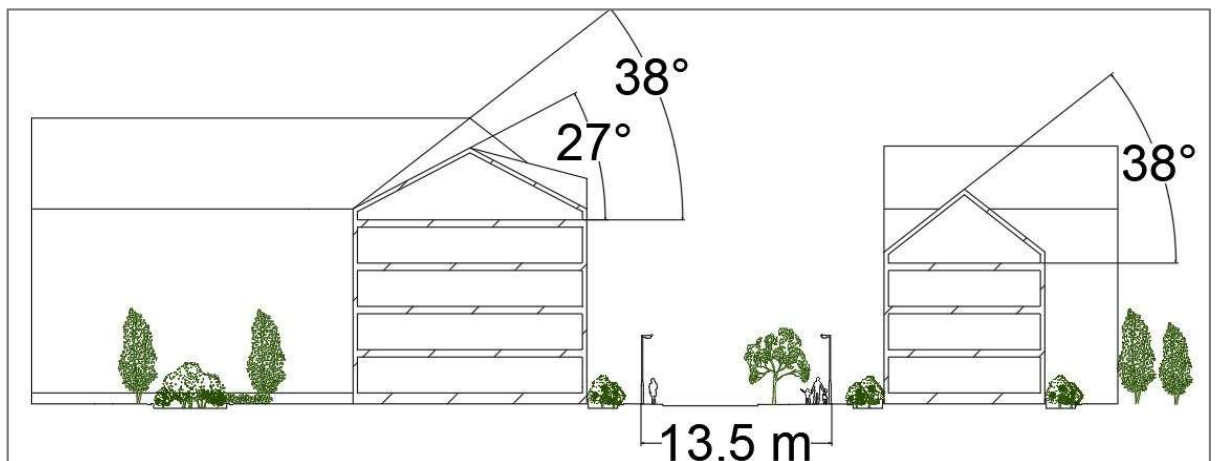
Sektion A-A Alternativ flerbostadshus. Sektionerna reglerar endast gatornas utformning.

Alternativ särskilt boende för äldre/ Trygghetsboende

e₁ 6100 – största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus, angivet i kvadratmeter. Det särskilda boendet för äldre/trygghetsboendet har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus på 6100 m² och en högsta nockhöjd om 20 meter (f_{12}). En nockhöjd om 20 meter möjliggör ett bostadshus med 4

våningar.

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea av 300 m² (e₆ 300).



Sektion A-A Alternativ Särskilt boende. Sektionerna reglerar endast gatornas utformning.

Kvarter 2.

Inom kvarter 2 tillåts endast flerbostadshus (f₂) och centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljhandel utom handel med skrymmande varor.

e₂ 8500 – största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus och centrumverksamhet, angivet i kvadratmeter. Kvarter 2 har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus och centrumverksamhet på 8500 m² och en högsta nockhöjd om 12 till 18 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus och centrumverksamhet inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 12 till 15 meter. Två tredjedelar av utnyttjad bruttoarea för bostadshus och centrumverksamhet inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 15 till 18 meter (f₁₁).

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea av 400 m² (e₇ 400).

Kvarter 3.

Inom kvarter 3 tillåts endast flerbostadshus (f₂) och centrumverksamhet i bottenvåningen. Detaljhandel

utom handel med skrymmande varor. Kvarter tre har delats in i två byggrätter för att göra området mer lättöverskådligt.

Byggrätt 1 och 2

e₄ 4250 - största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus och centrumverksamhet. Detaljhandel utom handel med skrymmande varor. Byggrätterna har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark per byggrätt för bostadshus och centrumverksamhet på 4250 m² (totalt 8500 m² fördelat över båda byggrätterna) och en högsta nockhöjd på 15 till 21 meter. Två tredjedelar av utnyttjad bruttoarea för bostadshus och centrumverksamhet inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 15 till 18 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus och centrumverksamhet inom kvartersmark tillåts ha en högsta nockhöjd på 18 till 21 meter (f₁₀).

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea av 150 m² (e₉ 150).

Kvarter 4.

Inom kvarter 4 tillåts tre stycken punkthus (f₁) och ett flerbostadshus (f₂). Kvarter 4 har delats in tre byggrätter för punkthus och en byggrätt för flerbostadshus.

Punkthus

e₃ 2000 – största sammanlagd bruttoarea ovan mark för punkthus per byggrätt. Punkthusen har en största sammanlagd bruttoarea *per byggrätt* ovan mark för bostadshus på 2000 m² och en högsta nockhöjd över angivet nollplan om +35 respektive +36 meter vilket möjliggör punkthus i fem våningar.

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea per byggrätt av 150 m² (e₈ 150).

Flerbostadshus

e₅ 3500 - största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus. Byggrätten har en största sammanlagd

bruttoarea ovan mark för bostadshus på 3500 m² och en högsta nockhöjd om 15 till 24 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus inom fastigheten tillåts ha en högsta nockhöjd på 15 till 18 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus inom fastigheten tillåts ha en högsta nockhöjd på 18 – 21 meter. En tredjedel av utnyttjad bruttoarea för bostadshus inom fastigheten tillåts ha en högsta nockhöjd på 21 till 24 meter (f₉).

Förutom den största sammanlagda bruttoarean för bostadshus tillåts även bostadsbebyggelsen ha inglasade balkonger/uteplatser med en största sammanlagd bruttoarea av 150 m² (e₉ 150).

Kvarter 5.

Småhus alternativt parhus.

Byggrätternas byggnadsarea regleras genom att byggrätterna är snävt begränsade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (på marken får endast komplementbyggnad placeras).

Byggnadsarean per byggrätt är cirka 250 kvadratmeter. Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f₃). Kvarter 5 har en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter och en exakt takvinkel om 38 grader för att möjliggöra bostadshus i en våning med förhöjt väggliv (se SEKTION C-C).

Kvarter 6.

Småhus alternativt parhus.

Byggrätternas byggnadsarea regleras genom att byggrätterna är snävt begränsade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (på marken får endast komplementbyggnad placeras).

Byggnadsarean per byggrätt är cirka 250 kvadratmeter. Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f₃). Kvarter 6 har en högsta byggnadshöjd över angivet nollplan om + 21,0 meter och en exakt takvinkel om 38 grader för att möjliggöra bostadshus i en våning med förhöjt väggliv (se SEKTION C-C).

Kvarter 7.

Småhus alternativt parhus.

Byggrätternas byggnadsarea regleras genom att

byggrätterna är snävt begränsade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (på marken får endast komplementbyggnad placeras). Byggnadsarean per byggrätt är cirka 250 kvadratmeter. Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f₃). Kvarter 7 har en högsta byggnadshöjd över angivet nollplan om + 21,0 meter och en exakt takvinkel om 38 grader för att möjliggöra bostadshus i en våning med förhöjt väggliv (se SEKTION C-C).

Parkeringshus (PEC)

Parkeringshuset med möjlighet till tekniska anläggningar som kan kompletteras med centrumverksamheter, tillåts ha en högsta nockhöjd över nollplanet om +38 meter vilket möjliggör en byggnad med en högsta nockhöjd ovan mark om cirka 26 meter. Ett parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter kan innebära ett parkeringshus med tre (3) till fyra (4) parkeringsdäck alternativt tre (3) parkeringsdäck och en våning avsatt för centrumverksamheter. Eventuella centrumverksamheter skulle kunna fungera som komplement till övriga centrumverksamheter inom Ulfhäll.

Parkeringshuset bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21:2 sydöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader.

Centrumverksamheter (C)

Verksamhetslokalerna inom området med markanvändningen C – centrumverksamheter tillåts ha en högsta nockhöjd över angivet nollplanet om +21 meter. Takvinkel och bruttoarea för verksamhetslokalerna styrs inte i detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Måsen har tidigare varit en del av Ulfhälls herrgårds jordbruksmarker. Så sent som på 1960-talet fanns det inom området en stor ladugård som tillhörde lantbruksskolan på Ulfhäll. Ladugården eldhärjades och revs sedermera. I dag finns det en del industribyggnader på platsen och grönytor i form av parkmark och skogsdungar. Fram till sommaren 2019 fanns det även en drivmedelstation på platsen.

Det bedöms inte finnas någon bevarandevärd bebyggelse inom planområdet.

Då planområdet ligger i ett exponerat läge vid den södra infarten till centrala Strängnäs finns en sammanhållande gestaltningstanke för området. Särskilt viktig är utformningen för *kvarter 3* närmast Dammvägen då dessa hus kommer att bli framträdande i miljön och påverkar upplevelsen av Strängnäs som stad.

Området ska kännas mänskligt i skala med en varierande bebyggelse. Fasaderna ska utformas med variation i färgsättning och fasaduttryck och fasaderna bör inte dras upp på mer än en tredjedel av takfoten. För att ytterligare skapa variation i bebyggelsen får max en tredjedel av takytan utgöras av takkupor.

Generellt för planområdet är att alla komplementbyggnader ska ha växtbeklädda tak. Det är önskvärt från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att den sort av växtbeklädning som används ska gynna pollinatörer, t.ex. humlor och bin över säsongen.

Nedan följer en redovisning av gestaltning av bebyggelsen inom de olika kvarteren.

Kvarter 1,2, 3 och 4 (flerbostadshus, särskilt boende/trygghetsboende och centrumverksamhet)

Åkervägens gaturum förtydligas genom placering av nya bostadshus i tre till fyra våningar längs vägen. Det särskilda boendet för äldre alternativt trygghetsboendet tillåts vara fyra våningar (f_{12}). Bostadshusen ska placeras och utformas så att en tydlig gatusida och en inramad, bullerskyddad, gårdssida skapas. Bostadshusen närmast Åkervägen ska placeras i förgårdslinje (p_2).

Längs Dammvägen placeras bostadshus i fyra till sex våningar. Här skapas en ny entré mot Strängnäs stads centrala delar. Placering och utformning är här extra viktig. Bostadshusen ska placeras med fasader mot Dammvägen och Åkervägen och öppna gårdar skapas in mot området. Bostadshusen ska placeras med långsidan i förgårdslinje mot Dammvägen (p_1). Bostadshus som placeras med fasad i förgårdslinje mot Dammvägen ska ha genomgående entréer. Genomgående entréer syftar

till att det, oavsett nivåskillnad, ska gå att ta sig via trappuppgång från gata till gård. Trappor/hiss mellan entréerna ska inte tolkas som att entréerna inte är genomgående (f_6).

Bebyggelsen ska vara varierad i höjd och utformning. Bostadshusen närmast Dammvägen ska ha fasader i tegel, puts eller plåt. Bostadshus med fasad mot Åkervägen ska ha fasader i trä, tegel, puts eller plåt. Profilerad plåt eller skivmaterial får inte förekomma. Balkongerna får inte sticka ut mer än 1,20 meter från fasadliv mot Dammvägen och Åkervägen ($f_5 - f_6$). Fasaderna bör inte dras upp på mer än en tredjedel av takfoten.

Bostadshusen ska även ha sadeltak med takpannor i antingen tegel eller betong, växtbeklädnad eller bandtäcktplåt. Profilerad plåt får inte förekomma (f_5). Bostadshusen får förses med takterrass och/eller kungsvåning (f_6). Max en tredjedel av takytan får utgöras av takkupor.

Kvarter 4 (punkthus)

På höjden i nordöst placeras tre punkthus med ekdungen i bakgrunden. Här sparas (alternativt ersätts med en liknande byggnad) även det lilla torpet som byggs om och får en ny funktion som ett "gemensamhetshus" som de boende i kvarteret Måsen kan nyttja. "Gemensamhetshuset" får en högsta nockhöjd på 10,0 meter.

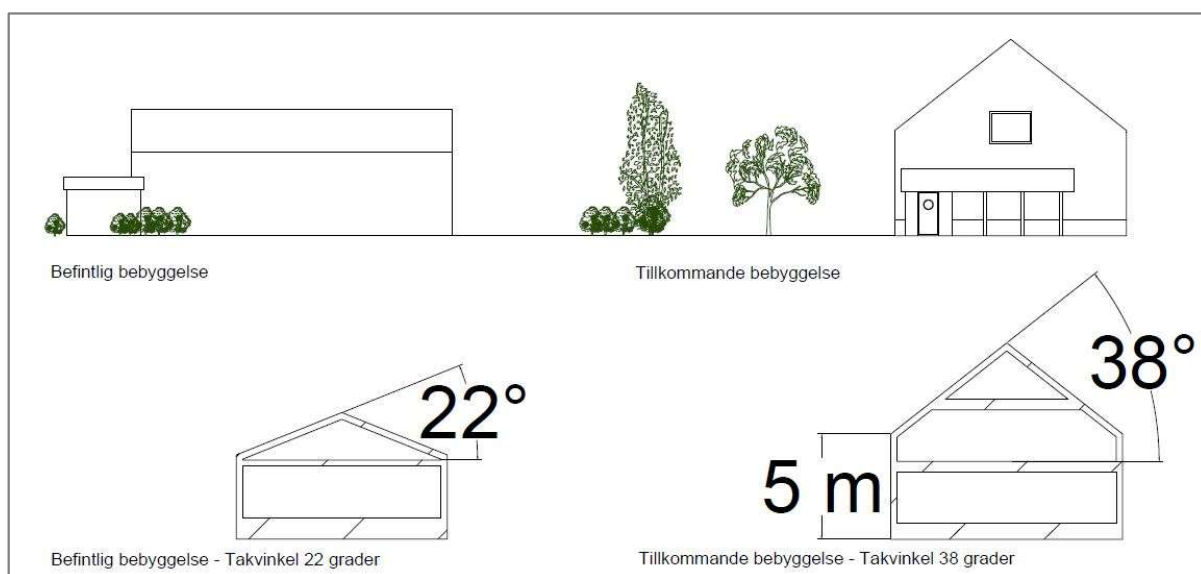
Punkthusen är fem våningar höga och ligger utplacerade i topografin för att få intrycket av att ligga utspridda i parken. Punkthusen förslås ha till synes platta tak och takvinkeln styrs därför inte utan lämnas till exploitören att bestämma. Punkthusen får förses med takterrass/kungsvåning (f_7). Max en tredjedel av takytan får utgöras av takkupor.

Punkthusen ska ha fasader i trä, tegel, puts, eller plåt. Profilerad plåt eller skivmaterial får inte förekomma (f_7). Fasaderna bör inte dras upp på mer än en tredjedel av takfoten.

Kvarter 5, 6 och 7.

Mot befintliga småhus i väster föreslås parhus alternativt småhus i en våning med förhöjt väggliv.

De tillkommande bostadshusen har liknande byggnadsvolym som de befintliga småhusen i en våning med förhöjt väggliv som ligger väster om Orrspelsvägen.



Sektion C-C

Bostadshusens fasader ska utformas med variation i färgsättning och fasaduttryck och ska ha fasader i trä, tegel, puts eller plåt. Profilerad plåt eller skivmaterial får inte förekomma (f_4). Fasaderna bör inte dras upp på mer än en tredjedel av takfoten.

Bostadshusen ska ha sadeltak med takpannor i antingen tegel eller betong, växtbeklädnad eller bandtäckt plåt. Profilerad plåt får inte förekomma (f_5). Det är önskvärt från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att den sort av växtbeklädnad som används ska gynna pollinatörer, t.ex. humlor och bin över säsongen. Max en tredjedel av takytan får förses med takkupor. Bostadshusen inom kvarter 6 och 7 får endast ha takkupor mot öster, för att minska risken för insyn mellan de nya småhusen/parhusen och de befintliga enbostadshusen i Ulvhäll som ligger väster om parhusen/småhusen (f_8).

Parkeringshuset (PEC)

Parkeringshuset ska ha fasader i obrännbart material då det kommer att ligga närmare Damnvägen än 30 meter

(m₁). I övrigt styrs inte utformningen av parkeringshuset i detaljplanen.

Centrumverksamheter (C)

Om den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en ny, ska byggnaden förses med fasader i obrännbart material (m₁). I övrigt styrs inte utformningen av verksamhetslokalerna i detaljplanen.

Solförhållanden

En solstudie har upprättats för den 21 mars, 22 juni och 1 september för att redovisa solförhållandena på Måsenområdet och närliggande bostadsområde i väster när planområdet bebyggs med bostäder i ett våningsplan med förhöjt väggliv i väster och tre – sex våningar i öster. Datumerna den 21 mars, 22 juni och 1 september har valts ut för att för att täcka in skuggornas längd under våren, sommaren och hösten. Solstudien visar hur omkringliggande bebyggelse påverkas av planförslaget. Solstudien är bara en illustration och bygger på beräknade tidpunkter.

Detaljplanen innebär en ökad skuggning av omgivningen men den ökade skuggningen bedöms vara liten trots de nya husens byggnadshöjd. Den befintliga småhusbebyggelsen längs med Orrspelsvägen väster om planområdet bedöms den 21 mars påverkas vid klockslagen 06:00 och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp cirka 05:54 och ner cirka 18:00 bedöms påverkan vara liten. Den 1 september uppstår en liknande situation klockslagen 06:00 och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp klockan 05:43 och ner klockan 19:50, bedöms den ökade skuggningen vara acceptabel.

I juni bedöms intilliggande bebyggelse inte påverkas av ökad skuggning från den tillkommande bebyggelsen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter och detaljhandel utom livsmedel i den södra delen av planområdet. Inom fastigheten Strängnäs 3:21:1 ligger i dagsläget Lykil. Drivmedelstationen St1 och Hallings Metallkomponent AB låg tidigare inom fastigheterna Strängnäs 3:21:1 och Spoven 1. Inom fastigheten Ekbacken 2 har SEVAB Strängnäs Energi AB och

Offentlig service

Colorama sina verksamheter (butikslokaler och kontor). Genom att planlägga för *C – centrumverksamheter. Detaljhandel utom livsmedel* i planområdets södra del kan de befintliga verksamheterna och kontoren inom fastigheten Ekbacken 2, ligga kvar.

Verksamheterna inom fastigheten Strängnäs 3:21:1 (Lykil) kommer att omlokaliseras och erbjudas lokaler någon annanstans i Strängnäs eller avvecklas.

Inom kvarter 2 och 3 möjliggörs det för mindre centrumverksamheter i bottenvåningen av byggnaderna. Endast detaljhandel utom livsmedel.

Planområdet ligger cirka 500 meter sydöst om Strängnäs vårdcentral och Folktandvården Sörmland. Cirka 50 meter nordväst om vårdcentralen ligger Polismyndigheten, Strängnäs och Spelinspektionen.

Cirka 300 meter norr om planområdet ligger grundskolan Europaskolan Rogge. Grundskolan Vasaskolan ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet.

Högstadieskolan Paulinska skolan ligger cirka 2 kilometer nordväst om planområdet.

Gymnasieskolan Europaskolan Strängnäs ligger cirka 1,5 kilometer norr/nordöst om planområdet.

Thomasgymnasiet ligger på gamla Kasernområdet P10, Sörmlands regemente cirka 3 kilometer nordväst om planområdet.

Kommersiell service

Intill Strängnäs vårdcentral som ligger 500 meter sydöst om planområdet finns det en Tempo-butik. Cirka 30 meter norr om planområdet ligger det en kiosk. I närområdet Ulvhäll finns det även en pizzeria och en frisörsalong.

Kommersiell service finns även i Strängnäs centrum 1,5 kilometer nordväst och Solberga köpcentrum cirka 3 kilometer sydväst om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

I den norra delen av planområdet finns i dag en bollplan som används flitigt. I detaljplanen sparas bollplanen som en del i en kommunal parkmiljö (PARK). Inom planområdets norra del inom området med markanvändningen PARK möjliggörs det för en lekplats (lek – lekplats får finnas). Lekplatsen har placerats inom området med markanvändningen PARK för att öka lekvärdet. Lekplatsen ska utformas enligt gällande krav på säkerhet.

Lekplatsen omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Inom de nya bostadsgårdarna kan lekplatser avsedda för närlek för de boende med fördel anläggas inom respektive kvarter. Plats för närlek regleras inte i detaljplanen utan det är upptill fastighetsägaren att anordna lekplatser på kvartersmark.

Särskilt boende för äldre alt. Trygghetsboende

Det särskilda boendet för äldre alternativt trygghetsboendets gård vänder sig mot parken i den norra delen av planområdet för att de äldre säkert ska kunna röra sig fritt mellan det särskilda boendet alternativt trygghetsboendets innegård och parken.

Det särskilda boendet för äldre alternativt trygghetsboendets innegård kan med fördel få karaktären av en trädgård med stora växtbäddar och träd vilket kan bidra till att de äldre får en starkare hemkänsla.

Park och naturmiljö

I Grönplanen B- Strängnäs stad som antogs av kommunfullmäktige 2009-10-26, redovisas stadsdelen Ulvhäll som en stadsdel med god tillgång på grönområden. Inom planområdet pekas två områden ut med betydelse som tätortsnära naturområde, grönområdena nr 20 och 21 på kartan nedan.



Utdrag ur Grönplanen B – Strängnäs stad

Grönområdena har betydelse för stadsdelens grönyteförsörjning. Grönområde nr. 20 som utgörs av skogsdungen i söder intill SEVAB Strängnäs Energi ABs kontor är sedan tidigare planlagt som park och påverkas inte av detaljplanen. Inom grönområde nr. 20 ligger fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1). För att knyta an planområdet till det befintliga parkområdet planläggs ett mindre område i planområdets västra del som allmän parkmark mellan den nya lokalgatan (GATA₂) och den befintliga parkmarken utanför planområdet.

Grönområde nr. 21 som utgörs av ekbacken i den norra delen av planområdet påverkas i delar av exploateringen men den större delen av grönområdet bevaras som park (PARK).

Gatuträd och alléer utgör höga värden för kulturmiljön i natur- och stadslandskapet. Gatuträd är alltså inte bara betydelsefulla ur kulturhistorisk synvinkel, utan har även betydelse för hur området närmast gatan upplevs. I detaljplanen anges att en ny ensidig allé (allé₂) ska planteras utmed Dammvägen.

Inom planområdet finns även en ambition att tillföra nya ekar på lämpliga platser.

Miljömål

Naturvårdsverkets miljömål för God bebyggd miljö bedöms vara aktuell. Syftet med detaljplanen är att omvandla ett gammalt industriområde till bostäder i blandade upplåtelseformer, t.ex. parhus, småhus, punkthus och flerbostadshus.

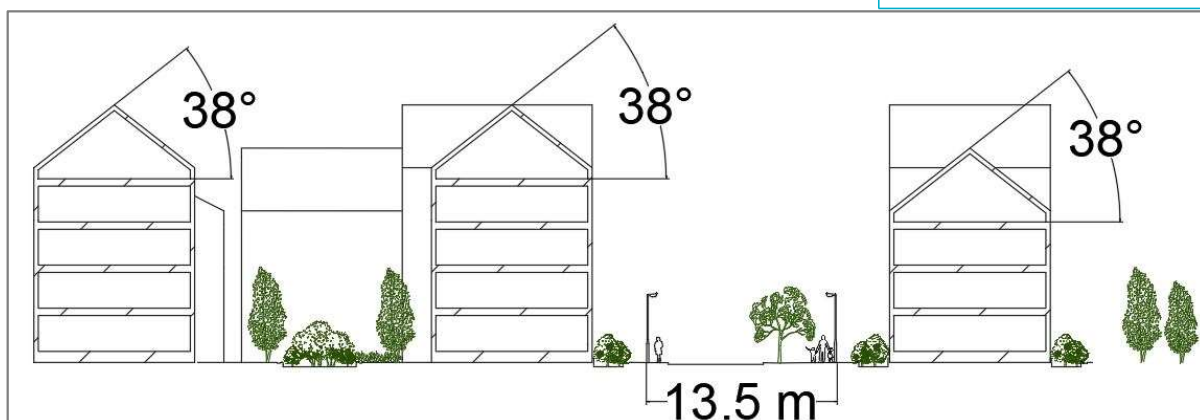
Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Dammvägen/Mariefredsvägen i öster. Kommunen är väghållare för samtliga lokalgator och huvudgator i och i närheten av planområdet.

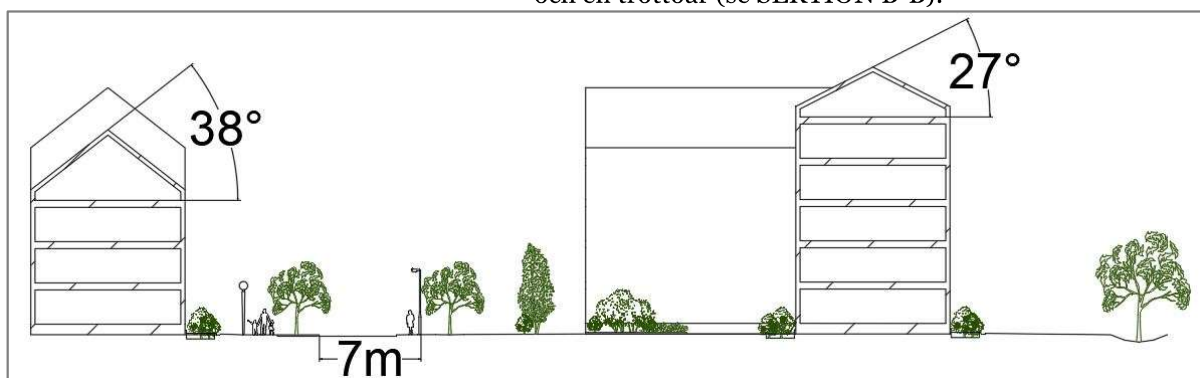
I enlighet med *Trafikplan 2000* som antogs av Kommunfullmäktige i december 2001 och *Grönplan del A Strängnäs kommun* som antogs av Kommunfullmäktige 2009-10-26 ska gatumiljöerna utformas på ett sådant sätt som gör det naturligt för trafikanterna att hålla önskade hastigheter. Huvudstråken genom Strängnäs stad kan med fördel förtydligas med hjälp av alléer och bör kantas med gång- och cykelstråk. Träd och buskar och andra gestaltande växter och vegetation, som till exempel markbeläggning och pergolor kan förtydliga gaturummet samt utgöra en visuell gräns mellan den privata fastigheten och offentliga platser. Inom kvarteret Måsen planläggs gatorna så att den tillkommande nya lokalgatan (GATA₂) och tillfartsvägarna i den norra delen av planområdet (som regleras som område med markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (g₂) och väg – väg får finnas) med jämna mellanrum ansluts till Åkervägen. Längs med Åkervägen planteras nya trädrader vilket tillsammans med tre nya korsningar kan medföra att det blir naturligt för fordonstrafikanterna att hålla önskade hastigheter.

Åkervägen (GATA₁) är en befintliga gata som kommer utgöra huvudstråket i kvarteret Måsen. Åkervägen förbinder den befintliga småhusbebyggelsen i Ulvhäll i väster med Dammvägen i öster. Vägområdet för Åkervägen blir 13,5 meter brett och ska rymma två körfält, trottoar och en gång- och cykelbana samt en trädrad (se SEKTION A-A).



Sektion A-A Alternativ flerbostadshus. Sektionerna reglerar endast gatornas utformning.

Inom planområdet byggs en ny gata (GATA₂) som förbinder de södra kvarteren (kvarter 2, 3, 5 och 6) inom planområdet med Åkervägen. Vägområdet för den nya lokalgatan blir 7 meter brett och ska rymma två körfält och en trottoar (se SEKTION B-B).



Sektion B-B. Sektionerna reglerar endast gatornas utformning.

Den befintliga utfarten från Åkervägen till Dammvägen byggs om till en cirkulationsplats (VÄG) och flyttas cirka 40 meter söderut längs med Dammvägen. Cirkulationsplatsen ska bli 30 meter i diameter för att kunna serva den ökade mängden fordonstrafik som bedöms bli när kvarteret Måsen exploateras. Ingen ny utfart tillåts mot Mariefredsvägen/Dammvägen (utfartsförbud).

Öster om Orrspelsvägen inom planområdet byggs en ny tillfartsväg som förbinder kvarter 1 och kvarter 7 med Åkervägen. Tillfartsvägen regleras som område med markreservat för gemensamhetsanläggning för väg (g₂). Området avsatt för väg regleras även med en

bestämmelse om väg – väg får finnas och prickmark – marken får inte föras med byggnad.

Korsningen vid cirkulationsplatsen och korsningen Åkervägen/Orrspelsvägen inom planområdet föras med en bestämmelse om utfartsförbud för att skapa en trygg trafikmiljö och säkra in-och utfarter från området.

