

Akt nr:
0486-P05/15

AU\$0486-P05/15

H A N D L I N G A R

innehållande 2005-05-30 antagen detalj-
plan för del av Strängnäs 2:1 vid kvar-
teret Rälser i Strängnäs, Strängnäs
kommun

Akten består av 55 sid
1 KA Pm

0486-P05/15



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2005-06-30

Ink 2005-09-27
D051051
0486-P05/15

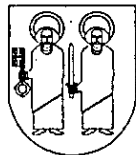
Detaljplanen för del av Strängnäs 2:1 vid kvarteret Rälsen i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun har den 30 maj 2005 antagit
rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft den 30 juni 2005.

Ingalill Strengbohm
Plansekreterare



STRÄNGNÄS KOMMUN

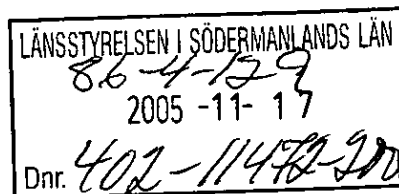
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggheten

ANTAGANDEHANDLING

2004-12-27, just 2005-03-22

1 (6)

Anna Galli
Planarkitekt



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

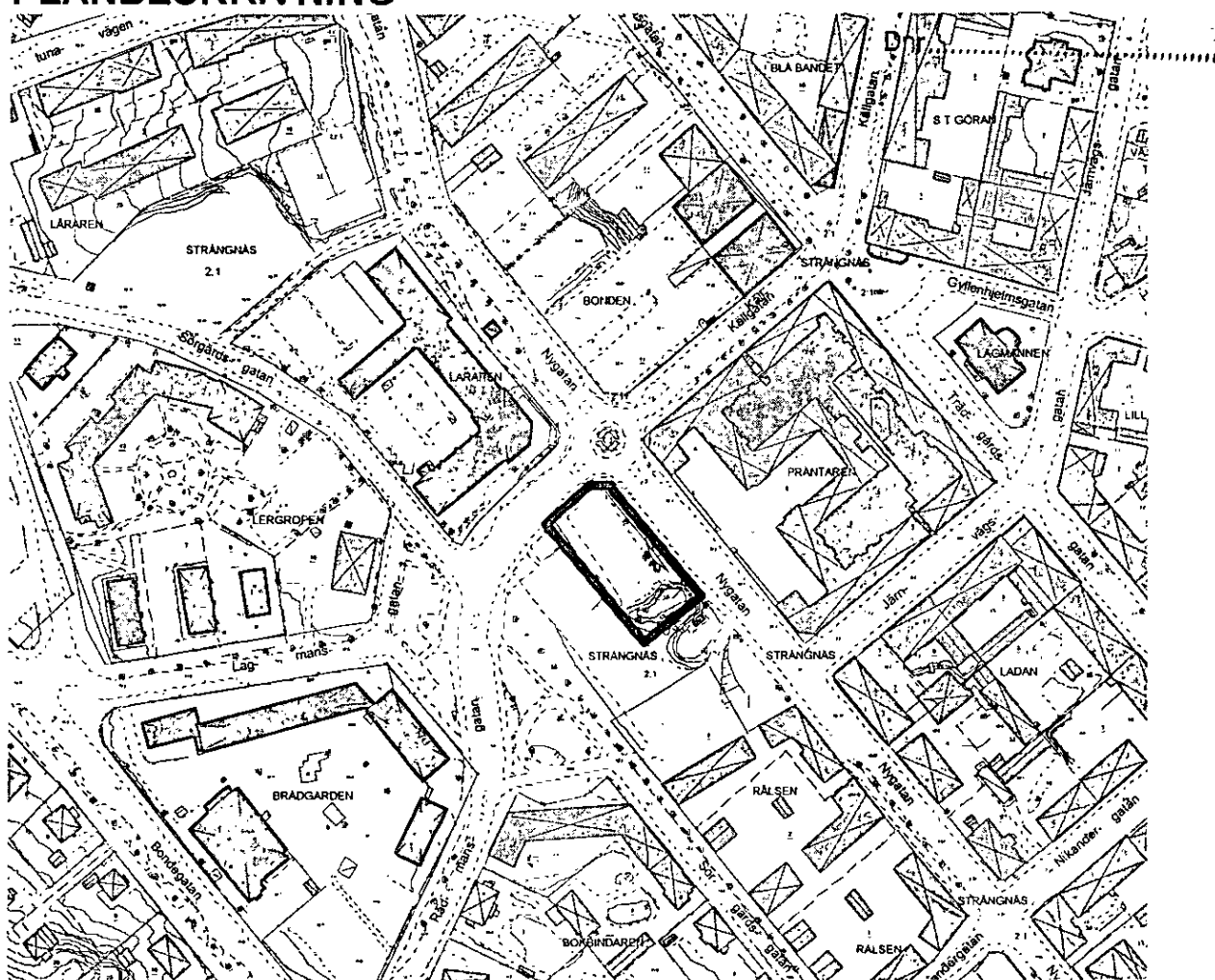
Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Södermanlands län

STRÄNGNÄS KOMMUN

2006-02-14

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utställningsredogörelse
Utlåtande
Gestaltungsprogram
Illustrationer
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

ANTAGANDEHANDLING

2 (6)

2004-12-27, just 2005-03-22

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet är att möjliggöra en byggnad för seniorboende. Planen medger en byggnad i 4 våningar, med 30-35 lägenheter. Byggnaden ersätter den paviljong som medges i gällande plan.

Byggnaden placeras utefter gatan för att fullfölja stadens struktur och bildar samtidigt en rygg till Augusta Widebäcks Park.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Planförslaget överensstämmer med Strängnäs översiktsplan och bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap, Miljöbalken.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i hörnet av Rådmansgatan-Nygatan och gränsar i söder till Augusta Widebäcks Park.

Areal

Planområdet är ca 0,2 ha.

Markägoförhållanden

Planen omfattar del av Strängnäs 2:1 som i sin helhet ägs av Strängnäs kommun.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Riksintressen**

Området omfattas av riksintresse enligt MB 3 kap, för kulturminnesvården, "Strängnäs stad".

Vidare omfattas området av riksintresse enligt MB 4 kap, för friluftsliv och rekreation, "Mälaren med öar och strandområden".

Översiktliga planer

Översiktsplanen anger att det ur uthållighetssynpunkt är en fördel att förtäta där man drar nytta av befintlig infrastruktur samtidigt som underlaget för service, kommunikationer och kultur ökar. Vidare anges att utformning ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljö och kringliggande kultur- och naturvärden.

Program

Gällande detaljplan medger en paviljong i parken. Då föreslagen byggnad placeras på ungefär samma sätt i parken och dessutom fullföljer Nygatans bebyggelsemönster bedöms den nya byggnaden rymmas i den gällande detaljplanens intentioner varför program inte bedöms vara nödvändigt.

Gällande planer

Området omfattas av detaljplan "för del av Strängnäs 2:1 m fl, Gamla spårområdet", fastställd 2000-02-29.

**Miljö- och konsekvens-
beskrivning**

En översiktlig miljöbedömning har inarbetats i denna planbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivning upprättades till detaljplan för Gamla spårområdet. Den är aktuell även för detta projekt.

ANTAGANDEHANDLING

3 (6)

2004-12-27, just 2005-03-22

Kvarteret på motstående sida av Nygatan kommer att skuggas av byggnaden under vinterhalvårets eftermiddagar. I övrigt kommer byggnaden inte att störa kringliggande bebyggelse utan kommer i stället att infoga sig i stadens gestaltning och formspråk och ge Nygatan en hel och mer uttalad stadskaraktär i avsnittet söder om Rådmansgatan.

I kommunens strategiska plan för 2005-2007 räknar man med en tillväxttakt på 250 invånare per år, vilket innebär att 90-100 nya bostäder ska byggas per år. Här anges också att särskild hänsyn ska tas till äldre pensionärer. Projektet innebär ur detta perspektiv ett positivt tillskott.

Det planerade seniorboendet med drygt 30 bostäder ökar möjligheterna för äldre personer att bo centralt med närhet till det rika utbud av affärer och service som finns i centrala Strängnäs. Det tillskottet av bostäder ökar också kundunderlaget för närbutikerna. Det centrala läget bidrar till minskat bilberoende eftersom de boende inte kommer att vara i behov av bil för att göra sina inköp och andra ärenden.

Störningar
Buller

Trafiken på Nygatan uppgick 1997 till 5300 fordon/dygn och på Rådmansgatan till 7000 fordon/dygn. Med en hastighet på 50 km/h ger det ekvivalentvärden för buller på 64 dB(A) vid fasad på Nygatan och 66 dB(A) vid fasad på Rådmansgatan. Trafikökningen till idag har varit marginell men hastigheten har begränsats till 30 km/h varför ekvivalentnivåerna för buller har sjunkit med 1-2 dB(A).

Bostäderna har minst hälften av boningsrummen mot den tysta sidan, gården. Bullernivåerna understiger här 55 dB(A). Med fasaddämpning understiger ekvivalentnivåerna inomhus 30 dB(A).

**Barn-, hälso- och
jämförbarhetskonse-
kvensbeskrivning**

Planen bedöms inte medföra någon förändring när det gäller hälso-, jämförbarhets- eller barnkonsekvenser jämfört med gällande detaljplan.

Övriga beslut

Beslut om påbörjande av planarbete togs 2004-06-09, §124.

Plan- och byggnämnden (PBN) beslöt 2004-10-06 § 186 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. PBN beslöt 2005-01-19 § 2 att ställa ut detaljplan för granskning enligt PBL kap 5 § 23.

ANTAGANDEHANDLING

4 (6)

2004-12-27, just 2005-03-22

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

Mark och vegetation

Planområdet används idag som parkeringsplats som inramas av träd.

Geotekniska förhållanden

Enligt den grundundersökning som gjordes i samband med arbetet med detaljplan för Gamla spårområdet är grundläggningsförhållandena goda på 2-3 m djup. I ytan finns ett lager av silt och sand. Enligt jordartskartan består det naturliga jordlagret av lera.

Förorenad mark

Enligt miljöteknisk utredning utförd 1998 finns inga föroreningar sydväst om de gamla spåren och det bedömdes inte nödvändigt att göra ytterligare undersökningar i närområdet.