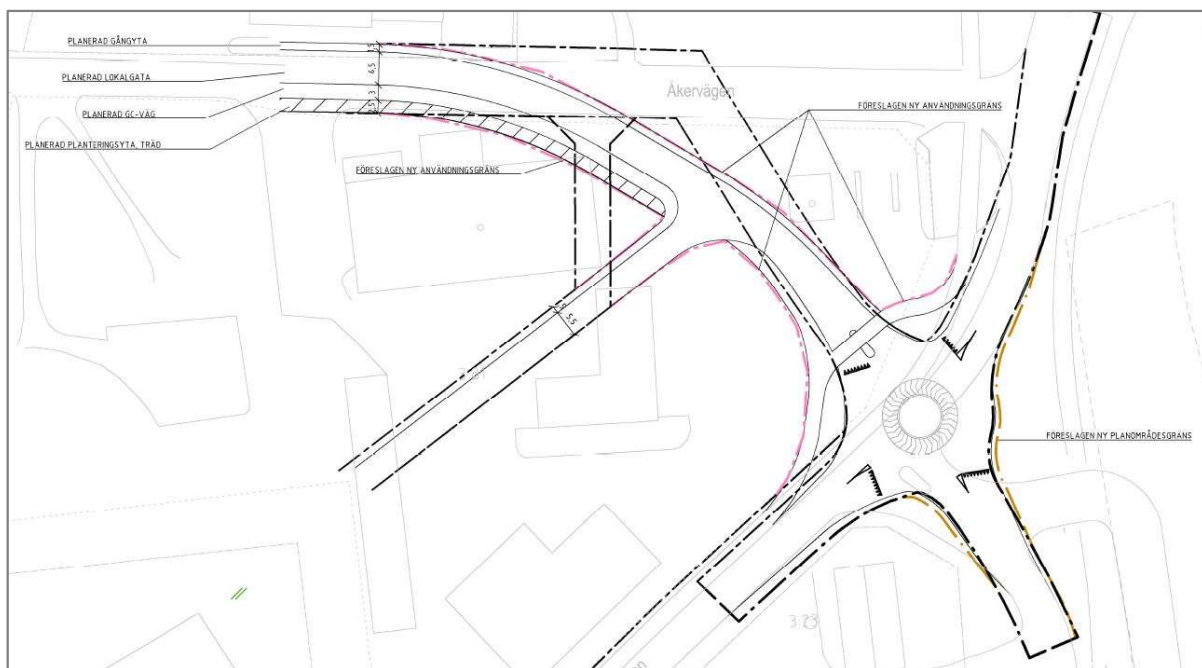


Illustration ny trafiklösning med en ny rondell med längsgående gång- och cykelvägar. Källa: WSP

Gång- och cykelvägar

Längs med Åkervägens (GATA₁) södra sida samt mellan den nya lokalgatan (GATA₂) och Dammvägen byggs nya gång- och cykelvägar som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen (CYKEL) som ligger parallellt med Dammvägen/Mariefredsvägen. Gång- och cykelvägen som byggs längs med Åkervägens södra sida ingår i vägområdet för GATA₁. Den gång- och cykelväg som byggs mellan den nya lokalgatan GATA₂ och Dammvägen ligger inom området med markanvändningen CYKEL, gång- och cykel.

Den befintliga gång- och cykelvägen (CYKEL) som ligger parallellt med Dammvägen/Mariefredsvägen byggs om och anpassas efter den nya cirkulationsplatsen. Gång- och cykelvägen kommer att byggas om med en ny cykelövergång som korsar den nya dragningen av

Åkervägen strax nordväst om cirkulationsplatsen (se illustration över den nya trafiklösningen).

Inom parkområdet (PARK) finns det en befintlig grusad gångväg som går från Orrspelsvägen förbi bollplanen och ner till Åkervägen. Den grusade gångvägen byggs om och får en ny sträckning mellan Orrspelsvägen och Mariefredsvägen i parkens norra del intill kvarteret Tjädern (gc-väg – Gång- och cykelväg ska anordnas). Den befintliga sträckningen förbi bollplanen och ner till Åkervägen kommer finnas kvar och delvis planläggas som en ny tillfartsväg från Åkervägen (g₂ - markreservat för gemensamhetsanläggning för väg) till det särskilda boende för äldre alternativt trygghetsboendet inom kvarter 1 och punkthusen i kvarter 4.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats "Gorsingeholmsvägen" ligger cirka 32 meter nordöst om planområdet längs med Mariefredsvägen. Busshållplatsen "Ekstigen" ligger cirka 130 meter norr om planområde längs med Finningevägen.

Parkering, varumottag, utfarter

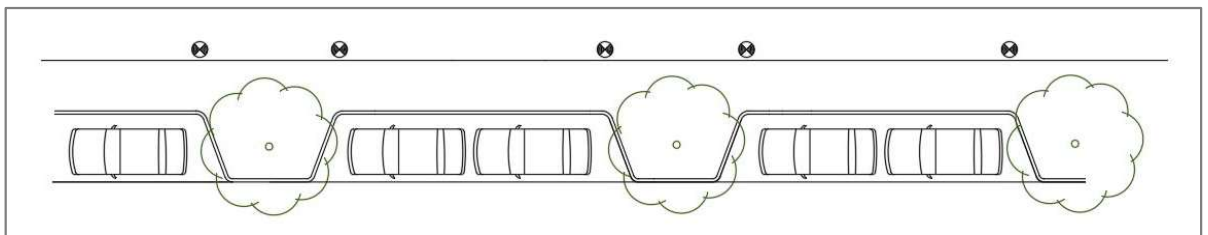
Strängnäs kommuns parkeringsnorm gäller och ska tillämpas vid beräkning av antalet parkeringsplatser som krävs för området. Parkeringsbehovet för bostäder är 12 platser per 1000 m² boarea (BOA). All boende- och besöksparkering ska lösas inom kvartersmark.

Området kommer att bebyggas i etapper där en avvägning mellan grönområden och parkeringsplatser ska göras. Grönområden prioriteras framför parkeringsplatser i marknivå. Parkeringsplatser kommer att samordnas då de är gemensamma för flera kvarter inom planområdet.

Då grönområden ska prioriteras framför parkeringsplatser kommer bara de första kvarteren kunna byggas med parkeringsplatser i marknivå. Allt eftersom kvarteren byggs kommer ett parkeringshus behöva uppföras för att området ska klara kommunens parkeringsnorm och fortsatt bevara grönområden. Mer information om parkeringshuset på sidan 47f.

Längs med den norra sidan av den nya lokalgatan (GATA₂) inom kvartersmark för bostäder och

centrumverksamheter i bottenvåningen (BC_1) tillåts kantstensparkeringar i kombination med dagvattenhantering (n_1 och n_2) som utgörs av en trädrad i skelettjord. Kantstensparkeringen planläggs med markanvändningen BC_1 – bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen och en bestämmelse om att minst 25 kantstensparkeringar ska finnas och 13 träd med ett stamomfång om minst >20 centimeter (n_2) samt prickmark - marken får inte förseras med byggnad. Kantstensparkeringarna planläggs på kvartersmark med markanvändningen BC_1 – Bostäder och centrumverksamheter i bottenvåningen för att parkeringsplatserna ska kunna nyttjas som boende- och besöksparkeringar samt parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP). RHP ska finnas inom 25 meter från varje entré.



Förtydligande sektion B-B. Kantstensparkering längs med lokalgata (GATA₂)

Centrumverksamheter (C)

Inom området med markanvändningen C – centrumverksamhet planläggs befintliga carportar, garage, förråd och miljöhus med en bestämmelse om endast carport, garage, förråd eller miljöhus (f_3) samt en bestämmelse om att högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Befintliga och tillkommande carport, garage, förråd och miljöhus ligger på mark där endast komplementbyggnad får placeras (korsmark).

Parkeringshuset (PEC)

Inom området med markanvändningen PEC – parkering (parkeringshus), tekniska anläggningar och till viss del centrumverksamhet möjliggörs det för ett parkeringshus med cirka 270 parkeringsplatser. Parkeringshuset ska rymma både befintliga och tillkommande parkeringsplatser. Om parkeringshuset inte byggs kommer den befintliga parkeringsplatsen ligga kvar.

När parkeringshuset är byggt kommer det vara möjligt

med samnyttjande av boendeparkering inom området och parkeringsplatser för centrumverksamheterna (bl.a. SEVAB Strängnäs Energi AB) inom fastigheten Ekbacken 2 och de kommande kontoren på fastigheten Strängnäs 3:21:2 som ligger sydöst om Dammvägen, i parkeringshuset.

Särskilt boende för äldre alt. Trygghetsboende (BD)

Det särskilda boendet för äldre alternativt trygghetsboendet (kvarter 1) föreslås ha tillfart och parkeringsyta för leveranser samt ambulans, färdtjänst m.m. från Åkervägen och den nya tillfartsvägen (g₂ - markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och prickmark – marken får inte förses med byggnad) mellan kvarter 1 och 4. Huvudentrén föreslås ligga längs med tillfartsvägen till kvarter 1 och 4 samt parkområdet (g₂ - markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och prickmark – marken får inte förses med byggnad).

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark till planområdet. Inom kvartersmark ska parkeringsytor utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gata och husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 meter. Inre radie i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Tillgängligheten gällande vägar, vändplan, dragvägar till eventuella återvinningshus ska följa direktiven i Strängnäs kommuns avfallsplan.

Tillgänglighetsanpassning av bebyggelse

Vid framtida bygglovsprövningar kommer tillgänglighetskrav ställas på byggnader och eventuella komplementbyggnader. Det särskilda boendet för äldre alternativt trygghetsboendet ska utformas i enlighet med gällande krav.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem (VA) och ska

därför anslutas till det befintliga kommunala systemet. Vatten och spillvattenledningar finns i Åkervägen inom exploateringsområdet. Idag finns huvudledningar för vatten och spillvatten som korsar Dammvägen och den nya cirkulationsplatsen i nord-sydlig riktning. Driften av dessa ledningar ska säkerställas i samråd med SEVAB Strängnäs Energi AB under utförandefasen av denna exploatering. Ledningarna kommer att läggas om och nya VA-ledningar kommer att anläggas i den kommunala gatumarken inom området. Anslutningen till respektive fastighet sker sedan utifrån angiven anslutningspunkt.

I den norra delen av planområdet inom kvarter 7 (B-Bostäder) i direkt anslutning till tillfartsvägen (g₂ – markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, väg – väg får finnas och prickmark - marken får inte förses med byggnad) ligger det en vatten- eller spillvattenledning med beteckningen 300 BTG som säkerställs med ett område eller utrymme avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövattnen (Benninge ga.1) har markförlagda ledningar och ventiler inom planområdet. Samfällighetsföreningen vill så långt som möjligt behålla befintliga vattenledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövattnens (Benninge ga.1) sjövattenledningar säkerställs med ett markreservat för gemensamhetsanläggning för sjövattenledningar (g₁) och prickmark – marken får inte förses med byggnad.

Se rubriken *Servitut och ledningsrätter* för mer information.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.)

Fjärrvärme finns framdraget till området via Åkervägen och SEVAB Strängnäs Energi AB bedömer att de nya bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet. En

utredning av effektbehoven för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. En utredning av effektbehovet för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig

SEVAB Nät AB har hög- och lågspänningskablar för elförsörjning inom planområdet. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i de befintliga låg- och högspänningsledningarna kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny byggnad måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. Området för högspänningsledningen samt andra allmännyttiga underjordiska ledningar längs med Dammvägen/Mariefredsvägen och tillfartsvägen till kvarter 1 och 4 säkerställs med ett område eller utrymme avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) och prickmark – marken får inte förses med byggnad alternativt är placerade under allmän platsmark, PARK.

Inom planområdet har plats avsatts för två transformatorstationer (E-tekniska anläggningar). Den ena transformatorstationen placeras intill bollplanen inom området med markanvändningen park (PARK) i direkt anslutning till kvarter 1 (BD₁). Den andra placeras i planområdets sydvästra del i anslutning till den nya lokalgatan (GATA₂). Båda transformatorstationerna är placerade inom områden med markanvändningen PARK.

Tvingas SEVAB Nät AB vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda hög- och lågspänningskablar för att möjliggöra exploatering förutsätter SEVAB Nät AB att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Exploatören ska i god tid bjuda in till samråd med SEVAB Nät AB för att diskutera energi- och effektbehov i området samt redovisa förslag där infrastruktur för elfordonsladdning ska finnas med.

	Fiber finns utbyggt i Strängnäs stad och det bedöms vara möjligt att ansluta bostäderna till fibernätet. Anslutning av fiber bekostas av fastighetsägare.
Avfall	Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. I samband med bygglov/bygganmälan avgörs hur sophanteringen ska ske.
Tele	Skanova har markförlagda anläggningar inom planområdet. Skanova vill så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanovas teleanläggningar ska i samband med exploatering flyttas och samordnas inom allmän platsmark.
Dagvattenhantering	Dagvattenhanteringen ska ske enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy och ska i möjligaste mån omhändertas och fördröjas lokalt inom den egna fastigheten. En dagvattenutredning har gjorts som redovisar hur en öppen dagvattenhantering kan gestaltas inom kvarteret Måsen. En <i>Dagvattenutredning för Måsen</i> har genomförts av ÅF Infrastructure AB (2018-10-29) och en reviderad dagvattenutredning <i>Måsen – revidering dagvattenutredning</i> har genomförts av Norconsult (2019-11-11) som en del av detaljplanarbetet. Syftet med utredningarna var bland annat att utreda dagvattenflöden och föroreningar som planområdet kan ge upphov till, översiktligt illustrera dagvattnets flödesvägar och nivåer vid stora flöden till följd av kraftiga regn utifrån befintlig höjdsättning. Syftet med utredningen var också att ge förslag på principiell höjdsättning av området samt redogöra för principer för lämpliga åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten.

Flödesberäkningarna har utförts enligt rekommendationer i Svenskt Vattens publikation P110.

Placering och höjdsättning av bebyggelsen

För att undvika skador på bebyggelsen vid kraftiga skyfall och regnoväder ska bebyggelsen inom kvarteret Måsen utformas med en säker höjdsättning. Bebyggelsen ska ligga på en nivå som är högre än angränsande gata och omgivande grönytor. Detta möjliggör att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt via gator och grönytor vid händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Inga lokala lågpunkter får skapas på lokalgator eller inom kvarteren. Bebyggelsen ska placeras så att det inte skapas instängda områden inom de olika mindre kvarteren.

Bebyggelsen ska höjdsättas så att färdigt golv anpassas för att erhålla tillräckligt skydd mot skador som kan uppstå vid extrem nederbörd. Lägsta färdiga golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata.

Höjdsättningen av bebyggelsen ska följa rekommendationerna i Svenskt Vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

Fördröjning av dagvatten inom kvarteret Måsen

Inom kvarteret Måsen ska dagvattenhanteringen bland annat ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av träd, växtbäddar, växtbäddade tak samt stora och små grönytor. Det är önskvärt från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att den sort av växtbäddnad som används ska gynna pollinatörer, t.ex. humlor och bin över säsongen. Området ska kännas grönt.

Generellt för bostadskvarteren är att innegårdar och förgårdsmarken längs med husfasaderna ska utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Dagvattnet från taken ska ledas till växtbäddarna längs bostadshusens fasader och till växtbäddar på innegårdarna. Den totala ytan inom kvarteret Måsen som avsetts för växtbäddar är 466 m² i den norra delen och 300 m² i den södra. Växtbäddar är utformade så att de både fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som det tillför estetik till området. Dagvattnet leds vanligtvis till växtbäddarna

genom ytavrinning eller ledning. I plankartan regleras inte vilka områden som ska användas till växtbäddar utan detta ska ske vid projektering i samband med bygglovsskedet. Däremot regleras den yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym som krävs inom varje kvarter för att klara hantering av dagvatten och miljökvalitetsnormerna för vatten. I detaljplanen regleras också det antal träd som minst krävs inom varje kvarter (n_3 - n_8). Ytorna för växtbäddar med rotningsbar jordvolym och träd som regleras i plankartan utgår från de båda genomförda dagvattenutredningarna och antalet redovisade träd i gestaltningsbilagan. Totalt inom planområdet redovisas en total yta om 766 kvadratmeter för växtbäddar med rotningsbar jordvolym och cirka 69 träd.

I samband med att exploatören/fastighetsägaren ansöker om bygglov ska en markplanteringskarta för plantering av träd inom varje kvarter redovisas. I markplanteringsplanen ska det finnas en situationsplan där det framgår var träd ska planteras samt vilka träd som ska planteras.

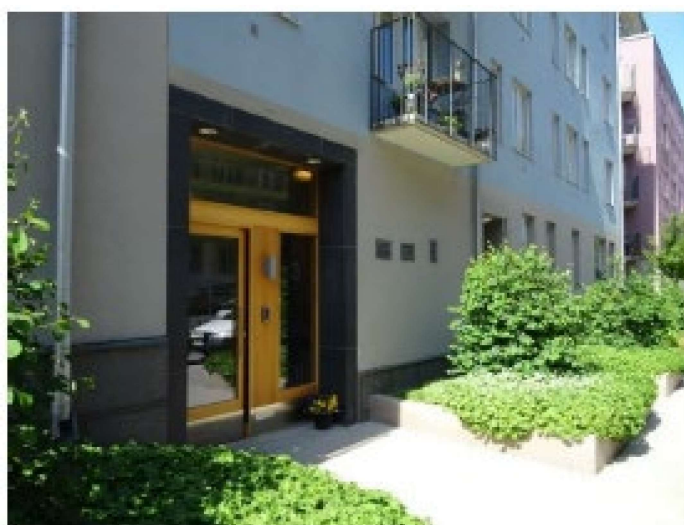
I övrigt regleras områden avsatta för dagvattenhantering med bestämmelserna n_1 och n_2 . Områden med bestämmelsen n_1 - marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, är reserverad för den dagvattenlösning (svackdiken och infiltrationsstråk) som föreslås i dagvattenutredningarna. Inom området med bestämmelsen n_2 ska minst 25 kantstensparkeringar finnas och 13 träd med stamomfång om minst >20 centimeter planteras. För en närmare beskrivning av hur kantstensparkeringen ska utformas se sektion i plankartan som redovisar kantstensparkeringen längs med lokalgatan (GATA₂).

Generellt för området är också att alla öppna parkeringsytor bör anläggas med genomsläpplig beläggning för rening och fördröjning av dagvatten. Exempel på genomsläpplig beläggning som kan användas vid anläggande av parkeringsytor är grus, hålstensbeläggning, beläggningar med genomsläppliga fogar samt genomsläpplig asfalt.

Nedan redovisas hur dagvattenhanteringen föreslås ske inom de olika kvarteren.

Kvarter 1

Inom kvarter 1 föreslås innegården och förgårdsmarken längs med husfasad utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Inom kvarteret ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 198 kvadratmeter. Minst 10 träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras (n₈).



Exempelbilder från dagvattenutredningen på hur växtbäddar kan utformas.

Längs med vägen med bestämmelse "väg" som föreslås skötas genom en gemensamhetsanläggning (g_2) föreslås dagvattenhanteringen ske genom ett infiltrationsstråk (n_1). Längs med vägen föreslås ett infiltrationsstråk anläggas för att fördröja, rena och avleda dagvattnet. Vid skyfall och höga flöden kan dagvattnet avledas genom bräddbrunnar som placeras i kanten av infiltrationsstråket. Bräddbrunnar ska inte läggas i botten av infiltrationsstråket utan måste ligga i nivå med den maximalt tillåtna vattennivån. Området avsatt för infiltrationsstråket är två meter brett.

Kvarter 2

Inom kvarter 2 föreslås innegården och förgårdsmarken längs med husfasad utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Inom kvarteret ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 180 kvadratmeter. Minst 11 träd med ett stamomfång om minst >20 centimeter ska planteras (n_3).



Exempelbild från dagvattenutredningen på hur dagvattenhantering med träd i luftiga skelettjordar varierat med kantstensparkeringar kan utformas.

Längs med den nya lokalgatan ($GATA_2$) avsetts en yta för dagvattenhantering (n_1). Dagvattenhanteringen ska ske med träd i luftiga skelettjordar varierat med

kantstensparkeringar (n_2). Träden ska planteras i skelettjordar för att få tillräckligt med vatten, luft och näring. Vid varje trädplantering placeras en luftbrunn för tillförsel av luft och dagvatten till trädet. Dagvattnet kan även ledas till skelettjordarna via rännstensbrunnar med sandfång och dräneringsledningar. Skelettjordar är utformade så att de fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som anläggningen är yteffektiv då den placeras under markytan.

Längs med den nya Åkervägen avsätts en yta för dagvattenhantering (n_1). Dagvattenhanteringen föreslås ske via diken alternativt träd i skelettjord.

Kvarter 3

Inom kvarter 3 föreslås innegården och förgårdsmarken längs med husfasad utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Kvarter 3 är uppdelad i två områden för att göra området lättöverskådligt. Inom varje område ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 60 kvadratmeter och minst två (2) träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras (n_5). Totalt inom kvarter 3 ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 120 kvadratmeter och fyra (4) träd med stamomfång >20 centimeter.



Exempelbild från dagvattenutredningen på hur ett svackdike med en allé kan utformas.

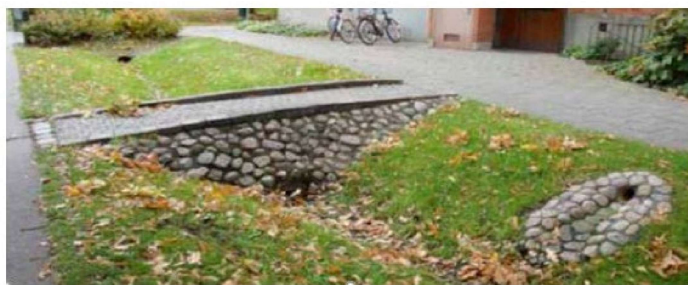
Längs med Dammvägen och den befintliga gång- och cykelvägen avsätts en yta på cirka 8 meter för

dagvattenhantering och en allé (n_1 , allé₂). Längs med Dammvägen föreslås dagvattenhanteringen ska via svackdiken vars huvudsakliga uppgift är att avleda dagvatten vid höga flöden. Tillsammans med den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dammvägen utgör ytan även det generella bebyggelsefria området längs med Dammvägen.

Kvarter 4

Inom kvarter 4 och området där de tre punkthusen kommer att ligga föreslås innegårdarna och förgårdsmarken längs med husfasaderna utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Inom kvarteret ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 135 kvadratmeter. Minst 15 träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras (n_7).

Inom kvarter 4 där flerbostadshuset kommer att ligga föreslås innegården och förgårdsmarken längs husfasad utformas som gröna gårdar med växtbäddar. Inom kvarteret ska det finnas växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 133 kvadratmeter. Minst två (2) träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras (n_4).



Exempel bild från dagvattenutredningen på hur ett avskärande dike kan utformas.

Längs med den norra sidan av Åkervägen samt det befintliga diket i planområdets norra del föreslås dagvattenhanteringen ske via avskärande diken för att hindra och möjliggöra avledning av dagvatten som annars skulle riskera att rinna till de omgivande kvarteren. Ett område avsätts för dagvattenhantering längs med Åkervägens norra sida (n_1).

Kvarter 5

Minst ett träd med stamomfång >20 centimeter per bostadsenhet ska planteras (n_6).

Inom kvarter 5 avsätts en yta för dagvattenhantering (n_1). Dagvattenhanteringen föreslås ske via svackdiken i likhet med i kvarter 3. Ett område om cirka 4 meter har avsatts för dagvattenhantering längs med kvarter 5s södra sida (n_1).

Längs med den nya gång- och cykelvägen som förbinder den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dammvägen och den nya lokalgatan (GATA₂) avsätts ett område på cirka 7 meter för dagvattenhantering (n_1).

Kvarter 6 och 7

Minst ett träd med stamomfång >20 centimeter per bostadstomt ska planteras (n_6).

Inom kvarter 6 och 7 föreslås dagvattenhanteringen ske via uppsamlade dräneringsstråk längs med planområdets västra gräns mot den befintliga småhusbebyggelsen. Dräneringsstråk konstrueras som makadam fyllda övertäckta diken med en dräneringsledning i botten som ansluts till dagvattenservisen i fastighetsgräns. Dräneringsledningen förhindrar att vatten blir stående under en längre period.

Avledningen av dagvatten från hustaken bör göras ytligt med stuprörsutkastare så att dagvattnet kan utnyttjas som ett positivt inslag i bostadsmiljön.

Åkervägen

Längs med Åkervägen ska en enkelsidig allé planteras inom vägområdet (se SEKTION A-A). Träden föreslås planteras i luftiga skelettjordar. Träden bör planteras i skelettjordar för att få tillräckligt med vatten, luft och näring. Vid varje trädplantering placeras en luftbrunn för tillförsel av luft och dagvatten till trädet. Dagvattnet kan även ledas till skelettjordarna via rännstensbrunnar med sandfång och dräneringsledningar. Skelettjordar är utformade så att de fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som anläggningen är yteffektiv då den placeras under markytan.

Kommunen kommer att vara väghållare och huvudman.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt plan- och bygglagen.

Barnperspektivet

Detaljplanen bedöms ha positiva konsekvenser för barn- och ungdomars aktivitet i området. I dagsläget är stora delar av planområdet bebyggt med inhägnade verksamhetslokaler. I och med detaljplanen avvecklas och rivs de befintliga verksamheterna och området bebyggs med bostäder och blir till viss del tillgänglig för allmänheten. Detaljplanen har utformats så att sammanhängande medelstora till stora bilfria gårdar med närlek kan skapas inom varje kvarter. Alla boende såväl vuxna som barn får nära till naturområden och parken i den norra delen av planområdet där bollplanen ligger. Parkområdet kan fungera som en grön mötesplats.

En barnchecklista är genomförd som visar att planförslaget har positiv påverkan på barn och unga inom och runt kvarteret Måsen. En barndialog genomfördes med elevrådet på Europaskolan Rogge i Strängnäs 2019-01-12. Vid tillfället för barndialogen gavs eleverna möjlighet att uttrycka sina tankar om det aktuella området. Samhällsbyggnadskontoret vill i planbeskrivningen rikta ett tack till de deltagande eleverna. Resultatet av barndialogen sammanfattas kort nedan. Elevernas tankar har i olika grad beaktats i arbetet.

- Det är viktigt med bra belysning och gång- och cykelvägar.
- Om det blir staket mellan byggnaderna kan det skymma sikten, då behövs speglar.
- Den nya lokalgatan måste ha farthinder så att gatan inte används som en racerbana.
- Den nya lokalgatan kan förslagsvis förses med övergångsställen och blommor.
- Parkområdet kan gärna förses med nya mötesplatser med bänkar och grillplats. Bänkarna bör inte placeras på rad då detta inte bjuder in till umgänge.

SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning av el, fiber, fjärrvärme samt vatten och avlopp. En ekonomisk uppgörelse ska tas fram mellan exploatören och SEVAB Strängnäs Energi AB avseende utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Till allmän plats räknas gator, gång- och cykelvägar samt parker.

Avtal (exploateringsavtal, markanvisningsavtal)

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att reglera ansvar för utbyggnad och ersättning för; anläggningar inom allmän platsmark, ledningsomläggningar, upplåtelse av kvartersmark för allmänna ledningar, förrätningskostnader och marköverlåtelser mellan parterna etc. Kommunens princip för utbyggnad av allmän plats är att kommunen utför och exploatören bekostar.

Ett markanvisningsavtal finns tecknat mellan Strängnäs kommun och Kilenkryss AB som innebär en avsikt att kommunen ska överlåta kvartersmark till exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser**Berörda fastigheter**

Strängnäs 3:1 med Strängnäs kommun som lagfaren ägare.

Strängnäs 3:21:1 och Ekbacken 2 med Kilenkryss AB som lagfaren ägare.

Spoven 1 med Kilen 121 Strängnäs AB som lagfaren ägare.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft är avsikten att genomföra en fastighetsbildning där del av Strängnäs 3:1 som är planlagd för bostäder överförs till fastighet som ägs av Kilenkryss-koncernen genom fastighetsreglering.

Mark som utlagts som allmän platsmark ska överföras till Strängnäs kommuns fastighet Strängnäs 3:1 genom fastighetsreglering i enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering i exploateringsavtalet. Kommunen har dock med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare om så krävs.

Gemensamhetsanläggningar avses inrättas för de redovisade in- och utfartsvägarna, vissa kvartersmarksparkeringar och den dagvattenhantering samt befintliga sjövattenledningar som är till nytta för flera fastigheter. Nyttan av respektive anläggning klargörs när fastighetsindelningen i planområdet har bestämts.

Servitut och ledningsrätter

Inom fastigheten Spoven 1 finns ett officialservitut för VA-ledningar, akt 0486-88.1. Berörda ledningar ska flyttas till intilliggande u-område och rättigheten omprövas, eller upphävas och ombildas, till att gälla i dess nya läge genom fastighetsreglering. Förrättningen initieras av ägaren till förmånsfastigheten men bekostas av exploatören i enlighet med exploateringsavtalet.

Inom fastigheten Strängnäs 3:21:1 finns ledningsrätt för VA-ledningar, akt 0486-07/54.1. Ledningarna ska omförläggas i den allmänna platsmarken och ledningsrätten ska tas bort i berörd sträcka inom kvartersmarken genom en ledningsrättsåtgärd. Förrättningen initieras av ledningshavaren men bekostas av exploatören i enlighet med exploateringsavtalet.