Radon

Området utgör låg- och normalriskområde. Radonmätning ska göras inom planområdet.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Planen innebär att en byggnad om 4 våningar med 30-35 seniorbostäder kan uppföras i hörnet Rådmansgatan-Nygatan.

Arbetsplatser

Möjlighet finns att inrymma lokaler för service och kommersiella verksamheter i bottenvåningen.

Service

Planområdet är mycket centralt beläget i Strängnäs med gångavstånd till såväl kommersiell, social och kulturell service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade säkerställs i kvarteret. Entréer är tillgängliga både från gården och gatan.

Seniorgårdens väl beprövade program för tillgänglighet tillämpas. Utgångspunkten är att ingen av de boende skall behöva flytta från sin bostad på grund av brister i bostaden. Tillgängligheten gäller både inom respektive bostad, kommunikationsytor inom byggnaden samt den nära utemiljön.

Byggnadskultur och gestaltning

Området ingår i riksintresset Strängnäs stad. Stor omsorg ska därför visas vid byggnadens utformning. Byggnaden placeras utefter gatan och bidrar till stadsmässigheten i kvarteret. Med sin placering kommer den också att skapa en rygg för Augusta Widebäcks Park och sluta rummet kring Nygatan och rondellen i Rådmansgatan -Nygatan.

ANTAGANDEHANDLING

5 (6)

2004-12-27, just 2005-03-22

Byggnadens utformning har stor betydelse för upplevelsen av gaturummet och bör därför stämma med intilliggande kvarter. Se vidare till planen hörande gestaltungsprogram. Kringliggande gator varierar i höjd, hushöjden anpassas så att fasaden mot Rådmansgatan får tre våningar och mot Nygatan tre våningar och sockelvåning. Mot parken får bygganden fyra våningar. Gården underbyggs med garage.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Lek och rekreation

Området är centralt beläget i Strängnäs och har goda förbindelser med rekreatiionsstråk och anläggningar.

Genom att utveckla parken och stråket genom kvarteret ökar tillgängligheten. För att tydliggöra den allmänna och den privata zonen är det viktigt att mötet mellan gården och parken särskilt studeras. Gården bör utgöra en del i det stora parkrummet samtidigt som gränsen mellan det privata och offentliga tydliggörs.

Bostadsgårdar

Gården har ett gynnsamt läge i sydväst som ger förutsättningar för en ljus och tilltalande miljö.

Avgränsningen mellan gården och parken är viktig. Gården får betydelse för upplevelsen av parkrummet i sin helhet samtidigt som det är viktigt att gården utformas så att den bildar en avskild oas för de boende. Garagebjälklaget innebär att gården kommer att ligga över parkens nivå. Denna höjdskillnad kan utnyttjas för att tydliggöra gränsen.

Gator och trafik

Parkering, utfart

Området som idag utgör en tillfällig parkeringsplats är planlagt som parkmark sedan 2000-02-29. Platser för att ersätta parkeringen togs fram i samband med att gällande plan utarbetades. Nya parkeringsplatser har ordnats längs Lagmansgatan och väster om Rådmansgatan.

Angöring för transporter till fastigheten ska ske genom garaget alternativt som kanstensparkering längs Nygatan och Rådmansgatan. Utfarten mot Nygatan ska utformas på ett trafiksäkert sätt.

Garage för bostädernas behov ordnas under gården. Infart till garaget sker från Nygatan. Totalt finns plats för 37 bilar vilket innebär ca 1 plats/lägenhet samt några gästplatser. Strängnäs har p-norm 11+1 platser/1000 kvm våningsyta bostäder. Erfarenheter visar att man ofta har ett behov närmare 0,7 platser/lägenhet i denna typ av boende.

ANTAGANDEHANDLING

6 (6)

2004-12-27, just 2005-03-22

Gång- och cykeltrafik	Planområdet är väl beläget i stadens gång- och cykelnät. Genom parken planeras en gångväg. Genom att lämna mellanrum mellan detta kvarter och den nya bebyggelsen sydöst om planområdet finns möjlighet att skapa ett gent gångstråk genom parken mot Nygatan.
Kollektivtrafik	Bebyggelsen har mycket bra kollektivtrafikläge med stadens bussar i kvarterets omedelbara närhet och ca 350 m till järnvägsstationen.
Teknisk försörjning Dagvatten	Dagvatten bör generellt omhändertas inom kvartersmark. Byggnadens utformning med garage och tomtens begränsade yta innebär att lokalt omhändertagande inom fastigheten inte är möjligt. Dagvattnet får i stället ledas till kommunens dagvattennät alternativt skulle det kunna ledas till parken, för att där ingå i parkanläggningen.
Ledningssystem	Va-, el- och teleledningar finns i planområdets närhet. Dessa bedöms ha kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.
Värme	Bostäderna ska anslutas till fjärrvärme.
Avfall	Ett gemensamt soprum planeras i byggnaden. Det gemensamma soprummet nås från Nygatan och ska ha tillräckliga mått för att klara källsortering. Den återvinningsstation som idag finns på tomten ges ett nytt läge längs Nygatan, invid kommunhuset.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

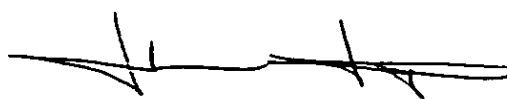
MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättas av planarkitekt Anna Galli och planingenjör Magnus de Vries på WSP Stadsutveckling i samråd med kommunens tjänstemän.

Johanna Holm-Bodin, Södergruppen arkitektkontor AB är arkitekt för förslaget och har utarbetat illustrationerna.



Anders C Eriksson
Stadsarkitekt



Johanna Ljungdahl
Planarkitekt


STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-04, just 2005-03-22

1 (2)

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN
2005 -11- 17
Dnr.

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLANEÄNDRING FÖR
Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
TIDPLAN

Tidplanen följer normalt planförfarande och gäller under förutsättning att planen inte överklagas.

2004-10-25— Samråd
2004-11-29
2005-02-04 – Utställning
2005-03-04
2005-04-13 PBN, beslut om antagande
Juni 2005 Laga kraft

GENOMFÖRANDETID Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP Kommunen är huvudman för allmän plats.

AVTAL Ersättning för marköverlåtelse samt kostnader för gatuarbeten regleras i markanvisningsavtal som skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA FRÅGOR** Den aktuella delen av Strängnäs 2:1 avstyckas och bildar en enskild fastighet inom kvarteret Rälsen. Möjlighet finns till separering av bostäder och lokaler genom till 3D-fastighetsbildning.

Kommunen ansöker om nödvändig fastighetsbildning i samband med försäljning av fastigheten. Kommunen står för kostnaderna för nödvändig fastighetsbildning.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**

Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande på kvartersmarken.

ANTAGANDEHANDLING

2 (2)

2005-01-04, just 2005-03-22

Terrassering Eventuell terrassering mot Augusta Widebecks park skall betalas av exploatören.

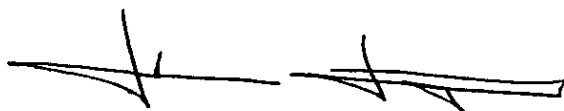
Dagvatten Omhändertagande av dagvatten skall ske genom leddragning till parken, för att ingå i parkanläggningen, alternativt genom ledning till kommunens dagvattennät.

TEKNISKA FRÅGOR Undersökningar som redovisar geotekniska förhållanden i området har tidigare utförts i samband med arbetet med detaljplan för Gamla spårområdet. Radonmätning skall dock genomföras av exploatören innan planen vinner laga kraft.

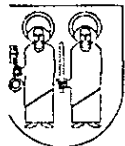
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN** Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har Lantmätare Katrina Lepschi medverkat



Anders C Eriksson
Stadsarkitekt



Johanna Ljungdahl
Planarkitekt



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

1(1)

2004-12-27

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN

2005 -11- 17

Dnr.

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen

STRÄNGNÄS KOMMUN

Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogrammet kompletterar detaljplanen och utgör riktlinjer för arkitektonisk gestaltning avseende volym, skala, material, form och färgsättning.

- Arkitekturen ska infoga sig i stadens gestaltning och formspråk och ge Nygatan en hel och mer uttalad stadskaraktär i avsnittet söder om Rådmansgatan. Bostadsgården och parken ska visuellt hänga samman som grönt rum i staden.
- Bostadshusets fasader utförs med en tydlig uppdelning mot gatan enligt följande:
 - Sockelvåning artikuleras med mot övriga fasaden avvikande kulör.
 - Entréer artikuleras med partier som bryter sockellinjen och ger gatufasaden en rytm. Partierna har en högre detaljeringsgrad och avviker i kulör och/eller struktur från övrig fasad.
 - Gatufasader ovan sockel utförs i mättad varm putskulör (ockra, terra di sienna).
 - Fönster i gatufasaden ges en enhetlig karaktär måttmässigt och har olika kulör i sockel, huvudfasad respektive takkupor.
 - Fasad mot parken ges en lugn karaktär genom att fasad, balkonger och fönster hålls ihop färgmässigt. Gårdsfasaden har en ljusare, mer återhållsam färgsättning än gatufasaderna.
 - Fasad mot Nygatan ges en stadsmässig karaktär, utan balkonger. Franska fönsterbalkonger får förekomma.
- Tak utförs i slätplåt alternativt takpannor.
- Gården utförs som en fortsättning av parkrummet med en grön och mjuk karaktär. De boendes egna uteplatser avgränsas tydligt och håller sig intill fasad. Avgränsningen mellan bostadsgården och parken utförs med hänsyn till helheten samtidigt som de rumsligt ska hänga ihop behöver en tydlig gräns gestaltas. Text kan nivåskillnaden mellan gård och park användas för detta. Häck, staket och liknande bör undvikas.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast enstavig användning och utformning är tillåten. Bestämmer inte utan beteckning gäller inom hela planområdet

GRÄNSER

- Längd belägen 3 meter utanför planområdets grans
 Användningsgräns
 Utgående användningsgräns
 Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark

- 8

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mærken får ikke bebygges

MARKENS ANORDNANDE

- gård

-----●-----

- Plats för utavstelsa och plantering
Körbar vägar får inte anordnas

PLACERING; UTFÖRMNING; UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplan, mot flygplan

- Tärlutning i år: v/s 27-35 grader mol/g/s och 14-35 grader mol/g/s

- Levande för service och vinnarskatter för andrings- och vinnarskatter

- akmatene skal være tapponer eller sårplåt

- och det ska vara på sådana sätt som inte ska påverka miljön och inte heller människors hälsa.