Befintligt utrymmesservitut för sjövattenledningar mm tillhörande Benninge ga:1, akt 0486-05/81.1, kan ligga kvar inom planområdet och kommer att belasta nybildade fastigheter. Läget är dock något osäkert då det saknas inmätningar av berörda ledningar. Vid behov kan ledningen flyttas till reserverat utrymme i planområdets västra del på exploatörens bekostnad.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Den nya detaljplanen, för kvarteret Måsen, ersätter detaljplanerna inklusive fastighetsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelningar som gäller för fastigheterna Spoven 1 (0486K-S115), Ekbacken 2 (0486K-Po8/29), Strängnäs 3:21:1 (0486K-Po7/5) och del av Strängnäs 3:1 (0486K-S151). De tomtindelningar som upphävs är TI Spoven, 1963-12-21, akt 0486K-I221, TI Måsen, 1971-06-08, akt 0486K-I337 och TI Ekbacken, 1966-05-12, akt 0486K-I272.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören Kilenkrysset AB ska bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar, nödvändiga ledningsomläggningar och lantmåteriförrättningar enligt exploateringsavtalet. Kilenkrysset AB köper den kvartersmark som ägs av Strängnäs kommun. De framtida byggrätterna (nyttan) som detaljplanen medger bedöms ha ett värde överstigande kostnaderna för att genomföra planen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser. I dagsläget är stora delar av planområdet bebyggt med inhägnade verksamhetslokaler. I och med detaljplanen avvecklas och rivs de befintliga verksamheterna och området bebyggs med bostäder och blir till viss del tillgänglig för allmänheten. I detaljplanen föreslås att kvarteret Måsen utformas med en varierande bebyggelse där våningsantalet ska anpassas till omkringliggande bebyggelse. I området är det tänkt att det ska finnas en blandning av hustyper och upplåtelseformer. Från parhus/småhus till punkthus och lamellhus. Ambitionen är att både hyresrätter och bostadsrätter ska byggas inom området vilket kan skapa en blandning av människor i olika åldrar och med olika ekonomiska förutsättningar.

Gångvänliga stråk skapas som ansluter till omgivande stadsstruktur. Det ska vara enkelt och inbjudande att röra sig runt i området och ut i omgivningen. Inom området byggs nya gång- och cykelvägar. Längs med Åkervägens norra sida byggs en ny gång- och cykelväg och längs den södra sidan byggs en ny gångväg som knyter an till den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dammvägen. En ny gång- och cykelväg byggs även mellan den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dammvägen och den nya lokalgatan (GATA₂). De boende i området och allmänheten kan då enkelt och snabbt ta sig till resecentrum med cykel. Nya gång- och cykelvägar och tydliga grönområden inom området kan skapa en genomströmning av människor vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla och ökad social hållbarhet.

Ett nät av allmänna gator och grönstråk ger möjlighet till variation i den dagliga hundpromenaden.

Bollplanen som ligger i planområdets norra del inom parkområdet bedöms ge positiva sociala konsekvenser då den dels bedöms ha positiva effekter på folkhälsan samtidigt som den kan utgöra en grön mötesplats där barn och vuxna i alla åldrar kan träffas.

Detaljplanen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser för de boende i området och för allmänheten genom att skalan på bebyggelsen får en mänsklig skala där våningsantalet är anpassat mot den omkringliggande bebyggelsen. Inom området föreslås också nya gång- och cykelvägar och grönytor vilket bedöms kunna gynna folkhälsan och människors möjligheter att röra sig i närheten av sina bostadsmiljöer samtidigt som det skapar tillfällen för att träffa nya människor.

Verkan på befintliga detaljplaner

Berörda delar av nu gällande detaljplaner ersätts av den nya detaljplanen.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt

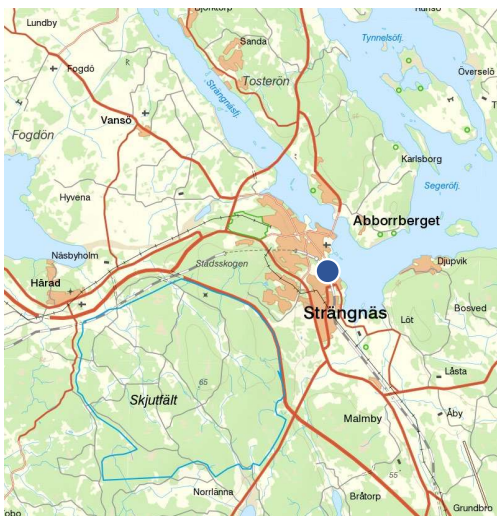


Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för:

Strängnäs 3:21 m.fl.,

**del av, "Måsen",
Strängnäs Kommun**



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-28 enligt § 140 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2018-12-10 – 2019-01-18.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs, kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2018-12-10 och 2019-01-07. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Berörda sakägare bjöds in till ett Öppet hus (medborgardialog) i kontaktcenter i Strängnäs kommunhus 2019-01-14. Annons med information om Öppet hus (medborgardialog) infördes i Strängnäs tidning 2018-12-10 och 2019-01-07.

Följande sakägare har kvarstående erinran:

- Vråken 5
- Kärrhöken 6
- Kärrhöken 5

-
- Kärrhöken 5
 - Morkullan 2
 - Morkullan 5
 - Vråken 2
 - Beckasinen 8
 - Beckasinen8
 - Sörmlands museum
 - Naturskyddsföreningen

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2019-01-15	Ja	Ja
Lantmäteriet	2019-01-12	Ja	Delvis
Sveriges geotekniska institut	2019-01-07	Nej	-
Trafikverket	2019-01-14	Nej	-
Naturvårdsverket	2018-12-11	Nej	-
Luftfartsverket	2018-11-16	Nej	-
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Vråken 5	2019-01-16	Ja	Delvis
Kärrhöken 6	2019-01-18	Ja	Delvis
Kärrhöken 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Kärrhöken 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Morkullan 2	2019-01-17	Ja	Delvis
Morkullan 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Vråken 2	2019-01-18	Ja	Delvis
Beckasinen 8	2019-01-18	Ja	Delvis
Beckasinen 8	2019-01-18	Ja	Delvis
Benninge ga:1	2019-01-17	Ja	Ja
Kommunala nämnder och styrelser			
Teknik- och servicekontoret	2019-01-18	Ja	Ja
Socialkontoret	2019-01-10	Nej	-

Barn- och utbildningsnämnden	2019-01-30	Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Vattenfall Eldistribution AB	2018-12-11	Nej	-
ESEM Renhållning	2018-12-14	Ja	Ja
ESEM Fjärrvärme	2018-12-21	Ja	Ja
Skanova	2019-01-03	Ja	Ja
Hyresgästföreningen	2019-01-12	Nej	-
SEVAB	2019-01-17	Ja	Ja
ESEM	2019-01-15	Ja	Ja
Sörmlands Museum	2019-01-16	Ja	Nej
Naturskyddsföreningen	2019-01-18	Ja	Delvis



SYNUNKTER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrund enl. 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende hälsa eller säkerhet respektive miljö kvalitetsnormer beaktas:

Hälsa eller säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2017-12-21 över behovsbedömningen ställt krav på att miljötekniska undersökningar behöver genomföras för att klargöra föroreningssituationen. Av planunderlaget framgår att en miljöteknisk undersökning har genomförts. Det framgår vidare att undersökningarna inte omfattar befintliga verksamheter som är i drift inom planområdet. Genomförda undersökningar omfattar inte alifatiska ämnen och det saknas i underlaget en karta över provtagningspunkterna.

KOMMENTARER

Två miljötekniska undersökningar/-provtagningar *PM Miljöteknisk provtagning-komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 & Strängnäs 3:21* (2019-05-15) och *PM Miljöteknisk provtagning – haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven rivits* (2020-04-30) samt en övrig miljöteknisk handling uppdelad i fyra PM avseende Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2; *Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande av synpunkter på 2017-års utredning (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av*

synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling (WSP 2020-05-11) och Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11 (WSP 2020-05-11) har genomförts som underlag till detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med en text om att "Tre miljötekniska markundersökningar/-provtagningar Miljöteknisk markprovtagning Spoven 1, del av Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2, Strängnäs (WSP 2018-01-18), PM Miljöteknisk provtagning-komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 & Strängnäs 3:21 (WSP 2019-05-15) och PM Miljöteknisk provtagning – haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven rivits (WSP 2020-04-30) samt en övrig miljöteknisk handling uppdelad i fyra PM avseende Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2; Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande av synpunkter på 2017-års utredning (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling (WSP 2020-05-11) och Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markförening 2019-01-

15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11 (WSP 2020-05-11) har genomförts som underlag till detaljplanen.

Syftet med den första miljötekniska undersökningen (WSP 2018-01-18) var att utifrån information om tidigare verksamheter och översiktlig provtagning inom tillgängliga delar utreda eventuell föroreningsförekomst samt bedöma om föroreningssituationen skulle kunna innebära en oacceptabel risk för människor och miljö med planerad exploatering. Vid bedömt oacceptabel risk skulle undersökningen inkludera översiktlig bedömning om planerad exploatering skulle kunna bära kostnaden för en eventuell sanering av området. Provtagningsresultaten från första undersökningen visade, med några få undantag, halter som klarar nivån för mindre ringa risk (MRR). Inga halter uppmättes över riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Den andra miljötekniska provtagningen (WSP 2019-05-15) utfördes efter inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från berörd myndighet. Syftet med den miljötekniska provtagningen var att komplettera den första miljötekniska provtagningen med provtagningar inom tillgängliga delar av fastigheten Spoven 1. Provtagningsresultat visade halter lägre än/i nivå med (kobolt) riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Idag sker det ingen verksamhet inom fastigheterna Spoven 1 (tidigare Hallings skruvfabrik) och Strängnäs 3:21:1 (tidigare bland annat drivmedelstationen St1). Verksamheterna Hallings skruvfabrik och drivmedelstationen St1 avvecklades

vintern/våren 2020 respektive sommaren 2019. Verksamhetsutövaren för drivmedelsstationen har, i samband med avvecklingen av drivmedelsstationen, låtit genomföra en miljöteknisk provtagning Avveckling av bensinstation 9746 St1 Strängnäs (Golder Associates AB 2019-11-26) innan rivning och miljökontroll i samband med rivning av drivmedelsstationen.

- I samband med provtagningen innan rivning av drivmedelstationen identifierades förekomst av PAH (provpunkt 19GA07) nordöst-sydöst om drivmedelstationen (området med markanvändningen B - Bostäder som regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad) i halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Bostadskvarteret kommer att vara i privat ägo. Inom området med markanvändningen park (PARK) längs med Mariefredsvägen/Dammvägen intill SEVAB Strängnäs Energi AB/ESEM:s och Skanovas ledningar vid trädallén, identifierades förekomst av PAH (provpunkterna 19GA06 och 19GA09) i halter som underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Detaljplanen innebär ingen ändrad markanvändning vid platsen för de två provpunkterna. Parkområdet kommer (i likhet med dagsläget) omfattas av kommunalt huvudmannaskap.*

- *Kvarlämnade halter vid drivmedelsstationen, efter rivningsschakt, rapporterades av Golder Associates AB, uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Både rapport rörande provtagning innan rivning och slutrapporten från miljökontrollen har inlämnats till och godkänts av tillsynsmyndigheten i Strängnäs kommun.*

Verksamheterna inom fastigheten Ekbacken 2 (SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama) kommer inte att avvecklas i och med exploateringen av Måsenområdet.

Syftet med den tredje miljötekniska provtagningen (WSP 2020-04-30) var att efter rivning av byggnaden som tidigare nyttjats av Hallings skruvfabrik (fastigheten Spoven 1) som bestod av en kontorsdel och en verksamhetsdel, utreda eventuell föroreningsförekomst i underliggande mark. Förhöjda halter påvisades över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i samband med provtagningen:

- *Vid en provgrop (A4) strax öster om kontorsdelen i hörnet mellan kontorsdelen och verksamhetsdelen påvisades avvikande svart icke jordmaterial med höga halter av metaller och PAH som borttransporterades till mottagningsanläggning. Provtagningsresultatet av intilliggande jord och övrig provtagen jord visade, med enstaka undantag, halter lägre*

än riktvärden för känslig markanvändning (KM). Påvisat förorenat material grävdes ur innan provgropen återställdes och bedöms därmed inte utgöra behov av riskreduktion.

Där de båda byggnadskropparna (kontorsdelen och verksamhetsdelen) möttes (provgrop A3v och A3ö) påträffades grå lera med avvikande lukt vilken uppvisade förhöjda halter (alifater > MKM och PAH H > KM < MKM) i en provgrop (A3v) samt kadmiumhalt, strax ovan riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i brun lera i en annan provgrop (A3ö). Halterna bedöms inte innebära en risk för människors hälsa eller miljö med dagens markanvändning, men avhjälpandeåtgärd behöver ske senast i samband med exploatering. Båda samlingsproven är belägna nära marknivån varför föroreningsförekomsten ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv enkelt kan åtgärdas genom schakt i samband med exploatering. Utifrån nu kända uppgifter har merkostnad för avhjälpandeåtgärd i samband med exploatering bedömts motsvaras av utökade mottagningsanläggningskostnader motsvarande ca 100 000 sek.

Vidare kommer materialskiftning (berg fast/sprängd) sannolikt behöva ske för

att ur tekniskt perspektiv möjliggöra bostadsbyggnation varvid exploatören/byggherren på ett tekniskt enkelt och kostnadseffektivt sätt kan utföra kontroll även inom resterande delar av Spoven 1 för att vid exploatering säkerställa att skyddsnivå motsvarande bostadsändamål uppfylles.

Den Miljötekniska handlingen som är uppdelad i 4 delar (WSP 2020-05-11) syftar till att ur detaljplaneperspektiv redovisa en sammanställning och bedömning från utförda undersökningar och respektive verksamhetsavveckling samt i övrigt bemöta inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis visar påträffade halter inga allvarliga hinder mot exploatering enligt detaljplanen som rekommenderar att representativa halter ska uppfylla skyddsnivå lämplig för bostadsändamål (KM eller motsvarande) inom kvartersmark samt för tillfällig vistelse, park (MKM eller motsvarande). Bygglov får inom Spoven 1 dock inte ges förrän markförening har åtgärdats och skyddsnivå lämplig för bostadsändamål verifierats.

Med anledning av kända markföreningar införs en bestämmelse om att: Startbesked för lov får inte ges förrän markförening har avhjälppts (a_4). Bestämmelsen gäller inom hela fastigheten Spoven 1" under rubriken "Föreningad mark" på sidorna 15ff.

Plankartan har kompletteras med bestämmelsen a_4 – Startbesked för lov får inte ges förrän markförening avhjälp, inom fastigheten Spoven 1.

Länsstyrelsen kan utifrån befintligt underlag inte bedöma om planen är lämplig med det syfte som anges. För att en sådan bedömning ska kunna göras, så krävs det att underlaget kompletteras med undersökningar av de verksamhetsområden som har utelämnats. Av undersökningarna ska det bland annat framgå om verksamhetstypiska föroreningar finns i mark, grundvatten eller byggnader och installationer. Risken för påverkan på omgivningen från verksamhetsområdena ska också ingå.

Underlagen ska även i övrigt vara kompletta med bland annat inkludera provtagningskartor.

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om marken är lämplig för föreslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa, ska granskningshandlingarna redogöra för föroreningssituationen inom planområdet. Om föroreningar påträffas måste dessa avgränsas. Vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska framgå av planhandlingarna.

Det finns en möjlighet att skjuta på saneringen av m.m. till efter antagandet av detaljplanen genom införandet av en planbestämmelse. För att en planbestämmelse med stöd av 4 kap 14 § punkt 4 PBL ska kunna införas i plankartan till en detaljplan som berör ett förorenat område krävs det att undersöknings- och utredningsskedet ska vara slutfört. I undersöknings- och utredningsskedet ingår även en åtgärdsutredning där det framgår vilka åtgärder som krävs och vad det kan komma att kosta.

Miljökvalitetsnormer

Vatten - dagvatten

Av planhandlingarna framgår att markens täta material i planområdet gör det mindre lämpat för infiltration. Av planbeskrivningen framgår att inom kvarteret Måsen ska dagvattenhanteringen bland annat ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av träd, växtbäddar, växtbeklädda tak samt stora och små grönytor. Vidare föreslås t.ex. kantstensparkering med genomsläppligt ytskikt i kombination med trädrader i skelettjord. Länsstyrelsen ser positivt på förslagen, men poängterar att rådande markförhållanden kommer att ställa höga krav på

Noteras

förberedande markarbeten för att föreslagna fördröjnings-/infiltrationslösningar ska fungera optimalt även vid händelse av skyfallssituationer vilket kan innebära att t.ex. lerlager kan behöva tas bort och ersättas.

Länsstyrelsen har svårt att bedöma hur föreslagna planbestämmelser kring placering av växtbäddar överensstämmer med det bedömda behovet av fördröjningsvolym som redovisas i dagvattenutredningen, ett samband som kan behöva förtydligas.

I den fortsatta planeringen av dagvattenhanteringen och för att undvika att föroreningar sprids behöver hänsyn tas till resultatet av de kompletterande undersökningarna av markföroreningar för de två delar av planområdet där pågående verksamhet bedrivs.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enl. 2 kap. PBL

Synpunkter enligt plan- och bygglagen som inte berör ingripandegrunderna men som bör beaktas.

Risk för olyckor

Farligt gods

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Antalet växtbäddar och träd som regleras i plankartan utgår från antalet redovisade växtbäddar i dagvattenutredningen och antalet redovisade träd i gestaltningsbilagan. Totalt inom planområdet redovisas 45 växtbäddar och cirka 69 träd.*

I samband med att exploatören/fastighetsägaren ansöker om bygglov ska en markplanteringskarta för plantering av träd inom varje kvarter redovisas. I markplanteringsplanen ska det finnas en situationsplan där framgår var träd ska planteras samt vilka träd som ska planteras." under rubriken Dagvattenhantering på sidorna 50ff.

Plankartan kompletteras med en generell bestämmelse om att en *Markplanteringskarta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov där situationsplan för plantering av träd, vilken typ av träd samt vegetationsareor, framgår.*

Området har, som framgår av planbeskrivningen, i vissa delar en närhet till vägar som används som transportvägar för farligt gods till intilliggande industrier. Även planområdets närhet till Svealandsbanan innebär en potentiell risk för att kunna påverka området om en oönskad händelse med ett utsläpp av farligt gods skulle ske.

Länsstyrelsen konstaterar att föreslagna åtgärder från planbeskrivningen har arbetats in i form av planbestämmelser. Det innebär att det är möjligt att till viss del minska de skyddsavstånd som är rekommenderade, i den vägledning som länet tagit fram som planeringsunderlag för bebyggelse intill vägar med farligt gods. Bedömningen som Länsstyrelsen har gjort grundar sig på den godstrafik och industriella verksamhet som finns intill planområdet idag.

Transporter med farligt gods på väg kan enligt planbeskrivningen ske till och från industrierna utan att passera förbi det planerade området. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen bibehåller den trafikplaneringen lokalt.

Noteras.

Flyghinder

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets upplysning om behovet flyghinderanalys.

Noteras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) har genomförts för att klargöra fornlämningsbilden inom området. Inga nya fornlämningar upptäcktes inom området. Fornlämning Strängnäs 146:1 ligger som närmast cirka 5 meter utanför planområdet vilket innebär att lämningens fornlämningsområde berörs. Markingrepp inom fornlämningsområdet kommer att kräva tillståndsprovning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) för att klargöra om tillstånd kan ges eller ej. Samråd enligt 2 kap. kulturmiljölagen ska hållas med Länsstyrelsen inför markingrepp inom 50 meter från fornlämningen för att klargöra om fornlämningsområdet berörs eller ej. Den byggnation som planeras närmast fornlämningen ligger inom fornlämningsområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1) skyddas med ett fornlämningsområde på 50 meter och en bestämmelse om att alla typer av markingrepp kräver tillståndsprovningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning (a₃).

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt

Med fornlämningsområde menas ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse enligt 2 kap 2 § KML. Fornlämningsområdets storlek avgörs från fall till fall.

Kulturmiljölagen (KML). Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen." under rubriken Fornlämningar på sidan 14f.

Plankartan har kompletterats med ett fornlämningsområde på 50 meter runt fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1). Fornlämningsområdet planläggs även med bestämmelsen a_3 - *Alla typer av markingrepp kräver tillståndsprövningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning.*

Klimatanpassning

Delvis inom kvartersmarken för kvarter 6 i västra delen av planområdet, finns en utpekad lågpunkt där vatten enligt Länsstyrelsens kartläggning kan samlas vid skyfallssituationer. I planbeskrivningen under rubriken "placering och höjdsättning av bebyggelsen" (sidan 40) anges att bebyggelsen ska ligga på en nivå som är högre än angränsande gata och omgivande grönytor...". Detta motiveras av att "detta möjliggör att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt via gator och grönytor vid händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids".

Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan inte återfinns någon bestämmelse om höjdsättning för att styra flöden och förhindra instängda områden, men väl en bestämmelse om lägsta golvhöjd över gata för vissa kvarter. Bestämmelsen om golvhöjd gäller dock inte inom kvarter 6. Planbeskrivning och plankarta kan därför behöva förtydligas för att säkerställa identifierade behov av skyddsåtgärder.

Planbeskrivningen revideras och stycket om *Placering och höjdsättning av bebyggelsen* under rubriken *Dagvattenhantering* på sidan 51 har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

Planbeskrivningen revideras och meningen "*All flerbostadsbebyggelse ska ha en lägsta golvhöjd minst 0,75 meter över gata*" ändras till "*Bostadshus ska ha en lägsta golvhöjd minst 0,75 meter över gata.*" under rubriken *Bostäder och verksamheter* på sidan 28.

Plankartan revideras och bestämmelsen *b₁ – För bostäder gäller att lägsta färdiga golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata* ändras till en generell bestämmelse om att *För bostadshus gäller att lägsta golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata.*

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

Lantmäteriets synpunkter

Bestämmelser till detaljplanen reglerar inte tillåten storlek på fastigheter inom planområdet. Ansökan om att t.ex. bilda en bostadsfastighet om 100 kvm skulle därför förmodligen inte kunna avvisas. Genom att ange en minsta eller största fastighetsstorlek kan allt för små eller stora fastigheter inom området förhindras.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har inte för avsikt att reglera fastighetsstorlek inom planområdet för att möjliggöra en mer flexibel detaljplan.

Vad gäller bestämmelser för markens anordnande så kan ansvarsfördelningen för, exempelvis uppförande av träd, bli problematisk om det finns fler än en fastighetsägare inom egenskapsgränsen. Det framgår heller inte i vilket skede träd ska planteras. Är planteringen en förutsättning

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "*I samband med att exploatören/fastighetsägaren ansöker om bygglov ska en markplanteringskarta för plantering av*

för att få beviljat bygglov eller kan dess träd planteras längre fram i tiden?

Lantmäteriets har inga andra synpunkter angående planens bestämmelser.

träd inom varje kvarter redovisas. I markplanteringsplanen ska det finnas en situationsplan där det framgår var träd ska planteras samt vilka träd som ska planteras." under rubriken Dagvattenhantering på sidorna 50ff.

Plankartan kompletteras med en generell bestämmelse om att
Markplanteringskarta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov där situationsplan för plantering av träd och växtbäddar, vilken typ av träd samt vegetationsareor, framgår.

I plankartan ser det ut som att delar av fastigheten Labben 1 kommer bli belastad av allmän platsmark natur. Denna konsekvens för berörd fastighet finns inte angivet i planbeskrivningen. Är tanken att fastigheten inte ska belastas av naturmark bör plankartan förtydligas. Om fastigheten belastas av naturmark är det särskilt viktigt att det av beskrivningen framgår hos vem ansvaret ligger att förvalta befintlig allé samt uppföra den nya. Skulle den berörda marken vara utlagd som allmän plats i en annan detaljplan bör inte naturmark reserveras i förevarande detaljplan.

Plankartan revideras och planområdesgränsen ritas om. Fastigheten Labben 1 kommer inte att belastas av den nya detaljplanen.

Grundkartan bedöms ha god kvalitet. Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter.

Noteras.

SVERIGES GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

SGI:s synpunkter:

I PM Geoteknik bedöms områdets säkerhet mot jordskred vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden baserat på små topografiska variationer och förekomst av fasta jordlager i området. SGI gör med översänt underlag ingen annan bedömning och har inga övriga frågor eller synpunkter avseende planförslaget.

Noteras.

**Sakägare och berörda
bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och
boende samt berörd hyresgästförening**

VRÅKEN 5

Som fastighetsägare i det angränsande området för den nya detaljplanen anser vi att justeringar behöver göras på flera punkter.

Nockhöjderna på byggnaderna i den föreslagna detaljplanen behöver sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Parhusen bör anpassas till befintlig hustyp och omvandlas till enplansvillor.

En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi föreslår också att Åkervägen stängs av för fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen.

Detaljplanen behöver kompletteras med ytterligare information om byggnaderna för centrumhandel samt den tänkta placeringen av det nya parkeringshuset.

Det behöver utredas var vattenledningarna för Samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövatten går och de bör åläggas entreprenören att säkra att sjövattnet även fortsättningsvis kan försörja samfälligheten med sjövatten.

Höjder på byggnader och hustyper

I samrådshandlingen framförs att "Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i den föreslagna detaljplanen kan dock inte anses uppfylla detta.

Idag består det närliggande området till den nya detaljplanen av villabebyggelse samt några flerfamiljshus som höjdmässigt väsentligt skiljer sig från de byggnader som finns beskrivna i förslaget.

Detaljplanerna för omgivande områden tillåter en nockhöjd på max 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna.

I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus på upptill 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är närmare 100 % högre än den högsta tillåtna höjden på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och ska tillåtas ha ennockhöjd på 26 meter. De är 100 % högre än de högsta byggnaderna som idag finns i området. Och kan därmed inte heller sägas passa in i den omgivande bebyggelsen.

De parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är närmare 100 % högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som de flesta av parhusens tomter gränsar till.

De nya bostadshusen inom kvarter 5, 6 och 7 tillåts ha en byggnadshöjd på 5,0 meter och en takvinkel på 38 grader. De nya bostadshusen har liknande byggnadsvolym som de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv som ligger väster om Orrspelsvägen.

Planbeskrivningen revideras och styckena om kvarter 5, 6 och 7 (nedan benämnt som XX) "e₄ 700/e₅ 1400/e₆ 1050 – största sammanlagda bruttoarea ovan mark för bostadshus, angivet i kvadratmeter. Kvarter XX har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus på 700/1400/1050 m² och en högsta nockhöjd om 10 meter ovan gatunivå" ändras till "Byggrätternas bruttoarea regleras genom att byggrätterna är snävt reglerade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (På marken får endast komplementbyggnad placeras). Någon bruttoarea är därför inte reglerad. Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f₃). Kvarter XX har en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter ovan gatunivå och en exakt takvinkel om 38 grader för att möjliggöra bostadshus i

en våning med förhöjt väggliv (se SEKTION C-C)" under rubriken Bostäder och verksamheter på sidorna 28ff.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Mot befintliga enbostadshus i ett våningsplan väster om planområdet föreslås enbostadshus alternativt parhus i ett våningsplan med förhöjt väggliv. De nya bostadshusen har liknande byggnadsvolym som de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv som ligger väster om Orrspelsvägen."* under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning* på sidan 37f.

Höjderna för byggnaderna inom det nya detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivselen i området. Insynen på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

För att minska risken för insyn mellan de befintliga enbostadshusen längs med Orrspelsvägen och de nya bostadshusen inom kvarter 6 och 7 får de nya bostadshusen endast ha takkupor mot öster.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att *"Bostadshusen inom kvarter 6 och 7 får endast ha takkupor mot öster för att minska risken för insyn mellan de tillkommande bostadshusen och de befintliga enbostadshusen i Ulvhäll, som ligger väster om de nya bostadshusen"* under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning* på sidan 38.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om *f₈ – Bostadshus får endast ha takkupor mot öster.*

I 2 kap 6 § plan- och bygglagen (32010:900) framgår att tillägg i bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vi anser inte att det uppfylls i det förslag till detaljplan som har lagts fram.

2 kap. 6 § plan- och bygglagen anger att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att

befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kommunen har samrått med Sörmlands museum som i sitt yttrande anger att den befintliga bebyggelsen inom planområdet bär på kulturhistoriska värden men att dessa inte är tillräckligt höga för att rekommendera en ändring av detaljplanen. Vidare anger deras yttrande att de angränsande villorna tillmäts i sig själv inga höga kulturhistoriska värden då de är för ombyggda. Dock anser Sörmlands museum att områdets tidstypiska låga anspråkslösa karaktär i stor utsträckning kommer att domineras av den föreslagna nya bebyggelsen. För att anpassa den nya bebyggelsen till angränsande villakvarters stadsbild har förslaget utformats så att den nya bebyggelsen möter den äldre med två kvarter av friliggande enbostadshus/parhus i ett våningsplan med förhöjt väggliv. Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är att kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen har tillgodosetts.

De nya byggnaderna kommer även att göra att området inte längre ger ett enhetligt intryck vilket i sig strider mot 2 kap 3 § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

Det finns inget lagkrav i Plan- och bygglagen gällande enhetligt intryck. Detaljplanen har dock behandlat detta på olika sätt. Planförslaget har i skala och utformning anpassats efter Strängnäs stadsbild. Fasader ska vara utformade med trä, tegel, puts eller plåt, profilerad plåt får inte förekomma. Byggnaderna ska ha sadeltak som ger en enhetlig takutformning som bygger vidare på traditionen i närområdet. Balkonger mot Dammvägen och Åkervägen får endast sticka ut 1,20 meter från fasadliv för att återspegla byggnadstraditionen från 1950-talet som är dominerande i närområdet. Planförslaget har reglerat två olika gatusektioner med bl.a. krav på

trädallé. Planförslaget ger ca 1 ha parkmark, vilket bidrar till god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är att kraven i 2 kap. 3 § Plan-och bygglagen är tillgodosedda i detaljplanen.