- slaget av naturen kan förälskningen i sockeräpplen
innehåller för barnens utbildning i lära i gestaltning som för barnen

STÖRNINGSSKYDD

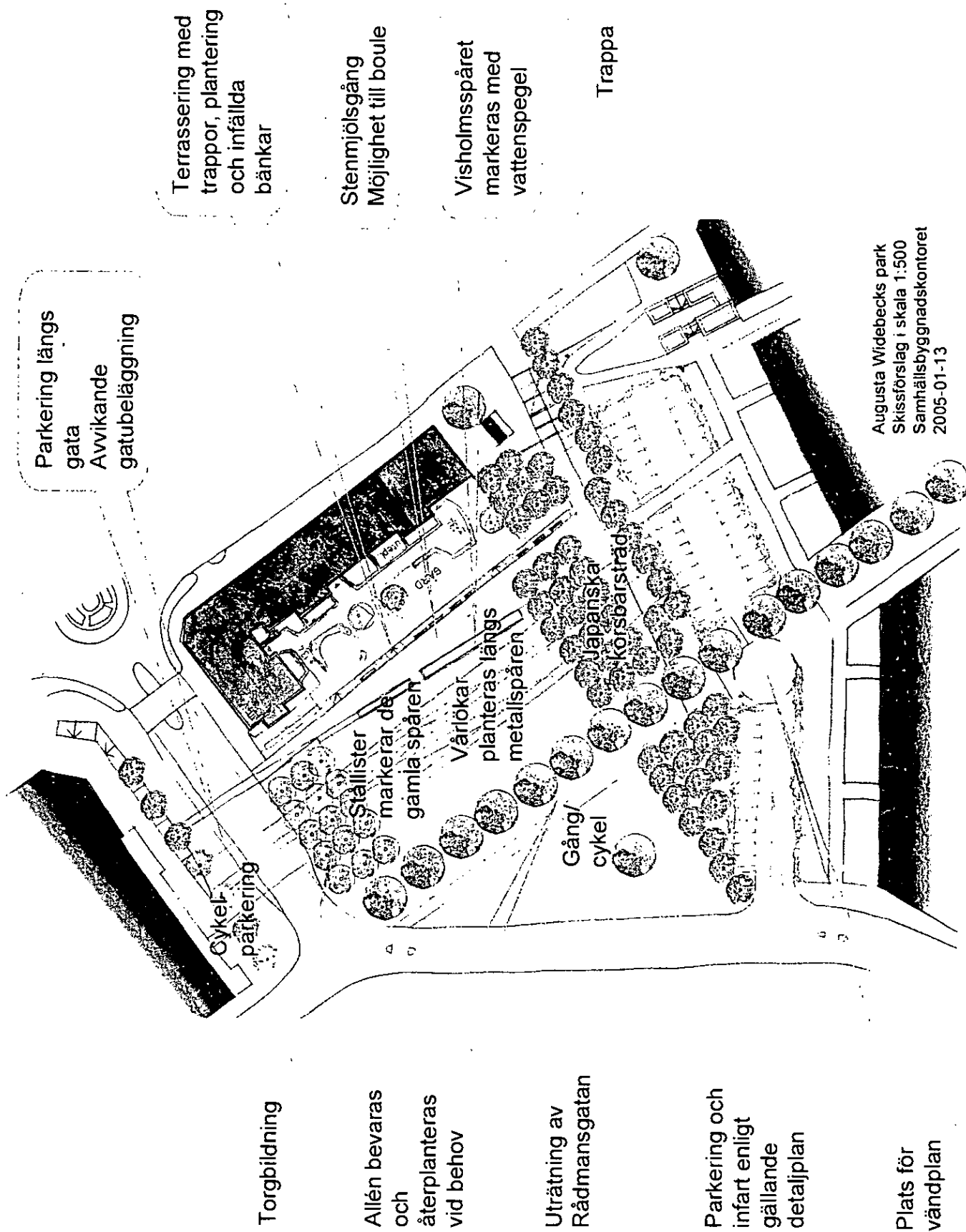
kvivalent budnivå från trafik förminskad överstiga 35 dB(A) vid färd för minst halvan av böningsrummet.
normis för ekvivalent ljudnivå inte överstiga 30 dB(A) efter basdämpning

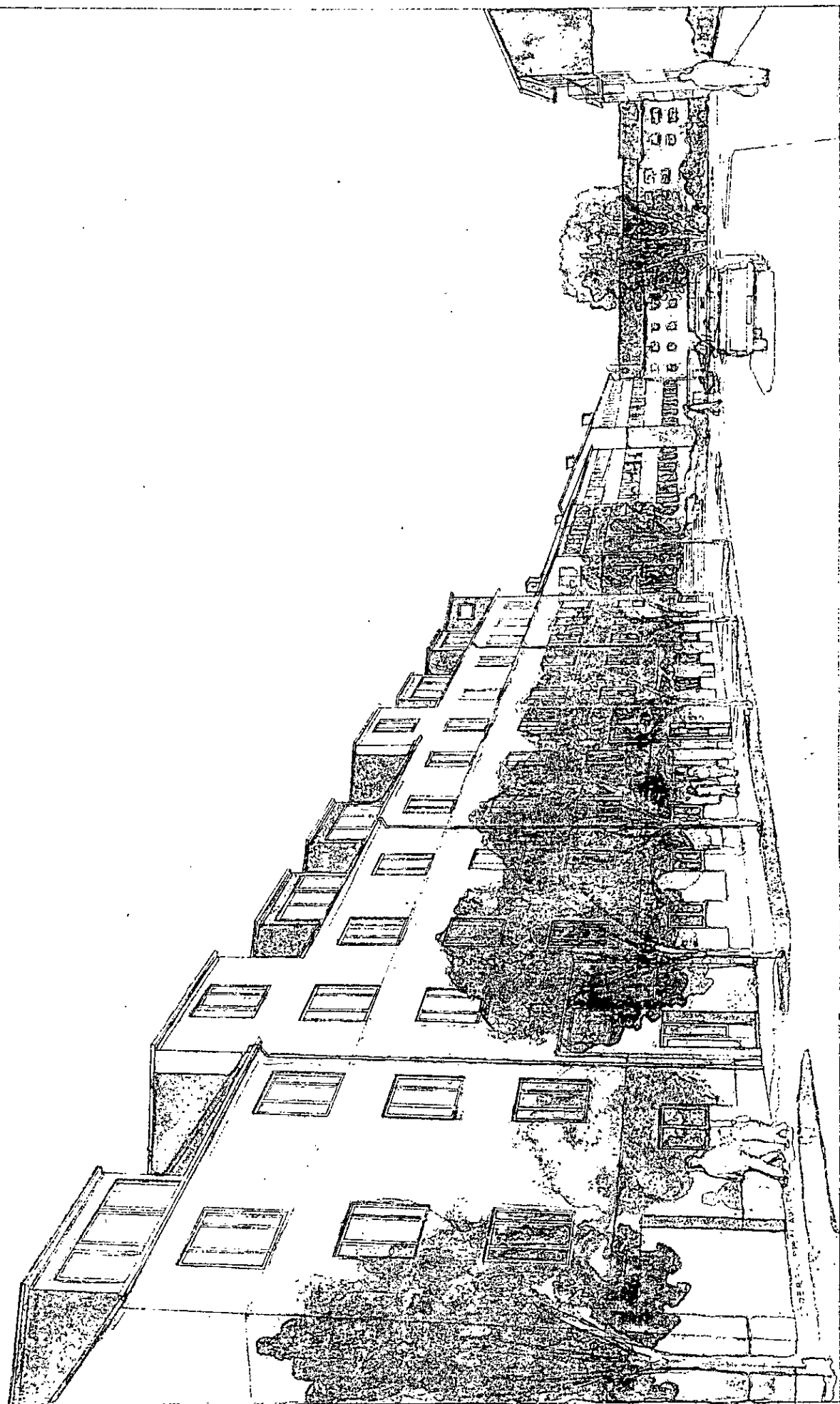
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

enonfermandien d'10 r eperaplan vurnu nage n

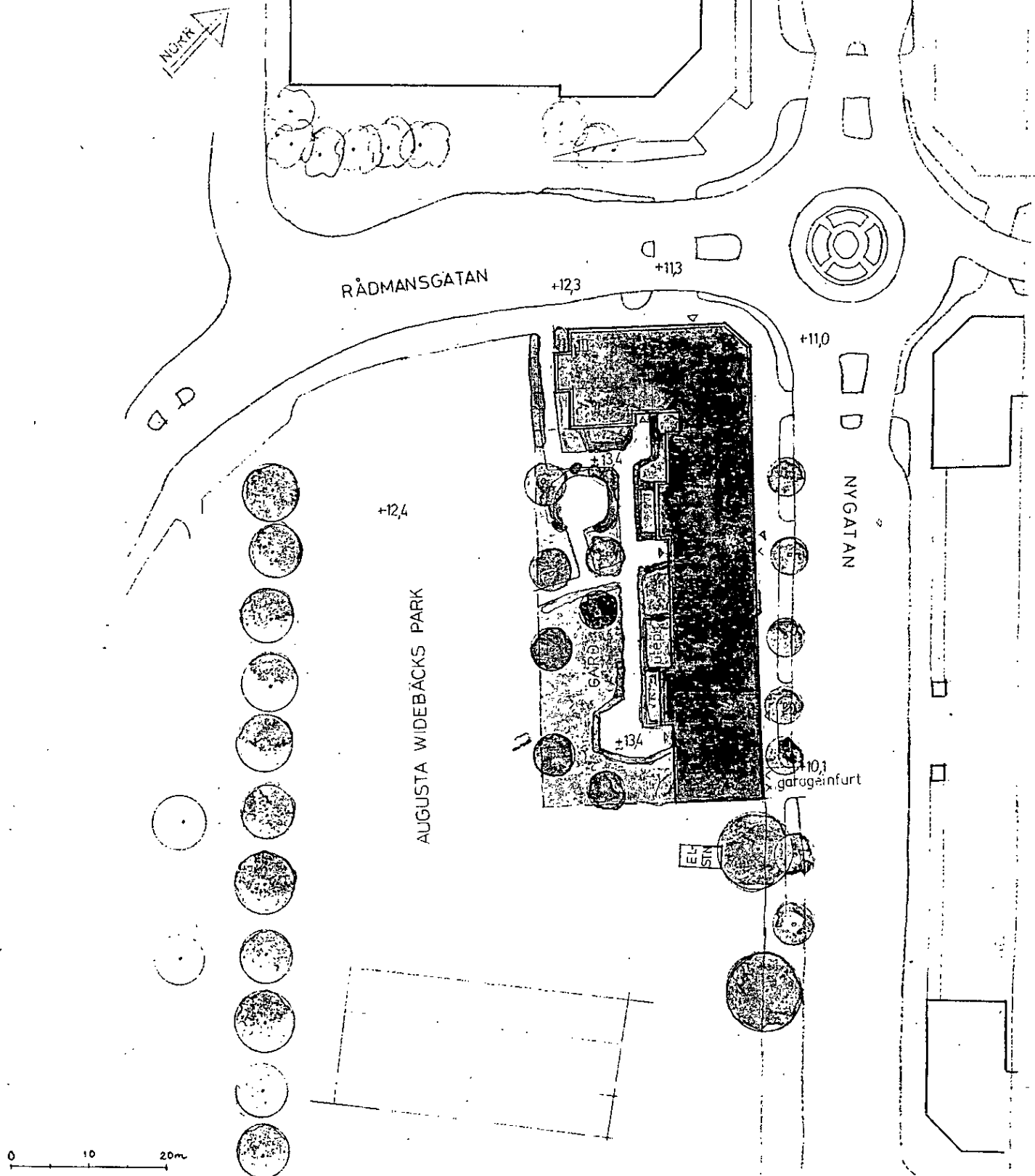
ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	☒ Beskrivning ☒ Genomförande- beskrivning ☒ Samrådsredogörelse	☒ Illustrationsans Fastlagningsbeskrivning Utlåtande efter utställning	Beslutsdatum Följande ärenden Avgöras av Lagberedningen Inkommande datum för plan nr. 2004-12-22	10 20 30 40 50 m
	Detaljplan för Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen STRÄNGNÄS KOMMUN Upprättad 2004-12-22, just 2005-03-22			1 500 Skala 1:500 Plan nr. 2004-12-22