Förslagen på byggnader inom det nya detaljplaneområdet (kvarter 1, 2, 3, 4 samt område PEC) behöver därför ändras så att flerfamiljshusen, punkthusen samt parkeringshuset tillåts ha en högsta nockhöjd som motsvarar övriga byggnader i området, dvs. 13,6 meter.

Parhusen (kvarter 5, 6 och 7) behöver anpassas så att den nya detaljplanen stämmer överens med nuvarande detaljplan för det angränsande villaområdet. Dessa hus kan därmed tillåtas ha en högsta nockhöjd på 5,6 meter och bör omformas till enplansvillor.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Trafiksäkerhet och fordonstrafik

En trafikutredning borde göras för att undersöka trafikläget för det närliggande villaområdet samt Åkervägen, Finningevägen och Dammvägen/Mariefredsvägen kommer att påverkas av den nya detaljplanen. Vid utredningen bör man undersöka hur trafikflödet kan komma att förändras samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet och underlätta trafikflödet ut mot Dammvägen/Mariefredsvägen.

Hastigheten i det intilliggande villaområdet bör sänkas till 30 km/h och hastighetssänkande hinder bör uppföras.

Vi föreslår också att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrespelsvägen och den nya vägen mellan kvarter 6 och 2 samt 7 och 1, stängs av för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast cykel- och gångtrafik bör vara tillåten.

Under vintern/våren 2019 tog kommunen fram en trafikutredning som tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret och Teknik- och servicekontoret bedömde skulle riskera att förvärpa snarare än förbättra trafiksituationen i Ulvhäll. Vi valde därför att inte gå vidare med resultatet av utredningen.

Den befintliga trafiklösningen har på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren ritats om av WSP. Den befintliga trafiklösningen med en trevägskorsning med skymd sikt och begränsad framkomlighet kommer att byggas om till en cirkulationsplats som flyttas cirka 34 meter söder ut längs Dammvägen. Se planbeskrivningen för en detaljerad ritning av den nya trafiklösningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den nya trafiklösningen under rubriken *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* på sidorna 42ff.

Plankartan ritas om och anpassas efter den nya trafiklösningen.

Beskrivning av dialogmöte 13/11 - 2019

Den 13 november 2019 bjöds de boende i villakvarteret i södra Ulvhäll in till ett dialogmöte om trafiksituationen i Ulvhäll. Syftet med dialogmötet var att kommunen tillsammans med de boende skulle komma fram till en lösning på hur kommunen på bästa sätt kan förbättra trafiksituationen i Ulvhäll.

Utifrån de synpunkter som kom fram under dialogmötet har Trafikenheten på Strängnäs kommun kommit fram till ett

antal åtgärder som kommer att genomföras eller som redan har genomförts i villaområdet i södra Ulvhäll. Åtgärderna återkopplades 2020-02-25 via e-post i de fall som deltagarna angivit sina mejladresser och i vissa fall postalt.

Åtgärder på kort sikt

- Hastigheten kommer att ändras till 30 km/h i villakvarteret Ulvhäll samt på Åkervägen. På Finningevägen kommer hastighetsgränsen fortsätta vara 40 km/h.
- Korsningen Orrspelsvägen/Ekstigen justeras delvis med kantsten för att göra vägen smalare vilket bidrar till ett säkrare övergångsställe.
- Förlängning av trottoaren på den östra sidan på Orrspelsvägen mellan Åkervägen och Vikingavägen.
- Införa parkeringsförbud (båda sidor) på Orrspelsvägen mellan Åkervägen och Vikingavägen.
- Busshållplatserna och belysningen på Dammvägen (vid Ulvhäll kiosken) kommer att ses över. Om handläggare bedömer att det föreligger stora problem kommer lämpliga åtgärder att vidtas. När i tid avgörs av budget.
- I dialogen med boende beskrevs att många bilar kör ner på Lärkträdsvägen i tron om att de ska kunna köra ut på Dammvägen men tvingas vända då vägen är stängd. Trafikhandläggare har kontrollerat och det finns en tydlig skylt om återvändsgata.

Parkeringshuset och byggnader för centrumhandel

I samrådshandlingen beskrivs ett parkeringshus som ska ligga i området. Det finns dock ingen beskrivning/karta över var parkeringshuset ska ligga. Dessa uppgifter behöver läggas till. Handlingen bör även kompletteras med uppgifter och nockhöjd samt bruttoarea för verksamhetslokalerna för centrumhandel.

Gestaltningsskizzen har kompletterats med en beskrivning/karta över var parkeringshuset föreslås ligga.

Detaljplanen möjliggör endast för ett parkeringshus och det finns ingen garanti för att ett parkeringshus kommer att byggas. Om ett parkeringshus blir aktuellt kommer det att ersätta den befintliga parkeringsplatsen intill SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas lokaler i planområdets nordvästra del. Området avsatt för parkeringsändamål har markanvändningen *PEC – Parkering, tekniska anläggningar. Kan kompletteras med centrumverksamheter*. Om ett parkeringshus etableras inom området med markanvändningen *PEC* kommer byggnaden tillåtas ha en nockhöjd på + 38 meter över nollplanet vilket möjliggör en byggnad med en nockhöjd på totalt 26 meter. Ett parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter över gatan kan innebära ett parkeringshus med tre till fyra (3 till 4) parkeringsdäck alternativt tre (3) parkeringsdäck och en våning avsatt för centrumverksamheter.

Ett parkeringshus bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader. I dagsläget bedöms det inte finnas ett tillräckligt stort underlag för att etablera ett parkeringshus i närområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Ett parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter kan innebära ett parkeringshus med tre (3) till fyra (4) parkeringsdäck alternativt tre (3) parkeringsdäck och en våning avsatt för centrumverksamheter. Eventuella*

centrumverksamheter skulle kunna fungera som komplement till övriga centrumverksamheter inom Ulvhäll.

Parkeringshuset bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 2 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader." under rubriken Bostäder och verksamheter på sidorna 28ff.

Området med markanvändningen C – Centrumverksamhet. Detaljhandel utom livsmedel, i planområdets sydvästra del har till syfte att säkerställa att aktörer som SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama kan fortsätta ha sina verksamheter i befintlig byggnad. I dagsläget finns det inga planer på att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

Vattenledningar för Ulfhälls sjövatten

Enligt uppgifter går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggentreprenören för att säkra sjövättensförsörjningen inom samfälligheten.

KÄRRHÖKEN 6

Personliga tankar och synpunkter:

I brevet som innehöll vår kallelse till samråd och öppet hus gällande detaljplanen läste jag första meningen: "Syftet med nya detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs, med fokus på närhet till grönområden och varierad bebyggelse".

När jag sedan läser och sätter mig in i den nya detaljplanen blir jag full i skratt och ledsen faktiskt. Det enda grönområdet i hela Ulfhäll med möjlighet till bollspel och övriga sammankomster ska ersättas med 270 parkeringsplatser för bilar samt 2-6 våningshus samt planerat ännu högre parkeringshus på sikt. I min mening

I detaljplan sparas cirka 1 hektar av grönområdet som planläggs med markanvändningen PARK med kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga bollplanen sparas alternativt ersätts med en ny.

är det enda som åstadkommits är det motsatta.

Det planerade parkområdet ger inte möjlighet till bollspel förutom möjligtvis krocket. Europaskolan Rogges elever har således ingen större möjlighet att få någon form av kondition på idrottslektionerna genom löpträning, brännboll etc. Dessutom används nuvarande grönområde av boende för liknande ändamål och främjar folkhälsa och grannskap/integration.

Förslag är att behålla en av halvorna av grönområdet till betydligt större del än föreslagen. Det nya planområdet kommer dessutom att öka trafiken markant genom ett befintligt barntätt villaområde utan trottoarer eller cykelvägar. En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi föreslås också att Åkervägen stängs av för fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen, alternativt gör Åkervägen enkelriktad från Orrespelsvägen till Mariefredsvägen, där räddningstjänst är tillåten i båda riktningar.

Strängnäs förändras i snabb takt vilket är positivt i många hänseenden. Det farliga med att växa för fort är att byggen

Den största delen av den tillkommande bebyggelsen kommer att ligga inom fastigheterna Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2. De tillkommande punkthusen kommer att ligga inom den del av fastigheten Strängnäs 3:1 som i dagsläget är bebyggt med ett enbostadshus som är i kommunal ägo.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att *"Inom planområdets norra del inom området med markanvändningen PARK avsätts en yta för lekplats (lek – lekplats får finnas). Lekplatsen har placerats inom området med markanvändningen PARK för att öka lekvärdet. Lekplatsen ska utformas enligt gällande krav på säkerhet.*

Lekplatsen omfattas av kommunalt huvudmannaskap." under rubriken *Lek och rekreation* på sidan 40f.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om *"lek – lekplats får finnas"* inom området med markanvändningen PARK i planområdets norra del.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 21f och 23f i Samrådsredogörelsen.

"stressas fram" och byggs ogenomtänkt. Fokus på så stor befolkning som möjligt nära resecentrum, genom stora och höga hus förändrar nog intresset för att flytta till "landet" från storstaden. Bygg i ett bredare i kommunen perspektiv samt utöka kollektivtrafiken lokalt till resecentrum.

Strängnäs slogan som presenterades 2008 "Strängnäs – en dynamisk idyll" är i min/vår värld en bra beskrivande slogan av vår fina stad. Att det nu planeras upp till 6-våningshus vid själva infarten till idyllen är absurt på alla vis. Utsikten och välkommandet till centrum och Mälaren, från avfarten från E20 ska väl inte blockeras av betong och putsade fasader, med tillhörande parkeringsgarage på 38 meter över angivet nollplan. Anledningen, som jag hörde på samrådsmötet är att tanken är att den ska dämpa buller i villaområdet är inte relevant. Varken tåget eller dagens bilar låter/stör ingen i området i dag, och kommer inte att störa oss i framtiden.

Att området "Måsen" är attraktivt och behöver förbättras och bebyggas är ingen av oss emot för övrigt.

Mitt förslag att det i området närmast de befintliga villorna, tillåts enplansvillor med maxnockhöjd på 5,6 meter. Detta för att minska insyn från nya grannar i föreslagna parhus med föreslagen nockhöjd på 10 meter. De som då köper en sådan tomt är väl införstådda med att det finns två till tre våningshus mitt emot, dock med en väg som skiljer dem åt. Jag anser att den högsta tillåtna höjden på samtliga hus inom tänkta detaljplanen max bör vara tre våningar.

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövattnen genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggentreprenören för att säkra sjövattneförsörjningen inom samfälligheten.

Under pågående byggtid skall tung trafik ej vara tillåten i befintligt villaområde.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövattnen för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

Byggtrafiken i samband med exploateringen ska ske i enlighet *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller (till 2 kap. och 26 kap. 19 §*

miljöbalken) (NFS 2004:15)

KÄRRHÖKEN 5 x2

Som fastighetsägare i direkt anslutning till området för den nya detaljplanen anser vi att flera justeringar behöver göras på befintligt förslag. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för det nya planområdet. Ingenting beskriver vilka konsekvenser den planerade byggnationen i planområdet har på de befintliga byggnaderna samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.

1. Höjder på planerade byggnader och hustyper

I samrådshandlingen står det att den planerade bebyggelsen ska "kännas mänsklig i skala med en varierad bebyggelse" och våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i befintligt förslag kan dock inte på något sätt anses vara anpassade till storleken på omgivande bebyggelse.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

I dagsläget består det närliggande området till den nya detaljplanen av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig höjdmässigt väsentligt från de planerade byggnaderna i föreslagen detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden tillåter en nockhöjd på max 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna. I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus på upptill 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är nästintill dubbelt så höga än den högsta tillåtna höjden på flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader. De parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är nästintill dubbelt som högt än den högsta tillåtna nockhöjden för de villor som de flesta av parhusens tomter gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i förslaget till detaljplan och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 25f i Samrådsredogörelsen.

Höjderna för den planerade bebyggelsen är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt

villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivseln i området. Insyn på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att tillägg i bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vi anser inte att det uppfylls i det förslag till detaljplan som har fram på något vis.

De nya byggnaderna kommer även göra att området inte längre ger ett enhetligt intryck vilket i sig strider mot 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska främja ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

Förslagen på byggnader inom det nya detaljplaneområdet (kvarter 1,2, 3 och 4 samt område PEC) behöver därför ändras så att flerfamiljshusen, punkthusen samt parkeringshusen tillåts ha en högsta nockhöjd som motsvarar övriga byggnader i området, dvs. 13,6 meter.

Parhusen (kvarter 5,6 och 7) behöver anpassas så att den nya detaljplanen stämmer överens med nuvarande detaljplan för det angränsande villaområdet. Dessa hus kan därmed tillåtas ha en högsta nockhöjd på 5,6 meter och bör omformas till enplansvillor.

2. Trafik- och riskanalys

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen och Åkervägen och i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för

En tredjedel av flerbostadshusen inom kvarter 1 och 2 som angränsar till de befintliga enbostadshusen väster om planområdet, tillåts vara 2 – 3 våningar vilket är lägre eller lika högt som de befintliga flerbostadshusen inom fastigheterna Orren 3 och 5 som ligger direkt norr om planområdet. Två tredjedelar av flerbostadshusen inom kvarter 1 och 2 tillåts vara 3 till 4 våningar vilket är lika högt och en våning högre än befintlig bebyggelse.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.

Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter via Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfarter via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

3. Vattenledningar för Ulfhällssjövatten

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggtreprenören för att säkra sjövattnets försörjningen inom samfälligheten.

4. Grönområden

I beskrivningen framställs att man vill ta tillvara på grönområden. I föreslagen detaljplan tar ni dock bort de två grönområden som finns. Den lilla gräsytan som sparas som grönområden enligt föreslagen detaljplan är alldeles för liten, och talar helt emot er beskrivning. De nuvarande två grönområdena nyttjas av både boende och närliggande skola varje dag. Med ytterligare boende i området behövs

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 21f i Samrådsredogörelsen.

dessas två grönområden mer än någonsin tidigare.

5. *Påverkan på befintliga träd*

Vi har två stycken björkar på vår tomt i direkt angränsning till tomtgräns mot planerad bebyggelse. Dessa björkar planterades enligt uppgift i samband med att fastigheten byggdes 1965. Dessa björkar får inte under några omständigheter äventyras i samband med bebyggelse. Båda björkarna ha en höjd på cirka 10 – 15 meter och som ni säkert känner till är björkarnas rötter minst lika långa som björkarna är höga och dessutom väldigt ytliga, i vissa fall på marknivå. Vår bedömning är att både grävning avseende dagvattenhantering (sidan 45 och 46 i samrådshandlingen), samt grävning och dylikt för tomt inte är möjlig närmare än 20 meter från vår tomtgräns.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att det "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljsvillorna och de tillkommande bostadshusen. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov (n₉)" under rubriken Mark och vegetation på sidan 10f.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen n₉– *Befintliga träd och buskar ska sparas. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov.*

Plankartan revideras och området med bestämmelsen *prickmark – marken får inte förses med byggnad* utökas från 10 meter till 12 meter.

MORKULLAN 2

Sammanfattning av de viktigaste synpunkterna på detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen".

1. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för "nya planområdet". Ingenting beskriver vilka konsekvenser eller möjligheter den planerade byggnationen i planområdet påverkar befintlig byggnation väster (villaområdet) och norr (hyreshus) om planområdet samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.

Planhandlingarna kompletteras med en sektion (SEKTION C-C) som redovisar de nya bostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv i förhållande till de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan som ligger längs med Orrspelsvägen östra sida (se SEKTION C-C).

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

-
2. Villaområdet väster om "nya planområdet" kommer bli en genomfartsled för de boende i "nya planområdet". När de med bil kommer körandes från OKQ8-rondellen och kör Finningevägen österut så kommer de "närmsta vägen hem". Antingen kör man in Blot Svens gata via Backgatan, Korngatan och in på Åkervägen eller, den väg som kommer nyttjas mest, in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och i "nya planområdet".
- Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.
- Härmed hemställer undertecknad om att en fördjupad och detaljerad trafikanalys med riskanalys ska genomföras, där det ska framgå hur trafiksituationen inom villaområdet väster om "nya planområdet" påverkas och då specifikt Orrespelsvägen och den del av Åkervägen väster om "nya planområdet", när "nya planområdet" belastas med in- och utfartstrafik med upp till 270 bilar (antalet planerade bilparkeringsplatser i planområdet exkl. parkeringshuset). Även gång- och cykeltrafikanternas situation ska ingå i analysen.
- Ett förslag till den analys som genomförs, skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och "nya planområdet" och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i området, dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken att en olycka inträffar.
3. Under byggtiden av "nya planområdet" får ingen byggtrafik passera genom villaområdet.
- Byggtrafiken i samband med exploateringen ska ske i enlighet *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken) (NFS 2004:15)*.
4. Föreslagna tvåvåningsparhusen som ligger i direkt anslutning till villaområdet i väster ska anpassa sin högsta nockhöjd till 5,6 meter så att den stämmer överens med villaområdets detaljplans högsta nockhöjd på 5,6 meter.
- Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

5. På de föreslagna flerfamiljshusen ska "våningsantalet anpassas till storleken på omgivande bebyggelse", där högsta nockhöjd för övriga byggnader är 13,6 meter. Förslagsvis max 3 våningar som övriga bebyggelser norr om "nya planområdet".

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Problembeskrivningar med förtydliganden.

Trafik- och riskanalys

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och in i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs-korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs både Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. **Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.** Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter vid Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfart via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

Våningsplan och höjder på planerade hus

Som fastighetsägare i området väster om "nya planområdet" anser jag att förändringar måste göras angående den maximalt tillåtna höjden för de planerade byggnaderna i den föreslagna detaljplanen inklusive parkeringshuset. Det reviderade förslaget ska även innehålla information om den tänka placeringen av det planerade parkeringshuset.

I samrådshandlingen anges "att bebyggelsen ska vara varierad i såväl höjd som utformning", "kännas mänsklig i skala med varierad bebyggelse" och "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". Det förslag som beskrivs i handlingen kan dock inte anses uppfylla detta. Idag består det närliggande området i väster och norr till "planområdet" av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig väsentligt från huvuddelen av de byggnader som finns beskrivna i föreslagen detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden i väster och norr tillåter en nockhöjd på 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna. I den nya detaljplanen för "nya planområdet" beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är mångfalt högre än de högsta tillåtna höjderna på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara "anpassade till storleken på omgivande bebyggelse".

De tvåvånings parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är mångfalt högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som parhusen gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". De karaktärsdrag som finns i området idag gjorde att vår familj valde att bo här. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om de byggnader som beskrivs i förslagen detaljplan. Insyn till

villorna kommer att öka väsentligt och utgöra en oangelägenhet för oss som fastighetsägare.

I samrådshandlingarna bifogade Gestaltningsbilaga utformad av Carlstedt Ark. Och Kilenkryssat står det på sidan ett beskrivet enligt följande: "Eftersom planområdet ligger i ett exponerat läge vid den södra infarten till centrala Strängnäs bör en sammanhållen gestaltningstanke finnas för området. Särskilt viktigt är utformningen för kvarteret närmast Dammvägen då dessa hus kommer att bli framträdande i miljön och påverka upplevelsen av Strängnäs stad". Jag uppfattar Strängnäs är en "småstadsidyll". Vad möts du av när du svänger österut från Kilenvägen och in på Fårhusvägen och vidare in på Dammvägen? Jo, inledningsvis på vänster sida ser man en jordvall, villaområde och därefter Colorama och SEVAB och på höger sida ett industriområde. Vid ankomst in på Dammvägen kommer du i framtiden på vänster sida mötas av ett 26 meter högt parkeringshus och "slåta" 24 till 36 meter höga flerfamiljshus. Nog "påverkar det upplevelsen av Strängnäs stad". Undertecknad tycker inte att det är en passande bild för Strängnäs, och det förslag som nu föreligger detaljplanen uppfyller inte heller 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska ske för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) om att "vid planläggning, ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*: 1. Stads och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

MORKULLAN 5

En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi förslår också att Åkervägen stängs av fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen. Detaljplanen behöver kompletteras med ytterligare information om byggnaderna för centrumhandel samt den tänkta placeringen av det nya parkeringshuset.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Det behöver utredas var vattenledningarna för

Samhällsbyggnadskontoret har samrått

Samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövatten går och det bör åläggas entreprenören att säkra att sjövattnet även fortsättningsvis kan försörja samfälligheten med sjövatten.

med Samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

- I samrådshandlingen framförs att "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i den föreslagna detaljplanen kan dock inte anses uppfylla detta.
- I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är närmare 100 % högre än den högsta tillåtna höjden på de flerbostadshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader.
- Höjderna på byggnaderna inom det nya detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivseln i området. Insynen på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Trafik

Har det utförts någon riskanalys eller konsekvensbeskrivning angående gång-, cykel- och biltrafik på Orrspelsvägen? Det är idag många barn som går och cyklar på Orrspelsvägen till och från skolan, och med utbyggnaden av Måsen kommer Orrspelsvägen att trafikeras avsevärt mycket mera.

- Nuvarande utformning av Orrspelsvägen medger ej utbyggnad av gång- och cykelbana.
- En trafikutredning borde göras för det närliggande villaområdet samt Åkervägen, Finningevägen och Dammvägen/Mariefredsvägen för att undersöka

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

hur det kommande trafikflödet kan komma att se ut samt vilka åtgärder som ska vidtas för att underlätta trafikflödet ut från området på Dammvägen/Mariefredsvägen.

- Hastigheten i det intilliggande villaområdet bör sänkas till 30 km/h och hastighetssänkande hinder bör uppföras.
- Vi föreslår också att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrspelsvägen och den nya vägen mellan kvarter 6 och 2 samt 7 och 1, stängs av för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast gång- och cykeltrafik bör vara tillåten. På så sätt kommer inte trafiken att utökas på Orrspelsvägen.

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövattnen genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggtreprenören för att säkra sjövattneförsörjningen inom samfälligheten.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövattnen för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

VRÅKEN 2

Jag som boende i närhet till området för den nya detaljplanen har några synpunkter gällande flera punkter som nämns i detaljplanen.

Byggnaders höjd och hustyp

Det står i samrådshandlingen att husen inte ska vara avvikande från husen som redan finns i området.

I den nya detaljplanen är det en stor skillnad på husens höjder mot de byggnader som finns i området idag. I den nya detaljplanen kan man läsa att flerbostadshus avser ha en höjd upp till över 24 meter vilket är nästan dubbelt så högt som de flerbostadshus som finns idag (cirka 13 meter). Villorna som finns i området idag har en tillåten nockhöjd på max 5,6 meter, så de parhus med en nockhöjd på 10 meter anser inte jag passar in eftersom även de är närmare dubbelt så höga mot dagens villor.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". En av de stora anledningarna till att vår familj valde att flytta till det här området var områdets utformning med grönområde och mindre bostäder. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om förslagen i den nya detaljplanen utförts.

På grund av höjden på de föreslagna byggnaderna finns en stor oro över att den morgonsol som lyser på familjen vid frukost vissa tider på året kommer att försvinna. Det nämns i dokumenten hur husen kommer att skugga kl. 8:00 vid olika årstider, men eftersom vi ofta äter frukost mellan 6:00 och 7:00 borde skuggan bli annorlunda.

Tillhörande solstudie har kompletterats med illustrationer som redovisar den bedömda skuggningen av omgivningen vid klockslagen 06:00 och 07:00.

Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik om Solförhållanden och ett stycke om att "En solstudie har upprättats för den 21 mars, 22 juni och 1 september för att redovisa solförhållandena på Måsenområdet och närliggande bostadsområde i väster när planområdet bebyggs med bostäder i ett våningsplan med förhöjt väggliv i väster och fyra – sex våningar i öster. Datumen den 21 mars, 22 juni och 1 september har valts ut för att för att täcka in skuggornas längd under våren, sommaren och hösten. Solstudien visar hur omkringliggande bebyggelse påverkas av planförslaget. Solstudien är bara en illustration och bygger på beräknade tidpunkter.

Detaljplanen innebär en ökad skuggning av omgivningen men den ökade skuggningen bedöms vara liten trots de nya husens byggnadshöjd. Den befintliga småhusbebyggelsen längs med Orrspelsvägen väster om planområdet bedöms den 21 mars påverkas vid klockslagen 06:00 och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp cirka 05:54 och ner cirka 18:00 bedöms påverkan vara liten. Den 1 september uppstår en liknande situation klockslagen 06:00

och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp klockan 05:43 och ner klockan 19:50, bedöms den ökade skuggningen vara acceptabel.

I juni bedöms intilliggande bebyggelse inte påverkas av ökad skuggning från den tillkommande bebyggelsen" under rubriken Solförhållanden på sidan 39.

Trafik

För närliggande villaområde bör en trafikutredning genomföras. Risken är överhängande att trafiken kommer att öka markant på Åkervägen/Orrespelsvägen. Ett förslag är att Åkervägen stängs av för biltrafik mellan det gamla och "nya" området.

Se Samhällsbyggnadskontorets svar om att kommunen under hösten/vintern 2019 tog fram en trafikutredning som bedömdes skulle ha riskerat att förvärra snarare än förbättra trafiksituationen i Ulvhäll samt att den befintliga trafiklösningen har ritats om och föreslås ersättas med en cirkulationsplats på sidan 23f i Samrådsredogörelsen.

Ett dialogmöte hölls med de boende i Ulvhäll 2019-11-13.

Parkeringshus

Ett parkeringshus beskrivs lite vagt i handlingarna, det finns dock många frågetecken kring detta och kompletterande information gällande detta behöver förtydligas.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 25f i Samrådsredogörelsen.

BECKASINNEN 8 x 2

Sammanfattning av de viktigaste synpunkterna på detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen".

1. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för "nya planområdet". Ingenting beskriver vilka konsekvenser eller möjligheter den planerade byggnationen i planområdet påverkar befintlig byggnation väster (villaområdet) och norr (hyreshus) om planområdet samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

2. Villaområdet väster om "nya planområdet" kommer bli en genomfartsled för de boende i "nya planområdet". När de med bil kommer körandes från OKQ8-rondellen och kör Finningevägen österut så kommer de "närmsta vägen hem". Antingen kör man in Blot Svens gata via Backgatan, Korngatan och in på Åkervägen eller, den väg som kommer nyttjas mest, in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och i "nya planområdet".

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Härmed hemställer undertecknad om att en fördjupad och detaljerad trafikanalys med

riskanalys ska genomföras. Där det tydligt ska framgå hur trafiksituationen inom villaområdet väster om "nya planområdet" påverkas, och då specifikt Orrespelsvägen och den del av Åkervägen väster om "nya planområdet", när "nya planområdet" belastas med in- och utfartstrafik med upptill 270 bilar (antalet planerade bilparkeringsplatser i planområdet exkl. parkeringshus). Även gång- och cykeltrafikanternas situation ska ingå i analysen.

Ett förslag till den analys som genomförs ska vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och "nya planområdet" och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i villaområdet, dock med möjlighet för uttryckningsfordon att passera om behov uppstår. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken att en allvarlig olycka inträffar.

3. I översiktsplanen går det att läsa att "vid planering och utformning av gatumiljöer ska behoven för fungerande gång- och cykelvägar prioriteras före biltrafikens behov". I detaljplanen skapas en gång- och cykelväg längs Åkervägen i öst-västlig riktning i "nya planområdet". Hur är planen att gång- och cykelvägen tas om hand när den kommer in i villaområdet väster om "nya planområdet? Enligt punkt 2 ovan kommer genomfartstrafiken att öka mångfalt och utsätta gång- och cykeltrafikanter, som där tvingas gå och cykla på vägen, för mycket stora risker.

Den 13 november 2019 bjöds de boende i villakvarteret i södra Ulvhäll in till ett dialogmöte om trafiksituationen i Ulvhäll. Syftet med dialogmötet var att kommunen tillsammans med de boende skulle komma fram till en lösning på hur kommunen på bästa sätt kan förbättra trafiksituationen i Ulvhäll. Utifrån de synpunkter som kom fram under dialogmötet har Trafikenheten på Strängnäs kommun kommit fram till ett antal åtgärder som kommer att genomföras eller som redan har genomförts i villaområdet i södra Ulvhäll.

En av åtgärderna som kommer att genomföras på kort sikt är:

- Hastigheten kommer att ändras till 30 km/h i villakvarteret Ulvhäll samt på Åkervägen. På Finningevägen kommer hastighetsgränsen fortsätta vara

40 km/h.

Se även Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Enligt *Sveriges kommuner och landstings (nuvarande Sveriges kommuner och regioner) och Trafikverkets rekommendationer i GCM-handbok – Utformning, drift och underhåll med gång-, cykel- och mopedtrafik i fokus* (2010) ger blandtrafik god trafiksäkerhetsstandard på gator med en hastighetsbegränsning om max 30 km/timmen. Enligt rekommendationerna krävs gångbana endast där bilhastigheterna är 30 km/timmen eller högre. Detta gäller både längs lokal- och huvudgata.

Strängnäs kommuns förvaltning bedömer att det i dagsläget inte finns något behov av en separerad trottoar i villakvarteret i södra Ulvhäll. Om problemet ändå skulle kvarstå kan förvaltningen lyfta frågan på nytt och arbeta vidare med frågan.