V. FRÂN NYGÅTEN



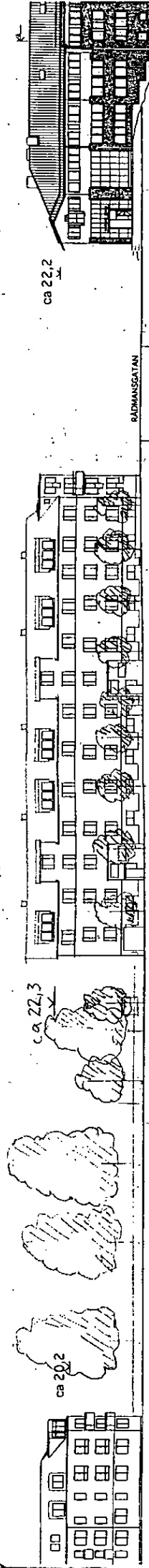
2004-09-22

Illustration till detaljplan för
Del av Strängnäs 2:1, Kv Rålsen
Strängnäs kommun

Illustrationsplan skala 1:500

SÖDERGRUPPEN
arkitektkontor ab

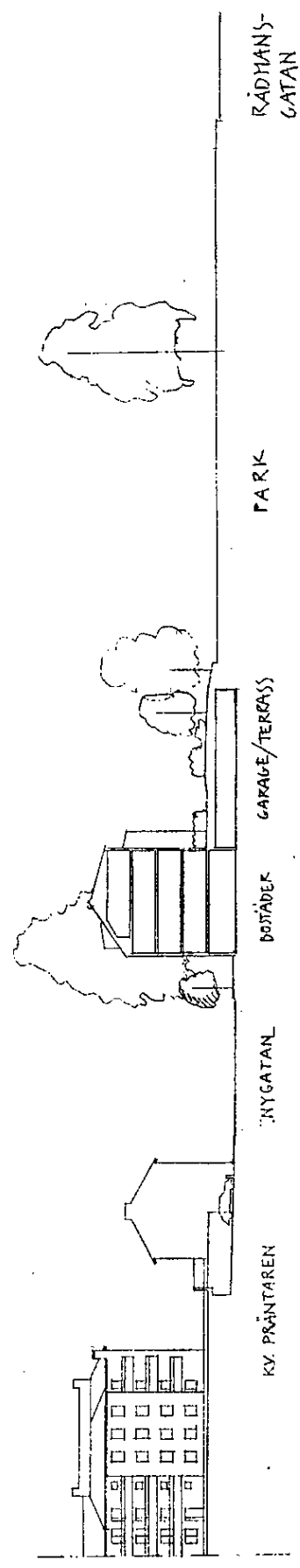
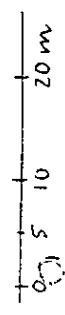
SENIORGARDEN



KV RÄLSEN 3

FÖRESLAGEN NYBYGGNAD

KOMMUNHUSET



KV PRÄNTAREN

NYGATAN

DÖRÄDER

GARAGE/TERRASS

PARK

RÄDHANS-
GATAN

2004-09-22

Illustration till detaljplan för
Del av Strängnäs 2:1, Kv Rälse
Strängnäs kommun

Fasadvy mot Nygatan skala 1:500
Typsektion skala 1:500

SÖDERGRUPPEN
arkitektkontor ab





STRÄNGNÄS KOMMUN

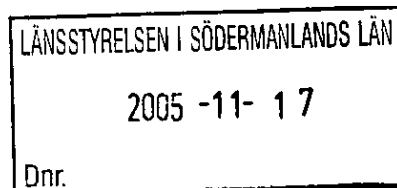
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggheten

2005-03-22

Dnr. 728/2003

1 (1)

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt



HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-10-06 § 186 att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 22 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i Plan- och byggnämnden 2005-01-19 och nämnden beslutade om utställning.