- | | |
|--|--|
| 4. Föreslagna tvåvåningsparhusen som ligger i direkt anslutning till villaområdet i väster ska anpassa sin högsta nockhöjd till 5,6 meter så att den stämmer överens med för villaområdets detaljplans 5,6 meter. | Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen. |
| 5. På föreslagna flerfamiljshus ska "våningsantalet anpassas till storleken på omgivande bebyggelse", där högsta nockhöjd för övrig bebyggelse är 13,6 meter. Förslagsvis max 3 våningar som övrig bebyggelse norr om "nya planområdet". | Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen. |
| 6. Under byggtiden av "nya planområdet" får ingen byggtrafik passera genom villaområdet. Förslag är att redan under byggtiden stänga Åkervägen för genomfartstrafik. Är Åkervägen öppen kommer byggtrafiken öka. Ett exempel på att trafiken ökar längs Åkervägen-Orrespelsvägen är från kvällen och natten till den 17 januari detta år. Först snöade det sedan regn och sedan kyla vilket innebar blixthalka i Strängnäs. Väster om Kilenkryssets förråd i det "nya planområdet" finns ett upplag med sandningssand för kommunens räknings. Den skytteltrafik av traktorer och övriga sandningsfordon som pågick under kvällen och natten via Orrespelsvägen och Åkervägen för att hämta sand vid denna depå, var väldigt störande. Varför åkte alla sandningsfordon denna väg Orrespelsvägen-Åkervägen och tillbaka? Jo, det var den "närmsta vägen"! | Byggtrafiken i samband med exploateringen ska ske i enlighet <i>Naturvårdsverkets allmänna råd om buller (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken) (NFS 2004:15).</i> |

Problembeskrivning med förtydligande.*Trafik- och riskanalys*

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och in i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs både Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i

villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. **Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.** Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter vid Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfart via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

Våningsplan och höjder på planerade hus

Som fastighetsägare i området väster om "nya planområdet" anser jag att förändringar måste göras angående den maximalt tillåtna höjden för de planerade byggnaderna i den föreslagna detaljplanen inklusive parkeringshuset. Det reviderade förslaget ska även innehålla information om den tänka placeringen av det planerade parkeringshuset.

I samrådshandlingen anges "att bebyggelsen ska vara varierad i såväl höjd som utformning", "kännas mänsklig i skala med varierad bebyggelse" och "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". Det förslag som beskrivs i handlingen kan dock inte anses uppfylla detta. Idag består det närliggande området i väster och norr till "planområdet" av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig väsentligt från huvuddelen av de byggnader som finns beskrivna i föreslagen detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden i väster och norr tillåter en nockhöjd på 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6

meter för villorna. I den nya detaljplanen för "nya planområdet" beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är mångfalt högre än de högsta tillåtna höjderna på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara "anpassade till storleken på omgivande bebyggelse".

De tvåvånings parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är mångfalt högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som parhusen gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". De karaktärsdrag som finns i området idag gjorde att vår familj valde att bo här. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om de byggnader som beskrivs i förslagen detaljplan. Insyn till villorna kommer att öka väsentligt och utgöra en oangelägenhet för oss som fastighetsägare.

I samrådshandlingarna bifogade Gestaltningsbilaga utformad av Carlstedt Ark. Och Kilenkrysset står det på sidan ett beskrivet enligt följande: "Eftersom planområdet ligger i ett exponerat läge vid den södra infarten till centrala Strängnäs bör en sammanhållen gestaltningstanke finnas för området. Särskilt viktigt är utformningen för kvarteret närmast Dammvägen då dessa hus kommer att bli framträdande i miljön och påverka upplevelsen av Strängnäs stad". Jag uppfattar Strängnäs är en "småstadsidyll". Vad möts du av när du svänger österut från Kilenvägen och in på Fårhusvägen och vidare in på Dammvägen? Jo, inledningsvis på vänster sida ser man en jordvall, villaområde och därefter Colorama och SEVAB och på höger sida ett industriområde. Vid ankomst in på Dammvägen kommer du i framtiden på vänster sida mötas av ett 26 meter högt parkeringshus och "släta" 24 till 36 meter höga flerfamiljshus. Nog "påverkar det upplevelsen av Strängnäs stad". Undertecknad tycker inte att det är en

passande bild för Strängnäs, och det förslag som nu föreligger detaljplanen uppfyller inte heller 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska ske för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) om att "vid planläggning, ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*: 1. Stads och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

BENNINGE GA:1

Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten har delar av sin anläggning (Benninge ga:1) inom området men nämns inte i planbeskrivningen. Rörledningar och ventiler finns i kvarteren 6 och 7 samt i parkområdet i norra delen av planområdet.

Samfällighetsföreningen hemställer om att texten kompletteras under avsnittet "Teknisk försörjning" motsvarande "Tele". Det bör stå:

"Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten har markförlagda ledningar och ventiler inom planområdet. Samfällighetsföreningen vill så långt som möjligt behålla befintliga vattenledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den."

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten (Benninge ga:1) har markförlagda ledningar och ventiler inom planområdet. Samfällighetsföreningen vill så långt som möjligt behålla befintliga vattenledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den." under rubriken Vatten och avlopp på sidan 48f.

Vidare hemställer samfällighetsföreningen att texten kompletteras under avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Befintligt

och konsekvenser" då fastighet Benninge ga:1 berörs av planförslaget.

utrymmesservitut för sjövättledningar mm tillhörande Benninge ga:1, akt 0486-05/81.1, kan ligga kvar inom planområdet och kommer att belasta nybildade fastigheter. Läget är dock något osäkert då det saknas inmätningar av berörda ledningar. Vid behov kan ledningen flyttas till reserverat utrymme i planområdets västra del på exploatörens bekostnad." under rubriken *Servitut och ledningsrätter* på sidan 61.

Kommunala nämnder och styrelser

TEKNIK- OCH SERVICEKONTORET

Ett förslag om detaljplan för Strängnäs 3:21 m.fl. har skickats till Teknik- och servicekontoret för samråd. Syftet med detaljplanen är att ändra befintlig detaljplan för kontor och verksamheter till bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs stad.

GATA₁ är en raka gata som till viss del fungerar som genomfartsgata till det befintliga bostadsområdet längre upp på Åkervägen. Dessa två faktorer kan ofta resultera i högre hastigheter än vad som är lämpligt i ett bostadsområde. När bostäderna uppförts och boende flyttat in kommer sannolikt kraven på att hastigheten på gatan inte är för hög att vara högre än de krav som ställs från de verksamheter som idag finns i området.

Med anledning av detta så bör GATA₁ hastighetssäkras från början för att säkerställa hastigheterna. Då andelen trafik på gatan kommer öka bör det i exploateringen ingå ett nytt slitlager på berörd del av Åkervägen.

I övrigt har Teknik- och servicekontoret ingen erinran mot planbeskrivningen. Noteras.

BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Det finns förskolor inom 1 km från planområdet och skolor inom 2 km från planområdet. Om bostäderna kommer att vara attraktiva för barnfamiljer kommer förskolorna och skolorna att påverkas och ett ökat behov av platser att efterfrågas. Planering av nya förskolor pågår runt Noteras.

Tryffelstråket och Södra stadsskogen som ligger ca 2 km från planområdet. Även behov av skolplatser diskuteras i de södra delarna av Strängnäs.

Gång- och cykelvägar både befintliga och tillkommande innebär goda möjligheter att ta sig till befintliga och planerade förskolor och skolor vilket för skolornas del inte innebär något ökat behov av skolskjutsar.

Barn- och utbildningsnämnden har inget att invända mot förslaget till detaljplan.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

ESEM Renhållning

Renhållningsföreskrifter Strängnäs kommun ska efterföljas.

Noteras.

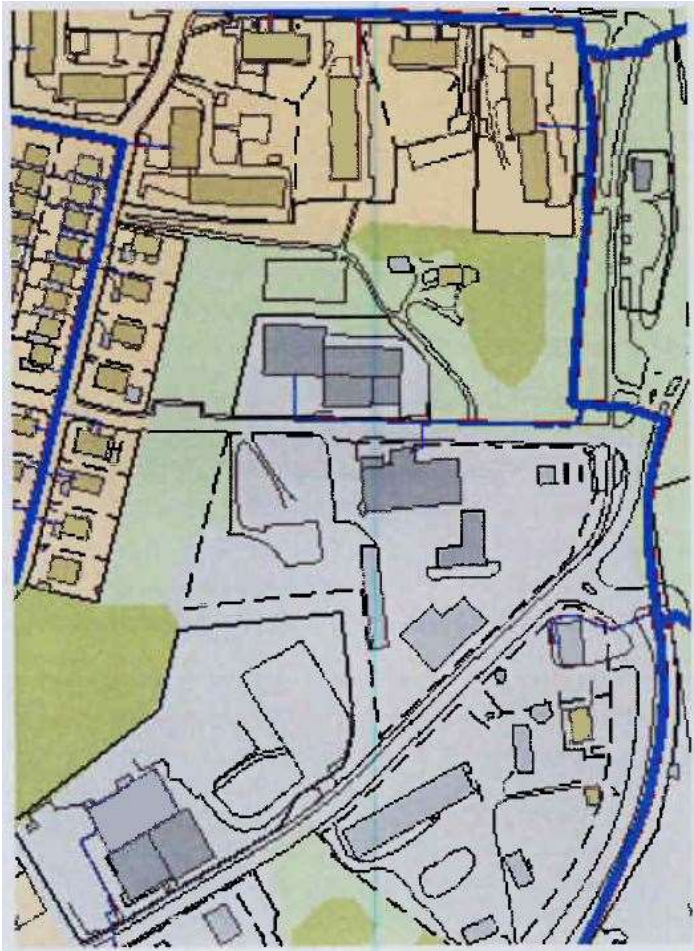
ESEM Fjärrvärme

Eftersom fjärrvärme finns utbyggt i den östra delen av planområdet med huvudledning finns möjligheten att ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Nätet kan komma att behöva byggas ut ytterligare och eventuellt även medföra dimensionsändring på befintlig ledning för att täcka det effektbehov som den nya bebyggelsen kräver. Dock behöver man göra en ny bedömning av kapaciteten och ansluts möjligheten i befintligt nät när SEVAB erhållit det totala effektbehovet från exploatör/fastighetsägare för den bebyggelse som planeras i området, detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar.

Den utredning och dimensionering som utförs av SEVAB efter att man erhållit erforderlig effektbehov baseras på att endast fjärrvärme används som värmekälla – om exempelvis solenergi eller värmepump ska användas som värmekälla behöver SEVAB erhålla uppgifter om detta för att ha med det i beräkningar.

Befintlig fjärrvärmeledning ska tas i beaktning vid markarbete och byggnation så att denna ej kommer till skada, eventuella skador och/eller eventuell flytt av ledning bekostas av exploatör/fastighetsägare. Se bild nedan.

Planbeskrivningen revideras och stycket "Fjärrvärme finns framdraget till området via Åkervägen och bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet. Placering av byggnaderna och takens lutning ger även goda förutsättningar för utbyggnad av solceller på taken." ändras till "Fjärrvärme finns framdraget till området via Åkervägen och SEVAB Strängnäs Energi AB bedömer att de nya bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet. En utredning av effektbehoven för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. En utredning av effektbehovet för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig" under rubriken Energi



(uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.) på sidorna 49f.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under lednings-samordningen.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Skanovas teleanläggningar ska i samband med exploatering flyttas och samordnas inom allmän platsmark." under rubriken Tele på sidan 50.



SEVAB

Granskning av samrådshandlingar detaljplan Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen", Strängnäs.

Vatten och avlopp

Plankartan och detaljplanens beskrivning följer de synpunkter som SEVAB haft i det tidiga samrådet. SEVAB ser möjligheten att förnya befintliga VA-ledningar i Åkervägen när gaturummet rustas upp. Detaljerna för detta diskuteras i samband med planens detaljprojektering. En ekonomisk uppgörelse bör tas fram med exploatören avseendet detta.

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning av el, fiber, fjärrvärme samt vatten och avlopp. En ekonomisk uppgörelse ska tas fram mellan exploatören och SEVAB Strängnäs Energi AB avseende utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning" under rubriken Ansvarsfördelning på sidan 59f.

Dagvatten

SEVAB har inga nya synpunkter om dagvattenhantering. Det är bra skrivit i planbeskrivningen.

Noteras.

Översvämning

SEVAB har inga nya synpunkter om skyfallshantering. Det är bra som skrivit i planbeskrivningen.

Noteras.

ESEM Elnät

Inom planområdet Strängnäs 3:21 har SEAVB Elnät idag både hög- och lågspänningskablar (Se bifogade kartor). Kostnaden för flytt av kablar bekostas av exploatören.

Beroende på effekten till de nya fastigheterna måste elnätet byggas om.

Eventuella nya transformatorstationer anläggs på E-områden och nya kablar med tillhörande kabelskåp förläggs i lokalgata/U-område. Yta för detta upplåts utan ersättning.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "SEVAB Strängnäs Energi AB har hög- och lågspänningskablar för elförsörjning inom planområdet. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i de befintliga låg- och högspänningsledningarna kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny byggnad måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. Området för högspänningsledningen samt andra allmännyttiga underjordiska ledningar längs med

Dammvägen/Mariefredsvägen och tillfartsvägen till kvarter 1 och 4 säkerställs med ett område eller utrymme avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) och prickmark – marken får inte förseras med byggnad alternativt är placerade under allmän platsmark, PARK.

Inom planområdet har plats avsatts för två transformatorstationer (E-tekniska anläggningar). Den ena transformatorstationen placeras intill bollplanen inom området med markanvändningen park (PARK) i direkt anslutning till kvarter 1 (BD₁). Den andra placeras i planområdets sydvästra del i anslutning till den nya lokalgatan (GATA₂). Båda transformatorstationerna är placerade inom områden med markanvändningen PARK.

Tvingas SEVAB Strängnäs Energi AB vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda hög- och lågspänningskablar för att möjliggöra exploatering förutsätter SEVAB Strängnäs Energi AB att den part som initierar åtgärden även bekostar den" under rubriken Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.) på sidan 49f.

Plankartan revideras och området med markanvändningen E – tekniska anläggningar nordöst om Åkervägen flyttas och placeras intill bollplanen inom området med markanvändningen park (PARK) i direkt anslutning till kvarter 1 (BD). Området avsatt för tekniska anläggningar flyttas på grund av den nya trafiklösningen.

SÖRMLANDS MUSEUM

Sörmlands museum har ombetts inkomma med synpunkter gällande ny detaljplan för fastigheten Strängnäs 3:21, m.fl., del av Måsenområdet i Strängnäs. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, affärslokaler och parkeringshus.

Historik

Marken som tas i anspråk har tidigare tillhört Ulvhälls säteri. Ulvhäll har under perioder kallats bl.a. Olivehäll och Finninge. Bebyggelseområdet har således anor från slutet av 1000-talet. Under senmedeltiden räknades Finninge som kyrkohemman och under början av renässansen omvandlades det till kronogods. 1912 upprättades en lantbruksskola i Ulvhälls byggnader. Godset såldes 1947 till Strängnäs stad. I den låga tegelbyggnaden där Kilenkrysset/Lykil nu har sin verksamhet (Strängnäs 3:21) fanns tidigare en ladugård eller loge, vilket sannolikt tillhörde Ulvhälls lantbruksskola. Där bensinmacken St1 nu är belägen fanns tidigare ett svinhus som brann under 1960-talet. Tegelbyggnaden på fastigheten Strängnäs 3:23 (utanför planområdet) som idag ägs av HSB var tidigare ett magasin som också tillhörde Ulvhäll. Även de mindre gårdarna/enbostadshusen (Strängnäs 3:21 söder om Dammvägen) var kopplade till jordbruket, sannolikt utgjorde de arbetarbostäder. Även ladugårds- och logbyggnaderna samt den röda panelade magasinsbyggnaden med stildrag av s.k. lantgotik och småspröjsade fönster på samma fastighet antas ha tillhört Ulvhälls verksamhet. Tidigare fanns även Ulvhälls mejeri strax söder om planområdet.

Kulturhistoriska värden

De befintliga byggnaderna inom planområdet har vissa kulturhistoriska värden. Detta gäller framförallt den låga delvis gulputsade tegelbyggnaden på fastigheten Strängnäs 3:21 (Kylkil/Kilenkrysset) samt i något mindre utsträckning även tegelbyggnaden på fastigheten Spoven 1 (Hallings Metallkomponenter AB). Byggnaderna är goda exempel på den typ av bebyggelse som ofta rymde småskaliga industrier och verkstadsföretag under tidsperioden kring 1900-talets mitt. Typiska kännetecken är ofta väggar/fasader av tegel eller slammad lättbetong och flacka tak samt helglasade fönster med träbågar och betongtrappor med smidda trapppräcken.

I planområdets nordöstra del finns ett rött 1 1/2-planshus med sadeltak (troligtvis från 1930- eller 1940-talet) och en mindre förrådsbyggnad i tegel och rödfärgad panel bortsett från en tilläggsisolering på bostadshuset är byggnaderna relativt välbevarade. Information om byggnadernas uppförande år och historik har inte hittats, men det kan antas att det röda 1 1/2-planshuset tidigare varit arbetarbostad i likhet med de två röda bostadshusen söder om planområdet längs Mariefredsvägen. Detta utgör i sig ett kulturhistoriskt värde eftersom det synliggör områdets historia.

På den södra sidan om Dammvägen, intill planområdet, finns ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det gäller framförallt tegelbyggnaden i två våningar på Mariefredsvägen 42 vilken har utgjort ett tidigare magasin. Byggnaden är bortsett från fönsterbyten välbevarad och tillmätts ett stort kulturhistoriskt värde. Detsamma gäller den röda panelade byggnaden i 1 1/2 plan med snickarglädje och stildrag av s.k. lantgotik. Byggnadens historia har inte kunnat klarläggas, men troligtvis har den också fungerat som magasin. På grund av att området var avspärrat kunde dock inte byggnaden inspekteras närmre. Den bedöms likväl ha stora kulturhistoriska värden, både för dess bevarade fasad, dekorativa småspröjsade fönster och snickerier vilket är typiskt för 1890-talets snickarglädje och dåtida enklare industri- och lagerbyggnader.

Den norra sidan om planområdet utgörs av ett bostadsområde, både i form av villakvarter och flerbostadshus. Villorna tillmätts i sig själv inte några högre kulturhistoriska värden eftersom de är alltför ombyggda, men områdets tidstypiska låga anspråkslösa karaktär kommer att i stor utsträckning domineras av den föreslagna nya bebyggelsen med en höjd mellan tre till fem våningar. Flerbostadshuset (lamellhuset) intill är utsatta av samma anledning, dessa bedöms dock vara tåligare för de föreslagna förändringarna.

Sammanfattning

Sörmlands museum bedömer att den befintliga bebyggelsen inom planområdet bär på kulturhistoriska värden, men att dessa inte är tillräckligt höga för att rekommendera en ändring av detaljplanen. Däremot

Centrumverksamheter/handel

Den av Sörmlands museum beskrivna byggnaden inom området med markanvändningen C –

tillmätts bebyggelsen strax söder om planområdet desto större kulturhistoriska värden vilka är betydligt känsligare för omgivande förändringar. Inte minst området för handel- och parkering som i planen lokaliserats vid Dammvägen, med en byggnadshöjd ovan mark på upp till 20 meter, kommer att ge en negativ påverkan på den befintliga bebyggelsen utanför planområdet som tillmätts stora kulturhistoriska värden.

Centrumverksamhet. Detaljhandel utom livsmedel är befintlig och huserar SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas verksamheter. Ingen ny byggnad föreslås. Om det i framtiden blir aktuellt att ersätta befintlig byggnad med en ny kommer Sörmlands museum att kontaktas för remiss.

Parkeringshus

Detaljplanen möjliggör endast för ett parkeringshus och det finns ingen garanti för att ett parkeringshus kommer att byggas. Om ett parkeringshus blir aktuellt kommer det att ersätta den befintliga parkeringsplatsen intill SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas lokaler i planområdets nordvästra del.

Ett parkeringshus bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader. I dagsläget bedöms det inte finnas ett tillräckligt stort underlag för att etablera ett parkeringshus i närområdet.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

Synpunkter på förslag till detaljplan för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen", Strängnäs.

Naturskyddsföreningen tillstyrker att det aktuella området bebyggs med bostäder i huvudsak enligt förslaget. Förutom att vi anser det angeläget att vår bebyggelsepolicy tillämpas anser vi det också önskvärt att ett barn- och ungdomsperspektiv anläggs, för att våra biologiska behov av grönområden för lek och meningsfulla fritidsaktiviteter blir tillgodosedda.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av resultatet från den barndialog som genomfördes med elevrådet på Europaskolan Rogge i Strängnäs 2019-01-12 under rubriken *Barnperspektivet* på sidorna 58f.

Planbeskrivningen kompletteras även med ett stycke om att "I den norra delen av planområdet finns det i dag en bollplan som används flitigt. I detaljplanen sparas bollplanen som en del i en kommunal parkmiljö (PARK). Inom planområdets norra del inom området med markanvändningen PARK

möjliggörs det för en lekplats (lek – lekplats får finnas). Lekplatsen har placerats inom området med markanvändningen PARK för att öka lekvärdet. Lekplatsen ska utformas enligt gällande krav på säkerhet.

Lekplatsen omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Inom de nya bostadsgårdarna kan lekplatser avsedda för närlek för de boende med fördel anläggas inom respektive kvarter. Plats för närlek regleras inte i detaljplanen utan det är upptill fastighetsägaren att anordna lekplatser på kvartersmark" under rubriken Lek och rekreation på sidorna 40f.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om *lek – lekplats får finnas* inom området med markanvändningen PARK i planområdets norra del.

En begränsning av antalet våningsplan till 3 högst 4 sådana ger möjlighet för uppsikt från bostäderna över lekande barn på innergårdarna. En sådan begränsning ligger även i linje med de bygghöjder som hittills tillämpats i större delen av innerstaden i Strängnäs. Vi önskar därför att inga bostadshus med fyra eller fler våningsplan uppförs.

I Strängnäs innerstad finns det flera exempel på byggnader med ett våningsantal om fyra till fem våningar. Planbestämmelsen kvarstår.

I riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18) under rubriken *Mål för att tillgodose riksintresset – kunskapsvärde, upplevelsevärde och bruksvärde* står det bland annat följande *"Domkyrkans dominans över stadens horisontlinje ska behållas intakt och ska inte utsättas för konkurrens i form av andra högre byggnadsverk."*

Domkyrkans kyrktorn har en nockhöjd på cirka +95 meter över nollplanet. Inom aktuell detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., "Måsen" tillåts den högsta tillkommande byggnaden ha en nockhöjd

på cirka +37 meter över nollplanet. Det tillkommande sex våningshuset med en nockhöjd på +37 meter över nollplanet bedöms inte påverka domkyrkans dominans över Strängnäs stads horisontlinje. Föreslagna våningsantal och nockhöjder kvarstår.

Lekplatser med starkt naturinslag och grönska bör inrättas på de flesta gårdarna för att stimulera barnens fantasi och leklust. Noteras.

Mot bakgrund av att förutsättningarna för att i övrigt uppfylla önskemålen enligt vår bebyggelsepolicy är goda inom ramen för det aktuella planförslaget, förväntar vi oss att intentionerna i denna policy uppfylls.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt

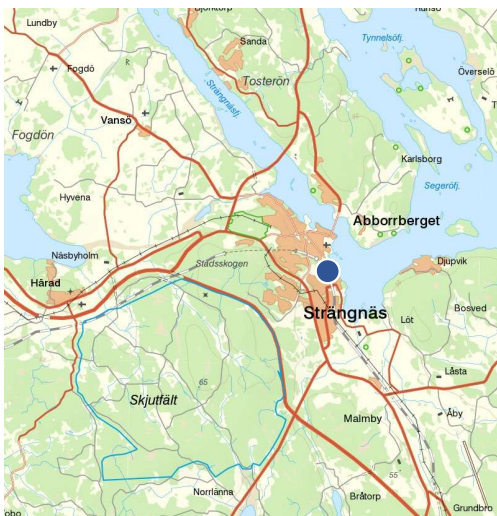


Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för:

Strängnäs 3:21 m.fl.,

**del av, "Måsen",
Strängnäs Kommun**



Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-26 enligt § 74 att sända ut detaljplan för granskning enligt utökat planförfarande. Granskningstiden var mellan 2020-06-05 och 2020-07-03.

Planförslaget har varit utställt på kommunens kontaktcenter och biblioteket i Strängnäs samt på Strängnäs kommuns webbplats. Annons med information om granskningen infördes i Strängnäs tidning 2020-06-05. Detaljplanehandlingarna alternativt endast underrättelse sändes ut enligt sändlista (till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl. PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget).

Berörda sakägare bjöds in till ett digitalt Öppet hus (medborgardialog) via Microsoft teams 2020-06-23. Annons med information om Öppet hus (medborgardialog) infördes i Strängnäs tidning 2020-06-05 och på Facebook 2020-06-08 och 2020-06-17. På grund av bristande anmält deltagande till digitalt Öppet hus valde Samhällsbyggnadskontoret att bjuda in till ett enskilt fysiskt dialogmöte med den deltagare som anmält sig.

Följande sakägare har kvarstående erinran:

-
- Vråken 5
 - Beckasinen 8
 - Beckasinen 8
 - Kärrhöken 5
 - Kärrhöken 5
 - Kärrhöken 6
 - Naturskyddsföreningen

Vid granskningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2020-06-26	Nej	-
Lantmäteriet	2020-06-29	Ja	Ja
Sveriges geotekniska institut	2020-06-29	Nej	-
Trafikverket	2020-06-11	Nej	-
Svenska kraftnät	2020-06-26	Nej	-
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Vråken 5	2020-06-30	Ja	Nej
Beckasinen 8 x 2	2020-07-03	Ja	Delvis
Kärrhöken 5 x 2	2020-07-03	Ja	Delvis
Kärrhöken 6	2020-07-03	Ja	Nej
Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövattnen	2020-06-16	Nej	-
Kommunala nämnder och styrelser			
Kollektivtrafiksamordnare, Kansliavdelningen, Strängnäs kommun	2020-07-01	Ja	Ja
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Vattenfall Eldistribution AB	2020-06-17	Nej	-
Region Sörmland	2020-06-24	Ja	Ja
SEVAB Nät AB	2020-06-05	Ja	Ja
SEVAB Strängnäs Energi	2020-07-03	Ja	Ja
Naturskyddsföreningen	2020-07-04	Ja	Nej



SYNUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan/ändring av detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20§ plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med planen är att ändra befintlig detaljplan för kontor och verksamheter till bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs stad. Syftet med detaljplanen är även att skapa ett område där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus. I planområdets nordöstra del växer ekar som är en viktig del av gamla Ulvhälls karaktär. Detaljplanen ska säkerställa att ekarna sparas.

Länsstyrelsens synpunkter

Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter rörande markföröreningar som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2019-01-15. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ plan- och bygglagen och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-05-15) har följande noterats:

Kommentarer:

Lantmäteriets tidigare synpunkter har bemötts och ingen erinran finns mot förslaget, dock framförs upplysningarna nedan.

Upplysningar:

Tomtindelning

Delar av planområdet tycks beröras av tomtindelningar, t.ex. kvarteret Spoven akt 0486K-I221. Finns det andra tomtindelningar som ligger kvar sedan tidigare? Inom planområdet torde dessa upphävas per automatik när den nya detaljplanen antas. Detta kan med fördel (för tydlighetens skull) omnämnas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med stycke om att "Den nya detaljplanen, för kvarteret Måsen, ersätter detaljplanerna inklusive fastighetsbestämmelser, ursprungligen fastställda som tomtindelningar som gäller för fastigheterna Spoven 1 (0486K-S115),

Ekbacken 2 (0486K-P08/29), Strängnäs 3:21<1 (0486K-P07/5) och del av Strängnäs 3:1 (0486K-S151). De tomtindelningar som upphävs är TI Spoven, 1963-12-21, akt 0486K-I221, TI Måsen, 1971-06-08, akt 0486K-I337 och TI Ekbacken, 1966-05-12, akt 0486K-I272." under rubriken Fastighetsrättsliga åtgärder på sidan 62.

Inlösen av allmän plats

I planen finns mark avsatt som t.ex. allmän platsmark "gata" med kommunalt huvudmannaskap. Delar av markområdet som är utlagt som allmän platsmark "gata" är idag delvis utlagd inom fastigheten Strängnäs 3:21 som är i privat ägo. Redogörandet för eventuell inlösen av allmän plats kan förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Mark som utlagts som allmän platsmark ska överföras till Strängnäs kommuns fastighet Strängnäs 3:1 genom fastighetsreglering i enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering i exploateringsavtalet. Kommunen har dock med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare om så krävs" under rubriken Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. på sidan 61f.

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ledningsrätter och officialservitut. I planbeskrivningen på sidan 61 anges att ledningsrätt akt 0486-07/54.1 avses upphävas då ledningarna avses flyttas och förläggas i den allmänna platsmarken. Likaså anges på sidan 61 i planbeskrivningen att det befintliga officialservitutet akt 0486-88/3.1 avses ändras då de aktuella ledningarna avses flyttas och förläggas i intilliggande u-område som finns utlagt i plankartan. Om det blir aktuellt med flyttning av ledningar kan nya rättigheter behöva bildas eller befintliga rättigheter behöva omprövas alternativt upphävas. Detta görs genom en lantmäteriförrättning genom en så kallad ledningsrättsförrättning (avseende ledningsrätt) eller genom en fastighetsreglering (avseende officialservitut). Det kan med fördel förtydligas något i planbeskrivningen avseende vem som ska ta initiativet till och bekosta de lantmäteriförrättningar som kan komma att föranledas utifrån ovanstående.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Inom fastigheten Spoven 1 finns ett officialservitut för VA-ledningar, akt 0486-88.1. Berörda ledningar ska flyttas till intilliggande u-område och rättigheten omprövas, eller upphävas och ombildas, till att gälla i dess nya läge genom fastighetsreglering. Förrättningen initieras av ägaren till förmånsfastigheten men bekostas av exploitören i enlighet med exploateringsavtalet.

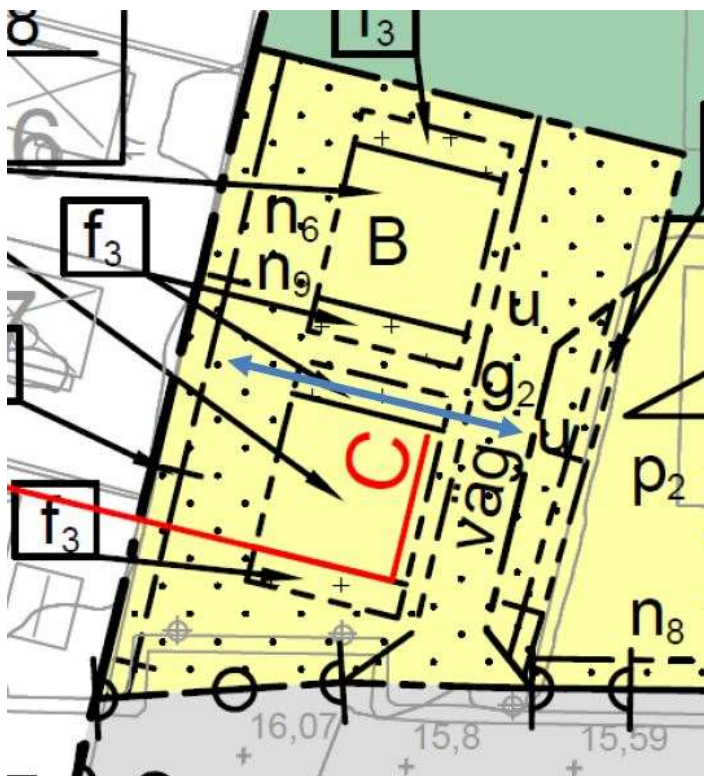
Inom fastigheten Strängnäs 3:21 finns ledningsrätt för VA-ledningar, akt 0486-07/54.1. Ledningarna ska omförläggas i den allmänna platsmarken och ledningsrätten ska tas bort i berörd sträcka inom kvartersmarken genom en ledningsrättsåtgärd. Förrättningen initieras av ledningshavaren men bekostas av exploitören i enlighet med exploateringsavtalet" under rubriken Servitut och ledningsrätter på sidan 62.

Kombination administrativ- och egenskapsgräns

Den administrativa bestämmelsen g₂ tycks i området nedan täcka ett större område än vad som förmodligen är syftet (om syftet är att markreservatet g₂ avses gälla inom

Plankartan revideras och berörd egenskapsgräns ändras till en administrativ- och egenskapsgräns.

samma område som egenskapsbestämmelsen "väg" finns utlagd), se bild nedan. Markreservatsbestämmelsen tycks inte avgränsas av någon administrativ gräns (sett åt väster) och bestämmelsen avgränsas inte av egenskapsgränserna som finns utlagda utan bestämmelsen torde anses gälla fram till närmaste (nästkommande) administrativ- och egenskapsgräns (samt användningsgräns sett åt öster) som finns utlagd i plankartan (se pil markerad med blå färg i bilden nedan).



Urklipp från plankartan över kv.7.

**Sakägare och berörda
bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och
boende samt berörd hyresgästförening**

VRÅKEN 5

Som fastighetsägare i det angränsande området för den nya detaljplanen anser vi att justeringar behöver göras på det planförslag som lagts fram.

Vi ser det som positivt att våra tidigare synpunkter har bemötts och att vissa åtgärder vidtagits. Dock ser vi att det finns ett flertal synpunkter som har lämnats utan åtgärd och att den föreslagna planbeskrivningen därmed behöver justeras.

Nockhöjderna på flerfamiljshusen och punkthusen i den föreslagna detaljplanen behöver sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse och stadsbild.

Höjden på det tilltänkta parkeringshuset behöver sänkas för att undvika negativa konsekvenser för nuvarande bebyggelse samt trafiksituationen på Dammvägen/Mariefredsvägen.

Insatser behöver göras för att minska risken att fordonstrafik till det nya området använder gatorna i det befintliga villaområdet som genomfartsväg.

Ansvar för eventuella tilläggskostnader för att säkra vattentillgången för Ulfhalls sjövättförening behöver förtydligas.

Höjder på byggnader

Vi ser det som positivt att höjderna på husen närmast villaområdet har sänkts och att bestämmelserna för takkuporna förhindrar insyn mot villorna. Dock anser vi att ytterligare åtgärder behöver göras då inga förändringar gjorts gällande höjder och andra våningsplan för husen i kvarter 1, 2, 3 och 4.

Byggnaderna i dessa kvarter är cirka 100 – 150 % högre än de högsta befintliga byggnaderna och kommer i stor utsträckning påverka det befintliga området samt förändra stadsbilden. Karaktärsdragen av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och insynen på villatomterna ökar. Även Sörmlands museum säger i sitt yttrande att höjden på dessa byggnader har en stor påverkan på villaområdet. De framhåller att "områdets tidstypiska anspråkslösa karaktär kommer att i stor utsträckning domineras av den föreslagna bebyggelsen med en höjd på tre till fem våningar".

Samhällsbyggnadskontoret samt remissinstanser anser att förslaget har anpassats till omgivningen. Gestaltningen av de tillkommande parhusen och flerbostadshusen har anpassats efter närliggande arkitektur och tillkommande byggnader samspelar med enbostadshusen i gamla Ulvhäll genom takform, fasadmateriäl och utformningen av balkonger. Traditionellt i Strängnäs stad har flerbostadshus placerats med långsidan mot gatan. Den tillkommande bebyggelsen placeras med långsidan mot gatan.

I en detaljplan ska kommunen bland annat främja för en ändamålsenlig struktur, en estetiskt tilltalande utformning av grönområden samt främja en långsiktigt god hushållning med mark (2 kap. 3 § 1 och 3 plan- och bygglagen 2010:900). Inom kvarteret Måsen har Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden som syfte att skapa ca 300 nya bostäder i olika former samt ett bostadsområde där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus. Ett högre våningsantal (3-6 våningar) möjliggör att fler och större grönytor kan och ska bevaras. Om våningsantalet sänks minskar således även antalet grönytor och storleken på dessa och behovet av parkeringshus ökar. Anledningen till att ett lägre våningssantal bidrar till en minskad areal av grönytor är att det krävs fler byggnader för att nå samma antal bostadsenheter som vid ett högre

våningsantal.

Om en tomt/fastighet ska bebyggas med byggnader som innehåller en eller flera bostäder ska det finnas friytor som är lämpliga för lek och utevistelse. Uppstår det en situation där det inte är möjligt att uppfylla både kraven på parkering och friytor ska friytor lämnas företräde. Kraven på parkering och friyta ska lösas på eller i närheten av tomten.

En genomgång av synpunkterna i samrådsredogörelsen visar också att i stort sätt samtliga synpunkter från boende samt Naturskyddsföreningen framhåller höjden på byggnaderna som ett problem och påpekar att det bör sänkas. Kommentarer från kommunen är väldigt knapphändig angående dessa synpunkter och det framkommer inte någon riktig förklaring till varför byggnaderna ska vara så höga trots de negativa konsekvenserna som påpekas av flertalet invånare samt organisationer med intressen i området.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) ska hänsyn inte enbart tas till kulturhistoriska värden utan även till befintlig stadsbild och intresset av en god helhetsverkan. Vi anser inte att det gjorts i tillräcklig stor utsträckning.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f i Granskningsutlåtandet.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka stadsbilden eller helhetsbilden av området negativt. Den föreslagna exploateringsgraden bedöms inte heller strida mot något av värdena i riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs D18 som även berör värdet av stadsbilden. I kunskapsunderlaget till riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs D18 framkommer det bland annat att viktiga betydelsebärare vad gäller topografi, bebyggelse, stadsplan, kommunikationsstråk (vägar, hamnar), militäranläggningar och fornlämnningar ska bevaras och underhållas. I kunskapsunderlaget framkommer det också att domkyrkans dominans över stadens horisontlinje ska behållas intakt och att domkyrkans dominans inte ska utsättas för konkurrens i form av andra högre byggnadsverk.

Domkyrkans kyrktorn har en nockhöjd på cirka +95 meter över nollplanet. Inom aktuell detaljplan tillåts den högsta tillkommande byggnaden ha en nockhöjd på cirka +37 meter över nollplanet. Det tillkommande sex våningshuset med en nockhöjd på +37 meter över nollplanet bedöms inte påverka vare sig domkyrkans dominans över stadens horisontlinje eller Strängnäs stadsbild.

Föreslagna våningsantal och nockhöjder kvarstår.

Frågor om exploateringsgrad faller inom kommunens handlingsutrymme gällande möjligheten att bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter i enlighet med 4 kap. 16 § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900).

Svaret från kommunen angående att tillåtet antal våningar på en tredjedel av ytan är 2-3 våningar för kvarter 1 och 2, har i praktiken ingen betydelse då det lägsta huset i planbeskrivningen är 3 våningar.

Vi önskar att kommunen åter ser över de inkomna synpunkterna runt höjderna på de nya byggnaderna i kvarter 1, 2, 3 och 4 och sänker höjden på husen för att tillmötesgå de synpunkter som kommit in.

Ansvarig planarkitekt bedömer att synpunkten berör den illustrationsplan som redovisas i planbeskrivningen på sidan 30 och i Gestaltningsbilagan. Illustrationen visar ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas om exploateringsgraden utnyttjas till max. Illustrationen är endast ett förslag.

Planbeskrivningen och tillhörande illustrationer är inte juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planbeskrivningen kompletteras med en mening i bildtexten tillhörande illustrationsplanen om att *"Illustrationsplanen är endast ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas"* under rubriken *Bostäder och verksamheter* på sidan 30.

I enlighet med 5 kap. 17 § och 23 § plan- och bygglagen (2010:900) sammanställer kommunen alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse/granskningsutlåtande. I utlåtandet ska kommunen bemöta de synpunkter som har inkommit under samrådet/granskningen och i vissa fall föranleder de inkomna synpunkterna förändringar av planförslaget.

Kommunens intentioner med Måsenområdet är att området ska bli en övergång mellan den befintliga bostadsbebyggelsen i gamla Ulvhäll och industriområdet där ex. Recipharm ligger.

Syftet med detaljplanen är att skapa ett område där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus. I planområdets nordöstra del växer ekar som är en viktig del av gamla Ulvhälls karaktär. För att få en blandad stad med höga arkitektoniska värden ska

bebyggelsen i området vara varierad i såväl höjd som utformning. Bebyggelsen i området ska kännas mänskligt i skala med en varierad bebyggelse.

Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse. Bostadshusen ska placeras och utformas så att det bildas en tydlig gatusida och en inramad gårdssida.

Våningsantalet ska succesivt öka från villorna mot industrierna öster om Dammvägen/Mariefredsvägen.

I detaljplanen har vi styrt den arkitektoniska utformningen genom att bland annat bestämma takutformning, tak- och fasadmateriäl, balkonger och att byggnaderna längs med Dammvägen ska ha genomgående entréer för att förstärka stadskänslan längs med Dammvägen. Samtliga byggnader inom planområdet ska placeras och utformas så att en tydlig gatusida och en inramad, bullerskyddad, gårdssida skapas.

Fasaderna ska utformas med variation i färgsättning och fasaduttryck och fasaderna bör inte dras upp på mer än en tredjedel av takfoten. För att ytterligare skapa variation i bebyggelsen får max en tredjedel av takytan utgöras av takkupor.

Generellt för planområdet är att alla komplementbyggnader ska ha växtbeklädda tak.

Vi anser att byggnaderna inom det nya detaljplaneområdet behöver ändras så att flerbostadshusen och punkthusen tillåts ha en högsta nockhöjd som motsvarar övriga flerfamiljshus i området, dvs. 13,06 meter.

Parkeringshuset och byggnader för centrumhandel

I planbeskrivningen finns en beskrivning av ett parkeringshus på 26 meter vilket är för högt med tanke på att det ligger granne med ett villaområde. Parkeringshuset kommer att vara synligt för de boende i det befintliga området vilket gör att intrycket av att bo i ett villaområde kraftigt minskar, insynen på villatomterna ökar och trivseln påverkas negativt för de boende i området.

Vi föreslår att byggnaden sänks till en högsta nockhöjd på 13,6 meter för att säkerställa att träden vid fornlämningen (grönområden 20) skyddas mot insyn både mot och från parkeringshuset under vår och sommar. Det bör även säkerställas att det inte blir någon insyn till befintliga byggnader under övriga årstider genom att endast tillåta en slät vägg utan fönster mot befintliga hus i området. Det bör dessutom enbart tillåtas parkering på taket i det fall det byggs upp väggar/murar som säkerställer att parkerande bilar inte har insyn i det befintliga villaområdet.

Utöver påverkan på det befintliga området påpekar också Sörmlands museum att parkeringshuset även har en negativ påverkan för området söder om planområdet, vilket har ett stort kulturhistoriskt värde. Även detta talar för att höjden på parkeringshuset behöver sänkas.

Detaljplanen reglerar inte huruvida det kommer att byggas ett parkeringshus på platsen där den nuvarande parkeringsplatsen ligger eller om det kommer att förbli en parkeringsplats. I plankartan regleras ytan för eventuellt parkeringshus/parkeringsplatsen med markanvändningen *PEC – Parkering, tekniska anläggningar*. Kan kompletteras med centrumverksamhet.

Utformningen av eventuellt parkeringshus är inte reglerat i detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret kan inte på förhand sja om eventuella fasadmateriel eller hur byggnaden kommer att utformas. Det är inte heller möjligt att på förhand sja om huruvida parkeringshuset kommer att förses med fönster mot skogsdungen och det befintliga villaområdet, eller inte.

Detaljplanen reglerar inte huruvida det kommer att byggas ett parkeringshus på platsen där den nuvarande parkeringsplatsen ligger eller om det kommer att förbli en parkeringsplats. I dagsläget används ytan som parkeringsplats i likhet med markanvändningsbestämmelserna i plankartan. Markanvändningen *PEC – Parkering, tekniska anläggningar*. Kan

kompletteras med centrumverksamhet blir densamma oavsett om det byggs ett parkeringshus på platsen eller om det förblir en parkeringsplats.

Att ha en infart till parkeringshuset från Dammvägen/Mariefredsvägen är inte lämpligt då vägen redan idag är hårt belastad av trafik. En infart/utfart till ett parkeringshus som rymmer ett stort antal fordon, riskerar att förvärra situationen ytterligare med trafikköer, ökad miljöpåverkan och försämrad trafiksäkerhet som följd. En analys av hur en sådan in- och utfart på Dammvägen/Mariefredsvägen påverkar trafiken behöver vidtas för att minska trafikproblemen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att trafiksituationen på Dammvägen/Mariefredsvägen inte kommer att förändras nämnvärt om den befintliga parkeringsplatsen ersätts med ett parkeringshus. Inga nya in-/utfarter mot Dammvägen/Mariefredsvägen bedöms tillkomma.

Den befintliga parkeringsplatsen har redan i dagsläget en in-/utfart mot Dammvägen som kommer att ersättas med en ny in-/utfart om parkeringshuset byggs.

I samrådsredogörelsen bemöts synpunkter på parkeringshuset med svaret att det i dagsläget inte finns nog underlag för att uppföra ett parkeringshus på platsen utan att det först kan bli aktuellt vid ett senare tillfälle. Vi anser att frågor runt parkeringshuset behöver tas upp och bemötas nu, utan hänvisning till att det är ett framtida projekt. Parkeringshuset ingår i detaljplanen och som medborgare har vi inte någon möjlighet att påverka beslutet vid ett senare skede.

Om det i dagsläget inte finns underlag för ett parkeringshus i området föreslår vi att det stryks från nuvarande detaljplan. Kommunen borde istället återuppta frågan när det finns underlag för att bygga ett parkeringshus i området och frågan är mer aktuell.

Området kommer att bebyggas i etapper där en avvägning mellan grönområden och parkeringsplatser ska göras. Grönområden prioriteras framför parkeringsplatser i marknivå. Parkeringsplatser kommer att samordnas då de är gemensamma för flera kvarter inom planområdet.

Då grönområden ska prioriteras framför parkeringsplatser kommer bara de första kvarteren kunna byggas med parkeringsplatser i marknivå. Allt eftersom kvarteren byggs kommer ett parkeringshus behöva uppföras för att området ska klara kommunens

parkeringsnorm och fortsatt bevara grönområden.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Området kommer att bebyggas i etapper där en avvägning mellan grönområden och parkeringsplatser ska göras. Grönområden prioriteras framför parkeringsplatser i marknivå. Parkeringsplatser kommer att samordnas då de är gemensamma för flera kvarter inom planområdet.*

Då grönområden ska prioriteras framför parkeringsplatser kommer bara de första kvarteren kunna byggas med parkeringsplatser i marknivå. Allt eftersom kvarteren byggs kommer ett parkeringshus behöva uppföras för att området ska klara kommunens parkeringsnorm och fortsatt bevara grönområden.

Mer information om parkeringshuset på sidan 47f" under rubriken Parkering, varumottag, utfarter på sidorna 46f.

Trafiksäkerhet och fordonstrafik

Vi uppskattar det dialogmöte som hölls i slutet av 2019 och att åtgärder har vidtagits för att sänka hastigheten i det befintliga området. Dock förstår vi inte kommentaren i samrådsredogörelsen om varför trafikutredningen blev nedlagd. Ett förtydligande vore önskvärt.

Under vintern/våren 2019 upphandlade Samhällsbyggnadskontoret och Teknik- och servicekontoret konsultbolaget NTF för att göra en trafikutredning för kvarteret Måsen i Strängnäs.

I trafikutredningen redovisades sex olika alternativa trafiklösningar där NTF förespråkade och rekommenderade en av lösningarna. NTF rekommenderade en trafiklösning där Åkervägens befintliga utfart mot Dammvägen/Mariefredsvägen stängs och flyttas till en punkt 170-190 meter nordost om Lärkträdsvägen på Dammvägen. Där det i detaljplanen är tänkt att ligga en gång- och cykelväg. NTF rekommenderade att den befintliga trevägskorsningen ersattes med en cirkulationsplats.

I trafikutredningen rekommenderade NTF också att Åkervägen mellan Orrspelsvägen och området Måsen stängs medan Lärkträdsvägen skulle öppnas för in- och utfart mot Dammvägen.

Samhällsbyggnadskontoret och Teknik- och servicekontoret beslutade att inte gå vidare med den trafiklösning som NTF rekommenderade då man bedömde att den inte skulle förbättra situationen utan snarare försämra den. Teknik- och servicekontoret i samråd med Samhällsbyggnadskontoret valde istället att gå vidare med en trafiklösning där Åkervägens befintliga utfart stängs och flyttas cirka 34 meter söderut längs Dammvägen. Den befintliga trevägskorsningen ersätts med en cirkulationsplats.

I samråd med de boende i villakvarteret i södra Ulvhäll den 13 november 2019 beslutade Teknik- och servicekontoret att Åkervägen mellan Orrspelsvägen och

området Måsen inte kommer att stängas permanent då det skulle riskera att skapa nya trafikproblem då all trafik som tidigare gått via Åkervägen istället skulle behöva gå via övriga gator inom södra Ulvhäll.

Teknik- och servicekontoret beslutade även att Lärkträdsvägen inte ska öppnas för trafik mot Dammvägen då det skulle innebära ytterligare en in- och utfart med skymdsikt mot Dammvägen som redan idag är hårt trafikerad. En in- och utfart via Lärkträdsvägen skulle också innebära en betydande olägenhet för de boende.

Utöver sänkningen av hastigheten i området önskar vi även att hastighetssänkande hinder sätts upp för att säkerställa att hastigheten i området hålls då många fordon idag kör över den tillåtna hastigheten.

I det liggande planförslaget saknas också åtgärder för att minska risken för att biltrafiken som ska till det nya området kör genom befintligt område. Den ökade biltrafiken är något som även Teknik- och servicekontoret påpekade i sina synpunkter och som därför borde tas på extra stort allvar.

Den föreslagna rondellen är en bra åtgärd men kommer enbart påverka fordon som är på väg i riktning mot Solberga. Fordon som ska i riktning mot OKQ8 och Strängnäs vårdcentral för att t.ex. ta sig mot E20 i riktning mot Eskilstuna, kommer fortfarande ha en stor fördel av att använda villaområdet som en genomfart istället för att köra ut på Dammvägen/Mariefredsvägen och runt kvarteret.

Vi vill åter lyfta synpunkter om att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrspelsvägen och det nya området stängs av för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast cykel- och gångtrafik bör vara tillåten för att förhindra att villaområdets gator används som genomfart till det nya området.

Vattenledningar för Ulvhäls sjövattnen

Det bör framgå av handlingarna att samfällighetsföreningen Ulvhäls sjövattnen inte ska belastas av extra kostnader p.g.a. exploateringen i området. Den formulering som finns i nuvarande handlingar är allt för öppet för tolkning.

Vi föreslår att följande mening på sidan 49 i planbeskrivningen:

"tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggör exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den" ändras till:

"Tvingas samfällighetsföreningen vidta

Berörd planarkitekt på Samhällsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Teknik- och servicekontoret som i samband med exploateringen av området kommer att se över trafiksäkerheten i området samt skriva en Lokal Trafiksäkerhetsföreskrift för kommunala lokalgator i området.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f i Granskningsutlåtandet.

Granskningshandlingarna skickades till Samfällighetsföreningen Ulvhäls sjövattnen på remiss 2020-06-05. I yttrandet daterat 2020-06-16 skriver Samfällighetsföreningen att de har granskat förslaget till detaljplan och finner att de synpunkter som framfördes i samrådet har blivit omhändertagna. Samfällighetsföreningen Ulvhäls sjövattnen har ingen kvarstående erinran.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ämnar inte ändra skrivelsen i planbeskrivningen under rubriken *Vatten och avlopp* på sidorna 48f.

undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering, ska den bekostas av den part som ansvarar för exploateringen".

BECKASINEN 8 x 2

Som fastighetsägare i det angränsande området för den nya detaljplanen anser vi att justeringar behöver göras på det förslag till detaljplan som lagts fram.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f, 14f, 16ff, 19f, 21f och 29ff i Granskningsutlåtandet.

Vi ser det som positivt att våra tidigare synpunkter har bemötts i text och att vissa åtgärder vidtagits. Dock ser vi att det finns ett flertal synpunkter som lämnats utan åtgärd och att den föreslagna planbeskrivningen och planritningen med planbestämmelser därmed ytterligare behöver justeras.

Parhusens blivande totala nockhöjd har inte ändrats i det nya underlaget utan ska sänkas till samma höjd som de närliggande villorna vid västra gränsen, men framförallt är det våningsantalet på flerfamiljshusen och punkthusen i den föreslagna detaljplanen som ska sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Insatser ska göras för ökad trafiksäkerhet utifrån ökad fordonstrafik in och ut från det gamla området längs Åkervägen. Åtgärder måste vidtas för att minska risken för att fordonstrafiken till och från det nya området använder gatorna i det befintliga villaområdet som genomfartsväg.

Det är positivt att planbestämmelserna tar hänsyn till den befintliga växtligheten längs den västra gränsen och dess bevarande för skydd mot insyn, dock finns en "intressekonflikt" mellan det uppsamlade dräneringsstråk som ska anläggas längs den västra gränsen och befintlig växtlighet. Där ska prioritet ligga på växtligheten.

Ansvar för eventuella tilläggskostnader för att säkra vattentillgången för Ulfhalls sjöväterförening behöver förtydligas.

Höjden på det tilltänkta parkeringshuset behöver sänkas för att undvika negativa konsekvenser för nuvarande bebyggelse.

Se översiktsbild från gestaltningsbilagan över kvarteret

Måsen nedan

Läs nedanstående text och titta på den bild som visas i gestaltningsbilagan. För oss känns det som om text och bild inte hör ihop! Text nedan hämtad från sid 4 i granskningshandlingen. Observera att de tre vita punkthusen i gestaltningsbilagan inte är färgade som övriga nya föreslagna byggnader. Dessa höga hus kan tolkas som redan befintliga byggnader men är även dessa föreslagna nyproduktioner.

Gestaltningsbilagan har reviderats och punkthusen har färglagts.

- *Syftet med detaljplanen är även att skapa ett område där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus. En del av den tätortsnära grönskan ska ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av till exempel träd, växtbäddar, diken och växtbeklädda tak inom området. I planområdets nordöstra del växer **ekar som är en viktig del av gamla Ulvhälls karaktär.** Detaljplan ska säkerställa att ekarna sparas. För att få **en blandad stad med höga arkitektoniska värden** ska bebyggelsen i området vara varierad i såväl höjd som utformning. **Bebyggelsen i området ska kännas mänskligt i skala med en varierad bebyggelse. Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse.** Bostadshusen ska placeras och utformas så att det bildas en tydlig gatusida och en inramad gårdssida.*
- ***Detaljplanen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser för de boende i området och för allmänheten genom att skalan på bebyggelsen får en mänsklig skala där våningsantalet är anpassat mot den omkringliggande bebyggelsen.***



Punkthuset ska också vara färgade som övriga föreslagna byggnader i nya området.

Höjder på byggnader

Vid en första anblick i planbeskrivning och planritning med planbestämmelser kan det uppfattas som om parhusens höjd minskats från förra utkastet på planritning angivna max nockhöjd på 10 meter till nu angivna byggnadshöjd med förhöjt väggliv på 5 meter och 38 graders vinkel på taket. Granskar man det så har de nu angivna parhusen fortfarande en nockhöjd på nästan 10 meter. Alltså ingen skillnad i höjd sedan förra underlaget på planritning gavs ut. Parhusen ska vara maximalt lika höga som de äldre villorna de gränsar emot i väster.

I förslag till stadsplan för Ekbacken samt ändring och utvidgning för kv. Höken och Orren m.m. inom Strängnäs stad som vann laga kraft den 3 september 1962 framgår det att kvarteren Beckasinen, Kärrhöken, Vråken, Morkullan och Gjugen får bebyggas med friliggande bostadshus alternativt radhus eller kedjehus. Bostadshusen får uppföras i en våning med inredd vind och ha en byggnadshöjd om max 4,0 meter. I stadsplanen regleras inte byggnadernas nockhöjd eller takvinkel.

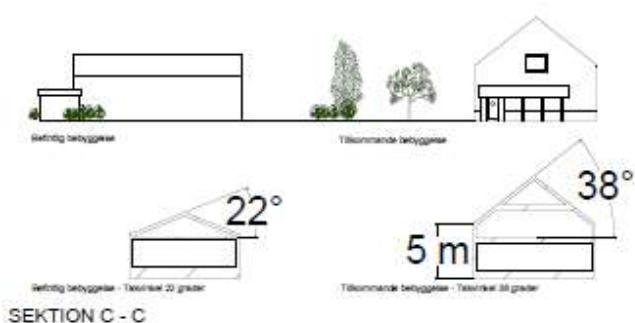
Gällande regler och lagkrav medför att det inte är genomförbart att bygga en- och tvåbostadshus i en våning med inredd vind med en byggnadshöjd om max 4,0 meter. En- och tvåbostadshusen inom kvarter 5, 6 och 7 har en byggnadshöjd på max 5,0 meter för att klara gällande byggregler och klimatanpassningar.

För att säkerställa att bostadshusen inom kvarter 6 och 7 inte blir högre än 10 meter över nuvarande marknivå även om marknivån mot förmodan skulle höjas, ändras planbestämmelsen om *5,0 högsta byggnadshöjd i meter till +21,0 högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet*. I detaljplanen föreslås inga förändringar av marknivån.

Bostadshusen tillåts ha en byggnadshöjd om max 5,0 meter och takvinkel om max 38 grader för att möjliggöra bostadshus i en våning med förhöjt väggliv och inredd vind.

Plankartan revideras inom kvarter 6 och 7 och planbestämmelsen 5,0 – *Högsta byggnadshöjd i meter. För bostadshus gäller att frontespiser och takkupor får uppföras utöver angiven byggnadshöjd*

ändras till + 21,0 - *Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplanet. För bostadshus gäller att frontespiser och takkupor får uppföras utöver angiven byggnadshöjd.*





Det fyrvåningshus som är planerat i kv 1 och kv 2 längst västerut kommer stå som en hög mur mot parhusen och den äldre villabebyggelsen i väster vilket fullständigt tillintetgör känslan av ett område i "mänsklig skala"!

En genomgång av granskningshandlingen visar att i stort sett samtliga synpunkter från de boende samt både Naturskyddsföreningen och Sörmlands museum framhåller den höga höjden på byggnaderna som ett problem och påpekar att det bör sänkas. Kommentarer från Samhällsbyggnadskontoret är väldigt knapphändiga angående dessa synpunkter. Det framkommer inte något riktigt argument om varför byggnaderna ska vara så höga, trots att flertalet invånare samt organisationer med intressen i området påpekat flertalet negativa konsekvenser. Svaret från samhällsbyggnadskontoret angående om att tillåtet antal våningar på en tredjedel av ytan för kvarter 1 och 2 är 2-3 våningar, har i praktiken ingen betydelse då det lägsta huset i planbeskrivningens illustrationsplan är 3 våningar.

Höjderna för byggnaderna inom det nya detaljplansområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och insynen på villatomterna ökar.

Ett liknande påpekande finns även i

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

Illustrationsplanen visar endast ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas om exploateringsgraden utnyttjas till max. Illustrationen är endast ett förslag och inte juridiskt bindande.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "*Illustrationsplanen är endast ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas*" under rubriken *Bostäder och verksamheter* på sidan 30.

granskningshandlingen av Sörmlands museum då de skriver att områdets tidstypiska anspråkslösa karaktär i stor utsträckning kommer att domineras av den föreslagna nya bebyggelsen.

Vi kräver att Samhällsbyggnadskontoret åter ser över de inkomna synpunkterna runt höjderna på de nya föreslagna byggnaderna och sänker höjden på husen för att tillmötesgå de synpunkter som kommit in. Höjderna ska motsvara höjderna på byggnaderna som gränsar mot det nya området.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

Se följande förslag:

Vi kräver att åtgärder behöver göras, då inga förändringar gjorts gällande höjder och antal våningsplan, för husen i kvarter 1, 2, 3 och 4. För att tillmötesgå alla parter ska parhusen i kvarter 5, 6 och 7 vara enplanshus i samma höjd som villorna de gränsar emot i det gamla området. I kvarter 1 och 2 placeras hus med 2-3 våningar där tvåvåningsdelarna är längst västerut. I kvarter 3 och 4 placeras hus med 3 våningar. De geotekniska förhållanden som råder i området kommer innebära att om hus byggs högre än tre våningar bör de pålas ner till fast botten.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

Trafiksäkerhet och mängden fordonstrafik

Vi uppskattar det dialogmöte som hölls i slutet av 2019 och att vissa åtgärder har vidtagits för att påverka hastigheten i det befintliga området och öka trafiksäkerheten. Utöver sänkningen av hastigheten i nuvarande gamla området önskar vi även för trafiksäkerhetens skull att hastighetssänkande hinder sätts upp för att säkerställa att hastigheten i området hålls, då många fordon idag kör över, och ibland mycket över, den tillåtna hastigheten längs Åkervägen men även längs Orrspelsvägen. Att sänka hastighet från 40km/h till 30km/h ändrar inte de bilförare som ändå alltid kör för fort. De kommer fortsätta att köra för fort om inga hastighetsbegränsande hinder sätts upp.

I det liggande planförslaget krävs åtgärder för att minska risken för att biltrafiken som ska till det nya området kör genom gamla villaområdet. Den ökade biltrafiken är något som även Teknik- och servicekontoret påpekar i sina synpunkter och som därför borde tas på extra stort allvar. Teknik- och servicekontoret säger att GATA1 bör hastighetssäkras, hur gör de då det? Den föreslagna

Berörd planarkitekt på Samhällsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Teknik- och servicekontoret som i samband med exploateringen av området kommer att se över trafiksäkerheten i området samt skriva en Lokal Trafiksäkerhetsföreskrift för

rondellen, som är en bra åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt, kommer enbart påverka/gynna fordon som är på väg från det nya området i riktning mot Solberga. Fordon som ska i riktning mot OKQ8 och Strängnäs vårdcentral för att t.ex. ta sig mot E20 i riktning mot Eskilstuna från det nya området kommer fortfarande ha en stor fördel av att använda villaområdet som en genomfart istället för att köra ut på Dammvägen och en extra sväng runt kvarteret.

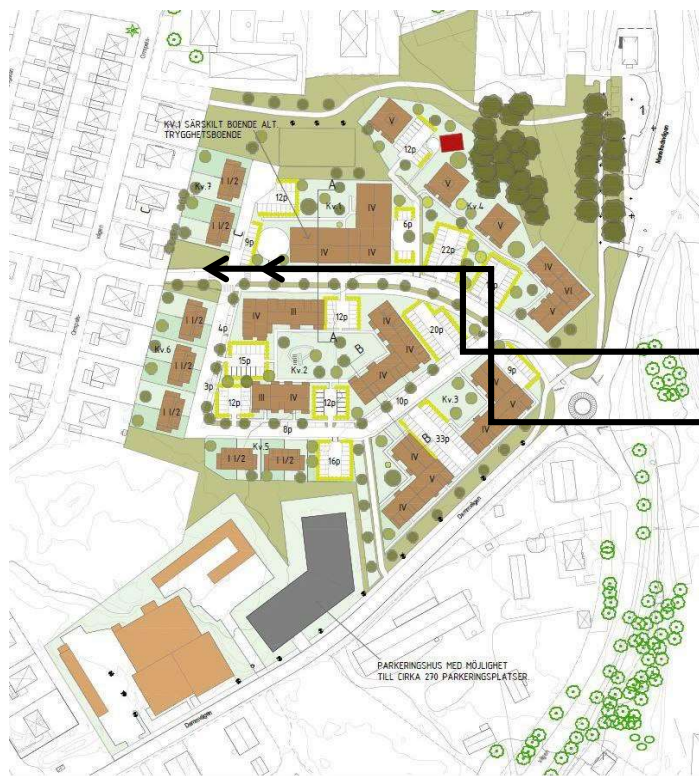
Vi vill åter lyfta synpunkter om att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrspelsvägen och det nya området stängs av helt för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast cykel- och gångtrafik samt trafik för blåljusfordon bör vara tillåten för att förhindra att villaområdets gator används som genomfart till det nya bostadsområdet. I planbeskrivning och planritning beskrivs inte hur gång och cykelbanor övergår in i gamla området längs Åkervägen samt inga trafik- och hastighetsminskande åtgärder heller längs Åkervägen in i gamla området.

I och med att exploateringen av området påbörjas ska Åkervägen stängas för byggtrafik ur trafiksäkerhetssynpunkt. I planbeskrivningen har man hänvisat till Naturvårdsverkets allmänna råd och dessa anger bara gränsvärden om buller, ej trafiksäkerhet. Det är väldigt många barn i området.

kommunala lokalgator i området.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f i Granskningsutlåtandet.

Berörd planarkitekt på Samhällsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Teknik- och servicekontoret som kommit fram till att en möjlig lösning för att säkerställa trafiksäkerheten i samband med exploatering kan vara att stänga av Åkervägen i höjd med Orrspelsvägen. I samband med exploatering kommer ett slutligt beslut fattas av Trafik- och servicekontoret.



Vägen ska stängas av för all biltrafik. I planritning och planbeskrivning finns inget beskrivet om vilka åtgärder som kommer vidtas för att kraftfullt öka trafiksäkerheten samt sänka hastigheten in i gamla området.

Befintlig växlighet i gränzoner

I Planbeskrivningen sid 11 Mark och vegetation står:

I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljsvillorna längs Orrspelsvägen och de nya bostadshusen i kvarter 7. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov (n9).

Ovan angivna text ska kompletteras med fastigheterna i Kärrhöken 5-8 som gränsar mot de nya bostadshusen i Kv6. Det innebär också en komplettering i planritningen där planbestämmelse n9 även ska stå inskriven i planritningen öster om fastigheterna i Kärrhöken 5-8. Det bör även förtydligas med att det gäller växtlighet som återfinns på ömse sidor av planområdets västra gräns. De uppsamlade dräneringsstråken, som planeras anläggas, längs med planområdets västra gräns kommer hamna i en intressekonflikt med den växlighet som är redovisad här samt planbestämmelse n9. Detta togs upp med Erika vid den information Strängnäs kommun genomförde vecka 26. Bra att detta är tydligt!

Planbeskrivningen revideras och stycket om "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljsvillorna längs Orrspelsvägen och de nya bostadshusen i kvarter 7. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov (n9)" ändras till "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna

Beckasinen 5 – 8 och Kärrhöken 5-8 i planområdets västra del, växer träd och buskar som sparas som insynsskydd mellan planområdet och de befintliga enbostadshusen. I kvarteret Måsen ska grönskan och närheten till grönområdet stå i fokus därför är intentionen att den befintliga vegetationen inom området ska bibehållas eller ersättas med ny. Vegetationen har stor betydelse för hur området upplevs både av de boende i området och närområdet samt besökare. Befintliga träd och buskar bibehålls eller ersätts med nya träd och buskar (n₉)” under rubriken Mark och vegetation på sidorna 10ff.

Plankartan revideras och bestämmelsen n₉ – *Befintliga träd och buskar ska sparas. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov* ändras till n₉ - *Befintliga träd och buskar bibehålls eller ersätts med nya träd och buskar.*

Plankartan kompletteras med bestämmelsen n₉ - *Befintliga träd och buskar bibehålls eller ersätts med nya träd och buskar*, i fastighetsgräns mot fastigheterna Kärrhöken 5 – 8, inom det område som utgör kvarter 6.

Enligt 2 kap 1 § jordabalken (1970:994) tillhör rot stående träd och andra växter den fastighet som trädet eller växten står på. Det vill säga trädet ägs av den fastighetsägare vars fastighet trädet står på. Om trädet har majoriteten av rötterna på ena fastigheten och stammen lutar in på den andra fastigheten tillhör trädet den fastighet där de mesta av rötterna finns.

Om rötter eller grenar tränger in på grannfastigheten och medför en

Dagvattenutredningen

De uppsamlade dräneringsstråken, som planeras anläggas längs med planområdets västra gräns, kommer hamna i en intressekonflikt med den växlighet som är redovisad under punkten ovan, *Befintlig växlighet i gränszoner*, samt planbestämmelsen n9. Det måste tydligt framgå hur detta uppsamlade dräneringsstråk kommer anläggas längs den västra kanten mot villaområdet. Planritningens planbestämmelser ska kompletteras med en ny planbestämmelse för hur de uppsamlade dräneringsstråkens anläggande inte ska påverka den befintliga växligheten längs den västra gränsen.

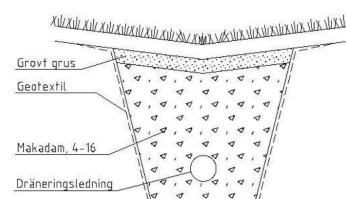
olägenhet för fastighetsägaren, får fastighetsägaren ta bort rötterna eller grenen i enlighet med bestämmelserna i 3 kap. 2 § jordabalken (1970:994). Fastighetsägaren till den fastighet som det berörda trädet eller växten står på ska dock få möjlighet att själv utföra åtgärden.

Kommunen får inte planlägga något som ligger utanför planområdesgränsen. Enligt 4 kap. 32 § plan- och bygglagen (2010:900) får kommunen inte planlägga ett större område än vad som behövs med hänsyn till detaljplanens syfte och genomförandetid.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljö i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar ovan.

Dräneringsstråk föreslås anläggas längs med fastighetsgränsen mot fastigheterna Beckasinen 5-8 och Kärrhöken 5-8. Dräneringsstråk konstrueras som makadam fyllda övertäckta diken med en dräneringsledning i botten som ansluts till dagvattenservisen i fastighetsgräns. Dräneringsledningen förhindrar att vatten blir stående under en längre period.



Princip för dräneringsstråk.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Dräneringsstråk

konstrueras som makadam fyllda övertäckta diken med en dräneringsledning i botten som ansluts till dagvattensservisen i fastighetsgräns. Dräneringsledningen förhindrar att vatten blir stående under en längre period" under rubriken Dagvattenhantering på sidan 58.

Plankartan kompletteras inte med en bestämmelse som reglerar hur dräneringsstråket ska konstrueras. I en detaljplan får kommunen inte reglera vilken teknik som ska användas för att reglera dagvattnet. Något sådant lagstöd finns inte i Plan- och bygglagen (2010:900). Den teknik som beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Dagvattenhantering*, är inte juridiskt bindande. En detaljplan får inte innehålla fler bestämmelser än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planen.

Om olyckan ändå skulle vara framme ansvarar fastighetsägaren enligt 3 kap 3 § jordabalken (1970:994) för att det som görs på den egna fastigheten inte påverkar grannfastigheten, vilket inkluderar exempelvis grävning av dräneringsstråk eller liknande arbete. Den som utför eller låter utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet ska vidta sådana skyddsåtgärder som kan anses nödvändiga för att förebygga skada på angränsande fastigheter.

Geotekniska förhållanden

Det som beskrivs under rubriken geotekniska förhållanden bör vara styrande för hur byggnationerna ska genomföras. Max tre våningar på husen samt ej påverkan på grundvattnet vilket idag är en stor bristvara.

I detaljplanen regleras inte hur byggnaderna ska grundläggas. Den geotekniska utredningen visar att det är möjligt att exploatera marken i enlighet med detaljplanens syfte. Föreslagen grundläggning är endast rekommendationer.

- *Byggnader för bostadsändamål högre än tre våningar bör pålas ner till fast botten eller förstärkas på annat sätt.*
- *Om en sänkning av grundvattenytan planeras bör detta iakttas i ytterligare utredning med hänsyn till sättningspåverkan då sänkningen påverkar sättningarna negativt.*

Grundvatten

Vad händer vid påverkan på grundvattennivån och redan borrar bergvärme i det gamla området?

Grundvattennivån varierar naturligt med årstider och mängden nederbörd. I detaljplanen föreslås inte något uttag eller sänkning av grundvattnet. Föreslagen bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

För att säkerställa att det inte uppkommer några olägenheter har en geoteknisk utredning *PM Geoteknik* genomförts av WSP som underlag till detaljplanen. I den geotekniska utredningen framkommer att det inte föreligger någon risk för stabilitetsproblematik och att jorden inte är sättningsbenägen då leran i området är högt överkonsoliderad. Leran har tidigare varit utsatt för mycket högre laster än vad den utsätts för idag och kommer utsättas för i framtiden.

Kompletterande geoteknisk utredning kommer att genomföras inför detaljprojektering i bygglovsskedet.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka grundvattennivån eller befintlig bergvärme på angränsande fastigheter. Grundvattennivån varierar naturligt med årstider och mängden nederbörd. För att säkerställa att det inte uppkommer några olägenheter har en geoteknisk utredning *PM Geoteknik* genomförts av WSP som underlag till detaljplanen. I den geotekniska utredningen framkommer att det inte föreligger någon risk för stabilitetsproblematik på grund av den flacka lutningen och den fasta jordlagerföljden. I den geotekniska utredningen framkommer det även att jorden inte är sättningsbenägen då leran i området är högt överkonsoliderad.

I detaljplanen föreslås inte något uttag eller sänkning av grundvattnet.

Om olyckan ändå skulle vara framme ansvarar fastighetsägaren enligt 3 kap. 3 § Jordabalken (1970:994) för att det som görs på den egna fastigheten inte påverkar grannfastigheten, vilket inkluderar exempelvis grävning eller liknande arbete. Den som utför eller låter utföra grävning eller liknande arbete (som kan påverka exempelvis grundvattennivån) på sin fastighet ska vidta sådana skyddsåtgärder som kan anses nödvändiga för att förebygga skada på angränsande fastigheter.

Vattenledningar för Ulfhälls sjövatten

De bör framgå av handlingarna att om samfällighetsföreningen Ulfhällssjövatten inte ska belastas av extra kostnader pga exploatering i området. Den formuleringen som finns i nuvarande handlingar är allt för öppen för tolkning. Vi föreslår att meningen:

- ”Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyktsåtgärder eller skydda ledningen för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den”.

ändras till:

- ”Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyktsåtgärder eller skydda ledningen för att möjliggöra exploatering ska det fullt ut kostnadstäckas av den part som ansvarar för exploateringen av det nya området”.

Parkeringshuset och byggnader för centrumhandel

I planbeskrivningen finns en beskrivning av ett parkeringshus på 26 meter vilket är för högt med tanke på att det ligger granne med ett villaområde. Parkeringshuset kommer att vara synligt för boende i det befintliga området vilket gör att intrycket av att bo i ett villaområde kraftigt minskar och insynen på villatomterna ökar vilket påverkar

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 21f i Granskningsutlåtandet.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 16ff i Granskningsutlåtandet.

trivseln negativt för de boende i området.

Vi föreslår att höjden på byggnaden sänkas till en högsta nockhöjd på 13,6 meter för att säkerställa att träden vid fornlämningen (grönområde nr 20) skyddas mot insyn både mot och från parkeringshuset under vår och sommar. Det bör även säkerställas att det inte blir någon insyn till befintliga byggnader under övriga årstider genom att endast en slät väg utan fönster ska tillåtas mot befintliga hus i området.

Det bör dessutom enbart tillåtas parkering på taket i det fall att det byggs upp väggar/murar som säkerställer att parkerande inte har insyn i det befintliga villaområdet.

Att ha en infart till parkeringshuset från Dammvägen ifrågasätts också där Dammvägen redan idag är hårt belastad av trafik. En infart/utfart till ett parkeringshus riskerar att förvärra situationen ytterligare med trafikköer, ökad miljöpåverkan och försämrad trafiksäkerhet som följd. En analys av en sådan in- och utfart på Dammvägen som påverkar trafiken behöver utredas vidare och åtgärder behöver vidtas för att minska trafikproblem.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 16ff i Granskningsutlåtandet.

I granskningshandlingen bemöts synpunkter på parkeringshuset med svaret att det i dagsläget inte finns nog underlag för att uppföra ett parkeringshus på platsen utan det först kan bli aktuellt vid ett senare tillfälle. Vi anser att frågor runt parkeringshuset behöver tas upp och bemötas nu eftersom det är en del av detaljplanen. Vi har som medborgare inte någon möjlighet att påverka beslutet vid ett senare skede.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 16ff i Granskningsutlåtandet.

Om det i dagsläget inte finns underlag för ett parkeringshus i området föreslår vi att det stryks från nuvarande detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret borde istället återuppta frågan i en kompletterande eller ny detaljplan när det finns underlag för att bygga ett parkeringshus i området och frågan är mer aktuell.

KÄRRHÖKEN 5 x 2

Som fastighetsägare i det angränsande området för den nya detaljplanen anser vi att justeringar måste göras på det förslag till detaljplan som lagts fram.

Vi ser det som positivt att våra tidigare synpunkter har bemötts i text och att vissa åtgärder vidtagits. Dock ser vi att det finns ett flertal synpunkter som lämnats utan åtgärd och att den föreslagna planbeskrivningen och planritningen med planbestämmelser därmed ytterligare måste justeras.

Parhusens blivande totalanockhöjd har inte ändrats utan ska sänkas till samma höjd som de närliggande villorna vid västra gränsen, men framförallt är det våningsantalet på flerfamiljshusen och punkthusen i den föreslagna detaljplanen som behöver sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse!

Insatser behöver göras för ökad trafiksäkerhet utifrån ökad fordonstrafik in och ut från det gamla området längs Åkervägen. Man måste vidta åtgärder för att minska risken för att fordonstrafiken till och från det nya området använder gatorna i det befintliga villaområdet som genomfartsväg.

Det är positivt att planbestämmelserna tar hänsyn till den befintliga växtligheten längs den västra gränsen och dess bevarande för skydd mot insyn, dock finns en "intressekonflikt" mellan det uppsamlade dräneringsstråk som ska anläggas längs den västra gränsen och befintlig växtlighet. Där ska prioritet ligga på växtligheten. Ansvar för eventuella tilläggskostnader för att säkra vattentillgången för Ulfhalls sjöväterförening behöver förtydligas.

Höjden på det tilltänkta parkeringshuset behöver sänkas för att undvika negativa konsekvenser för nuvarande bebyggelse.

Se översiktsbild från gestaltningsbilagan över kvarteret Måsen nedan

Läs nedanstående text och titta på den bild som visas i gestaltningsbilagan. För oss känns det som om text och bild inte hör ihop! Text nedan hämtad från sid 4 i granskningshandlingen. Observera att de tre vita punkthusen i gestaltningsbilagan inte är färgade som övriga nya föreslagna byggnader. Dessa höga hus kan tolkas som redan befintliga byggnader men är även dessa föreslagna nyproduktioner.

Gestaltningsbilagan har reviderats och punkthusen har färglagts.

- Syftet med detaljplanen är även att skapa **ett område där grönskan och närheten till grönområden och parker står i fokus**. En del av den tätortsnära grönskan ska ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av till exempel träd, växtbäddar, diken och växtbeklädda tak inom området. I planområdets nordöstra del växer **ekar som är en viktig del av gamla Ulvhälls karaktär**. Detaljplan ska säkerställa att ekarna sparas. För att få **en blandad stad med höga arkitektoniska värden** ska bebyggelsen i området vara varierad i såväl höjd som utformning. **Bebyggelsen i området ska kännas mänskligt i skala med en varierad bebyggelse. Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse.** Bostadshusen ska placeras och utformas så att det bildas en tydlig gatusida och en inramad gårdssida.
- **Detaljplanen bedöms medföra positiva sociala konsekvenser för de boende i området och för allmänheten genom att skalan på bebyggelsen får en mänsklig skala där våningsantalet är anpassat mot den omkringliggande bebyggelsen.**



Punkthusen ska också vara färgade som övriga föreslagna byggnader i nya området.

Höjder på byggnader

Vid en första anblick i planbeskrivning och planritning med planbestämmelser kan det uppfattas som om parhusens höjd minskats från föregående utkast på planritningens angivna max nockhöjd på 10 meter till nu angivna byggnadshöjd med förhöjt väggliv på 5 meter och 38 graders vinkel på taket. Granskar man det så har de nu angivna parhusen fortfarande en nockhöjd på nästan 10

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

meter. Alltså ingen skillnad i höjd sedan förra underlaget på planritning gavs ut. Parhusen får vara max lika höga som de äldre villorna de gränsar emot i väster.



Det fyra våningshus som är planerat i kv 1 och kv2 längst västerut kommer stå som en hög mur mot parhusen och den äldre villabebyggelsen i väster vilket fullständigt tillintetgör känslan av ett område i "människlig skala"!

En genomgång av granskningshandlingen visar att i stort sett samtliga synpunkter från de boende samt både Naturskyddsföreningen och Sörmlandsmuseum framhåller den höga höjden på byggnaderna som ett problem och påpekar att det bör sänkas. Kommentarer från Samhällsbyggnadskontoret är väldigt knapphändiga angående dessa synpunkter. Det framkommer inte något riktigt argument om varför byggnaderna ska vara så höga, trots att flertalet invånare samt organisationer med intressen i området påpekat flertalet negativa konsekvenser. Svaret från samhällsbyggnadskontoret

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

Illustrationsplanen visar endast ett förslag på hur området skulle kunna byggas om exploateringsgraden nyttjas till max. Illustrationen är endast ett förslag och inte juridiskt bindande.

angående om att tillåtet antal våningar på en tredjedel av ytan för kvarter 1 och 2 är 2-3 våningar, har i praktiken ingen betydelse då det lägsta huset i planbeskrivningens illustrationsplan är 3 våningar.

Höjderna för byggnaderna inom det nya detaljplansområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner helt med de nya höga byggnaderna och insynen på villatomterna ökar.

Ett liknande påpekande finns även i granskningshandlingen av Sörmlands museum då de skriver att områdets tidstypiska anspråkslösa karaktär i stor utsträckning kommer att domineras av den föreslagna nya bebyggelsen.

Vi kräver att samhällsbyggnadskontoret åter ser över de inkomna synpunkterna runt höjderna på de nya föreslagna byggnaderna och sänker höjden på husen för att tillmötesgå de synpunkter som kommit in. Höjderna ska motsvara höjderna på byggnader som gränsar mot det nya området.

Se följande förslag:

Vi anser att åtgärder måste göras, då inga förändringar gjorts gällande höjder och antal våningsplan, för husen i kvarter 1, 2, 3 och 4. För att tillmötesgå alla parter ska parhusen i kvarter 5, 6 och 7 vara enplanshus i samma höjd som villorna de gränsar emot i det gamla området. I kvarter 1 och 2 placeras hus med 2-3 våningar där tvåvåningsdelarna är längst västerut. I kvarter 3 och 4 placeras hus med 3 våningar. De geotekniska förhållanden som råder i området kommer innebära att om hus byggs högre än tre våningar bör de pålas ner till fast botten.

Trafiksäkerhet och mängden fordonstrafik

Vi uppskattar det dialogmöte som hölls i slutet av 2019 och att vissa åtgärder har vidtagits för att påverka hastigheten i det befintliga området och öka trafiksäkerheten. Utöver sänkningen av hastigheten i nuvarande gamla området önskar vi även för trafiksäkerhetens skull att hastighetssänkande hinder sätts upp för att säkerställa att hastigheten i området hålls, då många fordon idag kör

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "*Illustrationsplanen är endast ett förslag på hur området skulle kunna bebyggas*" under rubriken Bostäder och verksamheter på sidan 30.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f i Granskningsutlåtandet.

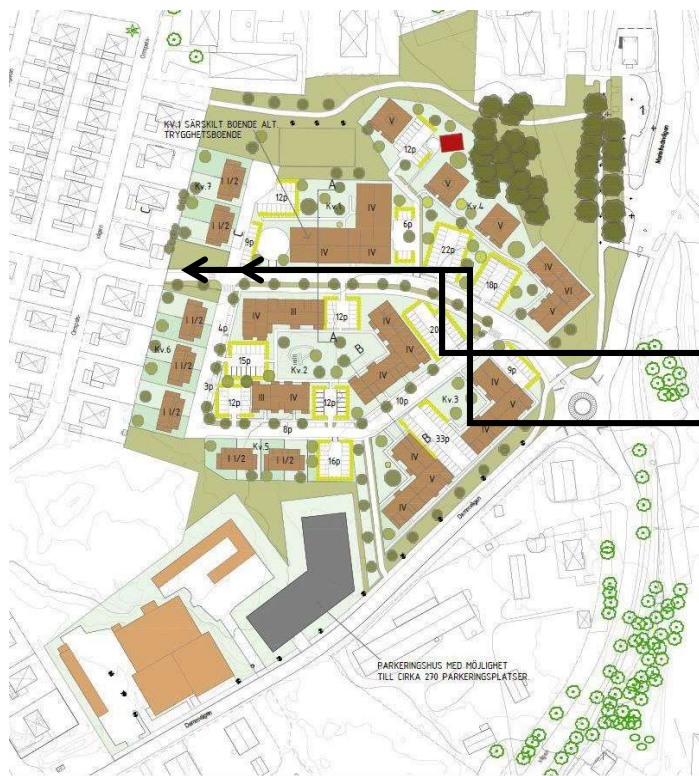
Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f, 14f och 24f i Granskningsutlåtandet.

Berörd planarkitekt på Samhällsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Teknik- och servicekontoret som i samband med exploateringen av området kommer att se över trafiksäkerheten i området samt skriva en Lokal Trafiksäkerhetsföreskrift för

över, och ibland mycket över, den tillåtna hastigheten längs kommunala lokalvägar i området. Åkervägen men även längs Orrspelsvägen. Att sänka hastighet från 40km/h till 30km/h ändrar inte de bilförare som ändå alltid kör för fort. De kommer fortsätta att köra för fort om inga hastighetsbegränsande hinder sätts upp.

I de liggande planförslaget saknas åtgärder för att minska risken för att biltrafiken som ska till det nya området kör genom gamla villaområdet. Den ökade biltrafiken är något som även teknik och servicekontoret påpekar i sina synpunkter och som därför borde tas på extra stort allvar. Teknik- och servicekontoret säger att GATA1 bör hastighetssäkras, hur gör de då det? Den föreslagna rondellen, som är en bra åtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt, kommer enbart påverka/gynna fordon som är på väg från det nya området i riktning mot Solberga. Fordon som ska i riktning mot OKQ8 och Strängnäs vårdcentral för att t.ex. ta sig mot E20 i riktning mot Eskilstuna från det nya området kommer fortfarande ha en stor fördel av att använda villaområdet som en genomfart istället för att köra ut på Dammvägen och en extra sväng runt kvarteret.

Vi vill åter lyfta synpunkter om att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrspelsvägen och det nya området stängs av helt för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast cykel- och gångtrafik samt trafik för blåljusfordon bör vara tillåten för att förhindra att villaområdets gator används som genomfart till det nya bostadsområdet. I planbeskrivning och planritning beskrivs inte hur gång- och cykelbanor övergår in i gamla området längs Åkervägen samt inga trafik- och hastighetsminskande åtgärder heller längs Åkervägen in i gamla området. I och med att exploateringen av området påbörjas ska Åkervägen stängas för byggtrafik ur trafiksäkerhetssynpunkt. I planbeskrivningen har man hänvisat till Naturvårdsverkets allmänna råd och dessa anger bara gränsvärden om buller, ej trafiksäkerhet. Det är väldigt många barn i området.



Vägen ska stängas av för all biltrafik. I planritning och planbeskrivning finns inget beskrivet om vilka åtgärder som kommer vidtas för att kraftfullt öka trafiksäkerheten samt sänka hastigheten in i gamla området.

Befintlig växlighet i gränzoner

I Planbeskrivningen sid 11 Mark och vegetation står:

I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljsvillorna längs Orrspelsvägen och de nya bostadshusen i kvarter 7. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov (n9).

Planbeskrivningen revideras och stycket om "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljsvillorna längs Orrspelsvägen och de nya bostadshusen i kvarter 7" ändras till "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 och Kärrhöken 5-8 i planområdets västra del, växer träd och buskar som sparas som insynsskydd mellan planområdet och de befintliga enbostadshusen. I kvarteret Måsen ska grönskan och närheten till grönområdet stå i fokus därför är intentionen att den befintliga vegetationen inom området ska bibehållas eller ersättas med ny. Vegetationen har stor betydelse för hur området upplevs både av de boende i

området och närområdet samt besökare. Befintliga träd och buskar bibehålls eller ersätts med nya träd och buskar (n₉)” under rubriken Mark och vegetation på sidan 11.

Ovan angivna text ska kompletteras med fastigheterna Kärrhöken 5-8 som gränsar mot de nya bostadshusen i Kv 6. Det innebär också en komplettering i planritningen där planbestämmelse n₉ även ska stå inskriven i planritningen öster om fastigheterna Kärrhöken 5-8. Det bör även förtydligas med att det gäller växtlighet som återfinns på ömse sidor av planområdets västliga gräns. De uppsamlade dräneringsstråken, som planeras anläggas, längs med planområdets västra gräns kommer hamna i en intressekonflikt med den växtlighet som är redovisad här samt planbestämmelse n₉.

Observera att Kärrhöken 5 har två stycken björkar som möter ca 12-15 meter vardera. Dessa björkar har lika långa och ytliga rötter som måste bevaras till varje pris.

Dagvattenutredningen

De uppsamlade dräneringsstråken, som planeras anläggas längs med planområdets västra gräns, kommer hamna i en intressekonflikt med den växtlighet som är redovisad under punkten ovan, *Befintlig växtlighet i gränzoner*, samt planbestämmelse n₉. Det måste tydligt framgå hur detta uppsamlade dräneringsstråk kommer anläggas längs den västra kanten mot villaområdet. Planritningens planbestämmelser ska kompletteras med en ny planbestämmelse för hur de uppsamlade dräneringsstråkens anläggande inte ska påverka den befintliga växligheten längs den västra gränsen.

Geotekniska förhållanden

Det som beskrivs under rubriken geotekniska förhållanden bör vara styrande för hur byggnationerna ska genomföras. Max tre våningar på husen samt ej påverkan på grundvattnet vilket idag är en stor bristvara.

- *Byggnader för bostadsändamål högre än tre våningar bör pålas ner till fast botten eller förstärkas på annat sätt.*

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 29ff i Granskningsutlåtandet.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 31f i Granskningsutlåtandet.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 32f i Granskningsutlåtandet.

- *Om en sänkning av grundvattenytan planeras bör detta iakttas i ytterligare utredning med hänsyn till sättningspåverkan då sänkningen påverkar sättningarna negativt.*

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 33f i Granskningsutlåtandet.

Grundvatten

Vad händer vid påverkan på grundvattennivån och redan borrhad bergvärme i det gamla området?

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 33 i Granskningsutlåtandet.

Vattenledningar för Ulfhälls sjövatten

Det bör framgå av handlingarna att samfällighetsföreningen Ulfhällssjövatten inte ska belastas av extra kostnader pga exploatering i området. Den formuleringen som finns i nuvarande handlingar är allt för öppen för tolkning.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 21f i Granskningsutlåtandet.

Vi föreslår att meningen:

- ”Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyktsåtgärder eller skydda ledningen för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den”.

ändras till:

- ”Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyktsåtgärder eller skydda ledningen för att möjliggöra exploatering ska det fullt ut kostnadstäckas av den part som ansvarar för exploateringen av det nya området”.

Parkeringshuset och byggnader för centrumhandel

I planbeskrivningen finns en beskrivning av ett parkeringshus på 26 meter vilket är för högt med tanke på att det ligger granne med ett villaområde. Parkeringshuset kommer att vara synligt för boende i det befintliga området vilket gör att intrycket av att bo i ett villaområde kraftigt minskar och insynen på villatomterna ökar vilket påverkar trivselen negativt för de boende i området.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 16f i Granskningsutlåtandet.

Vi föreslår att höjden på byggnaden sänks till en högsta nockhöjd på 13,6 meter för att säkerställa att träden vid fornlämningen (grönområde nr 20) skyddas mot insyn både mot och från parkeringshuset under vår och sommar. Det bör även säkerställas att det inte blir någon insyn till befintliga byggnader under övriga årstider genom att endast en slät vägg utan fönster ska tillåtas mot befintliga hus i området.

Det bör dessutom enbart tillåtas parkering på taket i det fall att det byggs upp väggar/murar som säkerställer att parkerande inte har insyn i det befintliga villaområdet. Att ha en infart till parkeringshuset från Dammvägen ifrågasätts också där Dammvägen redan idag är hårt belastad av trafik. En infart/utfart till ett parkeringshus riskerar att förvärra situationen ytterligare med trafikköer, ökad miljöpåverkan och försämrad trafiksäkerhet som följd. En analys av en sådan in- och utfart på Dammvägen som påverkar trafiken behöver utredas vidare och åtgärder behöver vidtas för att minska trafikproblem.

I granskningshandlingen bemöts synpunkter på parkeringshuset med svaret att det i dagsläget inte finns nog underlag för att uppföra ett parkeringshus på platsen utan det först kan bli aktuellt vid ett senare tillfälle. Vi anser att frågor runt parkeringshuset behöver tas upp och bemötas nu eftersom det är en del av detaljplanen. Vi som medborgare har inte någon möjlighet att påverka beslutet vid ett senare skede.

Om det i dagsläget inte finns underlag för ett parkeringshus i området föreslår vi att det stryks från nuvarande detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret borde istället återuppta frågan i en kompletterande eller ny detaljplan när det finns underlag för att bygga ett parkeringshus i området och frågan är mer aktuell.

KÄRRHÖKEN 6

Först vill jag berömma kommunens slogan igen – ”Strängnäs – En dynamisk idyll”.

När jag googlar:

- Dynamisk idyll – får jag överst en träff på Strängnäs.
- Strängnäs – får jag bilder på domkyrkan och väderkvarnen.
- Mälarens pärlor – får jag träff på Strängnäs med sina

Noteras.

Strängnäs kommuns slogan ”Dynamisk idyll” uppfattas och tolkas oftast felaktigt som kommunens platsvarumärke. Slogan

mysiga välbevarade trähus och en historia om vår vackra och historie-rika by.

Jag tycker att det är plikt för beslutsfattarna att respektera och efterleva just en sådan slogan och ställa sig frågan:

-Vad är en dynamisk idyll?

-Vad förväntar sig våra turister av ett besök i Strängnäs?

-Vad vill medborgarna berätta om sin stad?

Om svaret är:

-Är det ett parkeringshus på 36 meter?

-Är det ett 6 våningshus?

-Är det betongfasader?

-Är det avsaknad av större grönområden för sammankomster i närhet av skola?

Ja då ska man väl inte fatta beslut som gäller Strängnäs överhuvudtaget.

"Dynamisk idyll" är mer än bara ett platsvarumärke. Begreppet är resultat av och kärnan i ett varumärkesarbete som genomfördes i Strängnäs kommun under 2008. Det är inte de två orden i sig som är viktiga att kommunicera, utan den betydelse man lägger i dem. Strängnäs är på samma gång en dynamisk och idyllisk plats, och det återspeglas i hur vi väljer att kommunicera platsen vi bor, lever och verkar på. Öppenhet, insyn och delaktighet är ledorden i kommunens kommunikationspolicy. Genom information om de kommunala verksamheterna kan medborgarna få insyn, kunskap, förståelse och möjlighet att påverka. En väl fungerande information och kommunikation är viktig för att demokratin i Strängnäs kommun, både som organisation och demokratisk institution, ska stimuleras och leva.

Strängnäs kommuns slogan "Dynamisk idyll" handlar lika mycket om kommunikation genom öppenhet, insyn och delaktighet som att bygga estetiskt tilltalande byggnader och områden i staden.

Övrigt om gestaltning

I detaljplanen regleras inte hur parkeringshuset ska byggas, av vilka material parkeringshuset ska byggas eller hur parkeringshuset ska utformas. Det är upp till fastighetsägaren/framtida exploatör att bestämma vilka material som parkeringshuset ska byggas av samt hur det ska utformas. I en detaljplan får kommunen inte ställa krav på tekniska egenskapskrav, exempelvis byggnadsmaterial.

Parkeringshusets nockhöjd regleras med en höjd över nollplanet på 36 meter vilket i praktiken kommer att innebära ett

parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter över gatan.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f i Granskningsutlåtandet.

Jag måste säga att det förslag som lagts fram totalt strider mot min syn på just idyll, även efter inkomna synpunkter från medborgare. I utkanterna av centrum kan vi expandera utan att påverka stadsbilden negativt. Vi anser ju att vi ska behålla infarten från E20 mot centrum så stilren och tidstypisk som möjligt. Det vill säga MAX 3 våningar höga byggnader med trädfasad utefter Mariefredsvägen så att det senare blir domkyrkan som är i blickfånget... inte ett parkeringshus! Det är en total avsaknad av respekt mot Strängnäs historia att ens tänka tanken.

Noteras.

Jag vill påstå att just de höga höjderna på husen är det som diskuterats mest på de möten som arrangerats. Visst, i vissa fall har det lyssnats på vad medborgarna tycker men långt ifrån tillräckligt. Medborgarna har dessutom stöd hos både Naturskyddsföreningen samt Sörmlandsmuseum angående höjderna. Återigen, beslut ska fattas med respekt.

Noteras.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f i Granskningsutlåtandet.

Vi anser också att husen närmast befintliga villor skall vara 1-plansvillor med max nockhöjd på 5,6 meter för att tillmötesgå de boendes önskemål med hänsyn på insyn.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f och 24ff i Granskningsutlåtandet.

Självklart kommer trafiksituationen att öka vilket betyder att det befintliga bostadsområdet som saknar trottoarer samt cykelväg blir en farligare miljö för framförallt barn.

Jag vet att det finns många som skriver mer detaljerade önskemål och synpunkter på konkreta åtgärder. Jag skriver därför ner mina synpunkter på det mer personliga planet om hur vi bör förvalta vår stad ur ett estetiskt perspektiv.

Kompletterande synpunkter inkomna 2020-07-09
Att höjderna ska öka succesivt är alla med på. Men det skulle innebära att 3 våningar redan är högre än befintlig bebyggelse. Just 6 våningar och parkeringshuset är ju absurd höjning. Ska bli kul att se var man ska hitta 200

Noteras.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 10f, 14f, 16ff och 24f i Granskningsutlåtandet.

bilar att ställa på höjden. Plus att det ska bli intressant att se hur de ska komma ut från sin parkering mellan klockan 15 – 17 då det redan är svårt för oss att komma ut idag när alla ska hem från jobbet. Det blir stockholmskänsla plus ett potentiellt tillhåll då ungdomar som inte har vettigt för sig... läs resecentrum. Antar att det är för sent att ändra höjderna för att det är pengarna som styr.

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus (särskilt boende för äldre är inte inräknat) om totalt 26 500 kvm BTA vilket ger en BOA om cirka 19 875 kvm. Avrundat uppåt blir det cirka 20 000 kvm BOA. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs det 12 parkeringsplatser (11 boende + 1 besöksparkering) per 1000 kvm BOA. För kvarter 2, 3 och 4 krävs det cirka 240 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna inom kvarter 1, 5, 6 och 7 är inte inräknade då de är "öronmärkta" till parhusen och det särskilda boendet för äldre (27 parkeringsplatser inom kvarter 1 och 14 parkeringsplatser inom kvarter 5, 6 och 7).

I Gestaltningsskildringen finns det 181 parkeringsplatser redovisade inom kvarter 2, 3 och 4 vilket innebär att cirka 60 parkeringsplatser kommer att placeras inom fastigheten Ekbacken 2.

Verksamheterna (SEVAB och Colorama) inom fastigheten Ekbacken 2 har cirka 81 befintliga parkeringsplatser. Om den befintliga parkeringsplatsen ersätts med ett parkeringshus behöver det inledningsvis rymma minst 140 parkeringsplatser. När fastigheten Strängnäs 3:21:2 bebyggs med verksamheter och kontor i enlighet med detaljplanen S-P07/05 Strängnäs 3:1, del av, Måsen 1 o 3 samt Ekbacken 1, Strängnäs, är det meningen att parkeringsplatserna ska kunna samlokaliseras i parkeringshuset.

Inledningsvis är det tänkbart att den befintliga parkeringsplatsen utökas så att den rymmer ytterligare 60 parkeringsplatser.

Kommunala nämnder och styrelser

KOLLEKTIVTRAFIKSAMORDNARE, KANSLIAVDELNINGEN, STRÄNGNÄS KOMMUN

Texten kollektivtrafik i planbeskrivningen: "Busslinjerna 301 (Strängnäs – Åkers styckebruk), 303 (Strängnäs – Stallarholmen), 305 (Mariefred – Strängnäs) och 337 (Strängnäs – Länna – Malmköping) trafikerar den södergående busshållplatsen "Gorsingeholmsvägen" som ligger cirka 32 meter nordöst om planområdet längs med Mariefredsvägen. Samma busslinjer trafikerar den nordvästgående busshållplatsen "Ekstigen" cirka 129 meter norr om planområdet".

Kommentarer:

Linje 301 trafikerar nu Strängnäs – Solberga – Åkers styckebruk, linje 303 Strängnäs – Stallarholmen – Mariefred – Läggesta. Linje 302 (Strängnäs – Grundbro – Åkers styckebruk) saknas helt i handlingarna och angör hållplats Gorsingeholmsvägen samt Ekstigen. Stadsbusslinje 1 saknas helt i handlingarna och angör hållplats Ekstigen. Jag förstår inte riktigt beskrivningarna södergående och nordvästgående. Samtliga linjer bortsett från stadsbusslinje 1 angör båda hållplatserna i båda riktningarna. I övrigt stämmer beskrivningen och jag har inga andra synpunkter.

Planbeskrivningen revideras och stycket om "Busslinjerna 301 (Strängnäs-Åkers styckebruk), 303 (Strängnäs-Stallarholmen), 305 (Mariefred-Strängnäs) och 337 (Strängnäs-Länna-Malmköping) trafikerar den södergående busshållplatsen "Gorsingeholmsvägen" som ligger cirka 32 meter nordöst om planområdet längs med Mariefredsvägen. Samma busslinjer trafikerar den nordvästgående busshållplatsen "Ekstigen" cirka 129 meter norr om planområdet" ändras till "Närmaste busshållplats "Gorsingeholmsvägen" ligger cirka 32 meter nordöst om planområdet längs med Mariefredsvägen. Busshållplatsen "Ekstigen" ligger cirka 130 meter norr om planområde längs med Finningevägen" under rubriken Kollektivtrafik på sidan 46.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

REGION SÖRMLAND

Trafikförsörjningen i området sker idag via närliggande busshållplatser på Gorsingeholmsvägen och Ekstigen där landsbygdstrafik (linje 301, 302, 303 och 305) trafikerar. Vid Ekstigen trafikerar även stadstrafik, vilket inte

Planbeskrivningen har reviderats och stycket om kollektivtrafik under rubriken Kollektivtrafik på sidan 46 har ändrats.

omnämns i planbeskrivningen.

Regionen förutsätter att säkra, gena och tillgängliga gång- och cykelvägar tillgodoses till/från busshållplatser, inklusive motsvarande gångpassager med väg i anslutning till busshållplatser.

Noteras.

I detaljplanen föreslås ingen flytt av befintliga gång- och cykelvägar till och från närliggande busshållplats. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms inte förändras.

Planen bör även inbegripa eller anknyta till en tillgänglighetsanpassning av närliggande busshållplatser där även deras lokalisering kan aktualitetprövas. Om ny exploatering ska tillföras platsen måste det samtidigt säkerställas att det finns goda förutsättningar att resa kollektivt. Vidare skall utformningen av bebyggelsen ta hänsyn till buller, vibrationer och stomljud som kan uppstå till följd av passerande och vid hållplats stannande busstrafik. Utbudet av landsbygdstrafik förbi exploateringsområdet kan i framtiden komma att förändras jämfört med nuläget.

Noteras.

Planområdet ligger i centrala Strängnäs stad och det bedöms finnas god tillgänglighet till fungerande kollektivtrafik.

En bullerutredning har genomförts som underlag till detaljplanen. Bebyggelsen har anpassats efter de riktlinjer och rekommendationer som framkom i utredningen.

SEVAB NÄT

Gällande elförsörjning i området har jag följande synpunkter:

På sidan 49 finns följande stycke:

SEVAB Strängnäs Energi AB har hög- och lågspänningskablar för elförsörjning inom planområdet. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i de befintliga låg- och högspänningsledningarna kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny byggnad måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. Området för högspänningsledningen samt andra allmännyttiga underjordiska ledningar längs med Dammvägen/Mariefredsvägen och tillfartsvägen till kvarter 1 och 4 säkerställs med ett område eller utrymme avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) och prickmark – marken får inte förädlas med byggnad alternativt är placerade under allmän plats, PARK.

Det är inte SEVAB Strängnäs Energi AB som har kablar i området, det är SEVAB Nät AB som äger kablar och som har nätkoncession i hela området. Det är sedan ESEM Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB som har ansvar för drift och underhåll av kablarna samt tillhörande teknisk utrustning.

OBS, det befintliga kabelnätet kommer inte räcka till. Vi är högst angelägna om en effektprognos för hela området men kan göra en grov bedömning genom att få antalet bostäder och dess form, lägenhet, parhus villor etc.

Vi är positiva till prickmark och u-området som finns beskrivet i planen och plankartan idag.

Gällande E-rutorna för transformatorstationer bedömer jag att placeringarna är tillfredställande för att kunna bygga ett nytt hållbart och effektivt nyttjande av elnätet.

Jag tycker att det ska finnas en formulering i planbeskrivningen som har följande budskap: "exploatören ska i god tid bjuda in till samråd med SEVAB Nät AB för att diskutera energi- och effektbehov i området samt redovisa förslag där infrastruktur för

Planbeskrivningen revideras och SEVAB Strängnäs Energi AB ändras till SEVAB Nät AB under rubriken Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.) på sidorna 49f.

Noteras.

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Exploatören ska i god tid bjuda in till samråd med SEVAB Nät AB för att diskutera energi- och effektbehov i området samt redovisa

elfordonsladdning ska finnas med." (Det kanske blir mer angeläget i ett senare skede, det får ni bedöma).

SEVAB STRÄNGNÄS ENERGI

Vatten och avlopp

- (1) Plankartan uppfyller krav ur ett VA-perspektiv. Kompletterande text bör dock tillföras genomförandebeskrivningen.

"Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten- och avloppssystem (VA) och ska därför anslutas till det befintliga kommunala systemet. Vatten och spillvattenledningar finns i Åkervägen inom exploateringsområdet. Idag finns huvudledningar för vatten och spillvatten som korsar Dammvägen och den nya cirkulationsplatsen i nord-sydlig riktning. Driften av dessa ledningar ska säkerställas i samråd med SEVAB under utförandefasen av denna exploatering..."

- (2) Höjdsättning av ny lokalgata saknas och redovisas inte på ett tydligt sätt. Det är viktigt att se detta för att kunna avgöra vilken riktning som självfallssystemet faller.

Dagvatten

Planens syfte har fångats mycket bra i beskrivningen och bestämmelser. Det finns endast några oklarheter, se nedan.

1. Den totala ytan inom kvarteret Måsen som avsetts för växtbäddar är 466 m² i den norra delen och 287 m² i den södra. Växtbäddar är utformade så att de både fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som det tillför estetik till området.

förslag där infrastruktur för elfordonsladdning ska finnas med." under rubriken Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.) på sidorna 49f.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Idag finns huvudledningar för vatten och spillvatten som korsar Dammvägen och den nya cirkulationsplatsen i nord-sydlig riktning. Driften av dessa ledningar ska säkerställas i samråd med SEVAB Strängnäs Energi AB under utförandefasen av denna exploatering." under rubrikerna Teknisk försörjning samt Vatten- och avlopp på sidan 48f.

Enligt överenskommelsen mellan SEVAB Strängnäs Energi AB och Samhällsbyggnadskontoret samt Teknik- och servicekontoret kommer den nya lokalgatan att höjdsättas när gatan projekteras och sedermera byggs. Ett exploateringsavtal kommer att skrivas mellan kommunen och fastighetsägaren där det bland annat framgår att kommunen ska projektera och bygga gatan medan fastighetsägaren ska bekosta den.

Kommentarer:

Stämmer dessa ytor om man tar hänsyn till båda de dagvattenutredningar som utförts?

Den totala ytan för växtbäddar är en sammanräkning av den totala ytan för växtbäddar som redovisas i de båda dagvattenutredningarna.

Den totala ytan för växtbäddar inom området söder om Åkervägen har reviderats från 287 till 300 kvadratmeter efter noga genomräkningar.

Planbeskrivningen revideras och meningen om "Den totala ytan inom kvarteret Måsen som avsetts för växtbäddar är 466 m² i den norra delen och 287 m² i den södra" ändras till "Den totala ytan inom kvarteret Måsen som avsetts för växtbäddar är 466 m² i den norra delen och 300 m² i den södra" under rubriken *Dagvattenhantering* på sidan 51ff.

Kommentarer: Går det att istället skriva bestämmelsen i yta än i antalet växtbäddar?

Planbeskrivningen revideras och beskrivningarna om antalet växtbäddar med rotningsbar jordvolym under rubriken *Dagvattenhantering* på sidorna 51ff ändras så att de stämmer överens med planbestämmelserna.

Plankartan revideras gällande skrivelserna om antalet växtbäddar inom de olika kvarteren.

Plankartan revideras och bestämmelserna

n₃ – Minst sexton (16) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst elva (11) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₄ – Minst sju (7) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm

ska planteras.

n₅ – Minst sex (6) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₇ – Minst två (2) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst femton (15) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₈ – Minst åtta (8) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst tio (10) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

Ändras till

n₃ – Yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 180 kvadratmeter ska finnas. Minst elva (11) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₄ – Yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 133 kvadratmeter ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₅ – Yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 60 kvadratmeter ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₇ – Yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 135 kvadratmeter ska finnas. Minst femton (15) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

n₈ – Yta för växtbäddar med rotningsbar jordvolym om minst 198 kvadratmeter ska finnas. Minst tio (10) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.

- n. Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.
- n. Minst tjugofem (25) kantstensparkeringar ska finnas och tretton (13) träd med ett stamomfång om minst >20 centimeter ska planteras.
- n. Minst sexton (16) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst elva (11) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.
- n. Minst sju (7) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.
- n. Minst sex (6) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst två (2) träd med stamomfång >20 cm ska planteras.
- n. Minst ett (1) träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras per bostadsenhet inom kvartersmarken.
- n. Minst två (2) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst femton (15) träd med stamomfång om minst >20 centimeter ska planteras.
- n. Minst åtta (8) växtbäddar med rotningsbar jordvolym ska finnas. Minst tio (10) träd med stamomfång >20 centimeter ska planteras.

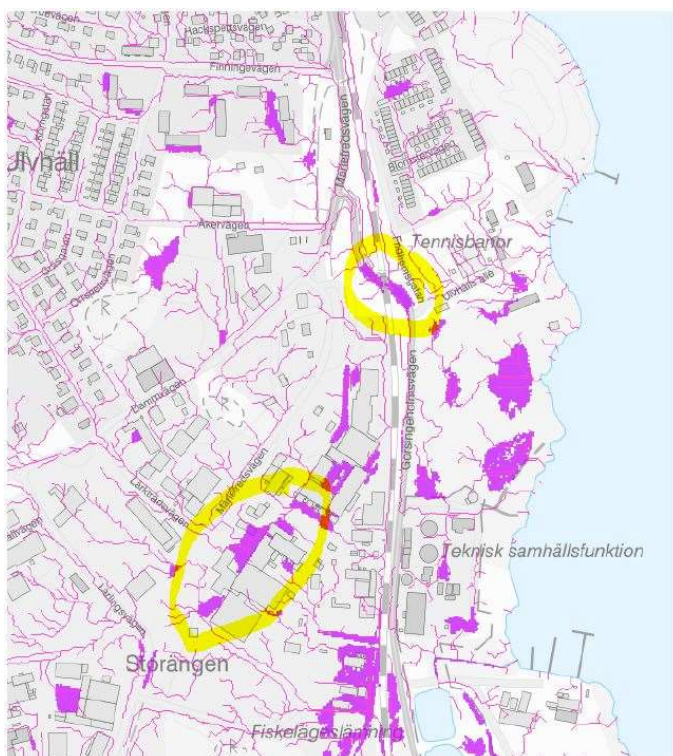
Översvämning

Skyfallshanteringen är bra beskriven inom området men det saknas information om hur omkringliggande områden påverkas, se bild nedan.

Förtydligande från SEVAB Strängnäs Energi AB angående yttrandet i granskningen (2020-08-20)

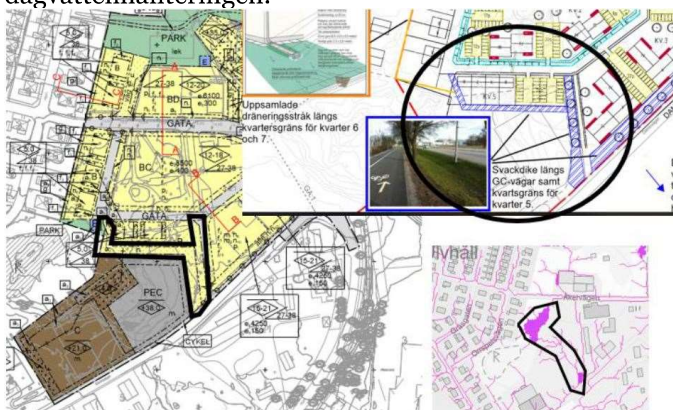
Den generella bestämmelsen (För bostadshus gäller att lägsta färdiga golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata) är bra för att skydda byggnaderna från fastigheterna (byggnaderna) från översvämning. När man via systemskissen höjdsätter gatan så säkerställer vi även att vattnet kan avledas via gatorna vid ett skyfall så det är bra. Jag har inga fler synpunkter.

Ansvarig planarkitekt har varit i kontakt med ansvarig handläggare på SEVAB Strängnäs Energi AB. Kommunen har ingen möjlighet att i detaljplanen reglera att skyfallshanteringen inom planområdet inte påverkar omkringliggande områden. Kommunen får inte planlägga något som ligger utanför planområdesgränsen. När den nya lokalgatan har byggts enligt framtagna VA-systemhandling och reglerad höjdsättning av gata kommer det säkerställas att vattnet kan avledas via gator vid ett skyfall. Bestämmelserna i plankartan bedöms vara tillräckliga.



SEVAB Strängnäs Energi AB vill även belysa vikten av inringat svackdike i bilden nedan. Det är av stor betydelse att svackdiket planeras och genomförs på korrekt sätt, konsekvens är annars översvämningsrisk vid skyfall men diket har även en mycket viktig funktion för dagvattenhanteringen.

Noteras.



NATURSKYDSSFÖRENINGEN

Naturskyddsföreningen vidhåller de synpunkter som vi framförde i den tidigare remissomgången. Framförallt gäller det förslaget att begränsa antalet våningsplan till maximalt 4 för att möjliggöra uppsikt över lekande barn på innergårdarna samt erbjuda närmare kontakt med intilliggande natur- och parkområden.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 10f i Granskningsutlåtandet.

Beträffande parkområden anser vi det angeläget att i möjligaste mån bevara den naturligt förekommande växtligheten, samt begränsa gräsmatteanläggning till förmån för ängsnatur med erforderlig skötselplan, i syfte att uppnå en högre grad av biologisk mångfald samt möjlighet för invånarna i bostadskvarteren att erhålla mer fullödlig naturupplevelse. Inte minst gäller detta önskemål de områden som innehåller skyddsvärda ekar. Resonemanget om återplanteringsplikt för avverkade ekar antyder att avverkning av sådana eventuellt skulle kunna vara aktuell, vilket vi med bestämdhet motsätter oss. Tvärtom bör skyddet av uppväxta ekar utvidgas till att omfatta även sådana med en mindre diameter än 40 cm. Vi noterar med tillfredsställelse ambitionen att tillföra nya ekar på lämpliga platser. Så stor del som möjligt av de områden som angetts som Park bör omrubriceras till Natur.

Vi förväntar oss också att intentionerna i Naturskyddsföreningens bebyggelsepolicy uppfylls i största möjliga utsträckning.

Ingen ändring av markanvändningen för parkområdet föreslås i förslag till detaljplan för kvarteret Måsen. Parkområdet är planlagt som PARKMARK i den befintliga detaljplanen *Förslag till stadsplan för Ekbacken samt ändring och utvidgning för kv. Höken och Orren m.m. inom Strängnäs stad*. Detaljplanen vann laga kraft 3 september 1962.

Parkområdet är planlagt med markanvändningen PARK i förslag till detaljplan för kvarteret Måsen.

Plankartan ändras inte.

Noteras.

Gustaf Björklund
Planchef

Erika Svensson
Planarkitekt