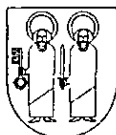
Planförslaget var utställt för granskning 2005-02-04 -- 03-04. Under utställningstiden inkom 16 skrivelser.

Samtliga synpunkter kan efter utställningen anses tillgodosedda.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

Fvc sign


STRÄNGNÄS KOMMUN

 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-03-22

1 (4)

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN
2005 -11- 17.
Dnr.

 Johanna Ljungdahl
 Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Del av Strängnäs 2:1 vid kv Rälsen i Strängnäs
STRÄNGNÄS KOMMUN
**REDOGÖRELSE FÖR INKOMNA SYNPUNKTER EFTER
UTSTÄLLNING**

Plan- och byggnämnden beslöt 2005-01-19 § 2 att sända ut detaljplanen på utställning enligt PBL kap 5 § 23. Utställningsperioden var mellan 2005-02-04 -- 03-04.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning den 4 februari. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Polismyndigheten	2005-02-10	Ingen erinran	
2. Lantmäterimyndigheten	2005-02-15	Ingen erinran	
3. Banverket	2005-02-15	Synpunkter Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
4. Räddningstjänsten	2005-02-17	Ingen erinran	
5. Tekniska nämnden	2005-02-23	Erinran	
6. Strängnäs vatten och renhållning	2005-02-25	Erinran	Ja
7. Strängnäs kommundelsråd	2005-03-02	Erinran	Ja
8. Fritid- och kulturnämnden	2005-03-07	Ingen erinran	
9. Barn- och utbildningsnämnden	2005-03-07	Ingen erinran	
10. Kommunstyrelsen	2005-03-15	Ingen erinran	
12. Miljö- och Räddningsnämnden	2005-03-23	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			
12. Sörmlands museum	2005-02-14	Ingen erinran	
13. Strängnäs Gille	2005-02-17	Ingen erinran	
14. Villaägarna i Strängnäsbygden	2005-02-24	Erinran	Ja
15. SEVAB nät AB	2005-03-07	Ingen erinran	

**STRÄNGNÄS KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-03-22

2 (4)

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

Sakägare:			
16. Bonden 11	2005-02-17	Ingen erinran	

2005-03-22

SYNPUNKTER**KOMMENTARER****3. Banverket**

Banverket är positiva till ny bebyggelse i centrala lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik, i synnerhet det spårburna nätet. Byggnaden ligger ca 350 meter från järnvägen. När det gäller buller från järnvägen förutsätter Banverket att gällande riktvärden underskrids.

Noteras

5. Tekniska nämnden*Utredning - parkeringsplatser*

Kommunens parkeringsnormer ska gälla för bostadsområdet.

Kommunens parkeringsnorm gäller för planområdet.

På parkområdets översiktsplan ska nya parkeringsplatser inritas vid kommunhuset, korsningen Rådmansgatan-Sörgårdsgatan.

Parkeringsplatserna ingår inte i planområdet. Parkeringsområdet finns dock utritat på illustrationen över Augusta Widebecks park.

Tekniska nämnden beslutar att

ovanstående synpunkter överlämnas till plan- och byggnämnden för fortsatt handläggning.

Strängnäs vatten och renhållning

Strängnäs renhållning:

Dragvägar

Återvinning

Storlekar på dörrar till soprum

Parkeringsförbud vid angöring

Trottoarkanter

Detta regleras inte i detaljplanen. Synpunkten noteras dock.

7. Strängnäs kommundelsråd

Ordföranden lämnar ordet fritt.

Christer Niehoff (m) anser att parken bör ligga norr om huset. Det gör ett öppnare och snyggare blickfång från Nygatan. Huset bör därför ändra läge och byggas på motsatt sida av spårområdet. Guy Bäckström (m) och Magnus Edvinsson (sp) instämmer.

Lars Waern (m), Sonja Våglin (fp) Lars Palmgren (kd), Ebbe Ollman (v) och ordföranden förordar den föreslagna detaljplanen.

Gällande detaljplan medger en byggrätt för en paviljong på den aktuella platsen. Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en ny huskropp gör minst inverkan på parkrummet vid en placering vid befintlig byggrätt längs Nygatan. Byggnaden har dessutom placerats så att gaturummet längs Nygatan läks ihop och en tydligare rygg

2005-03-22

Lars Warn (m) vill belysa parkeringsproblemen. Ett stort antal p-platser försvinner i centrum i och med byggnationen. Han föreslår att man ser över möjligheterna att skapa fler parkeringar längs t ex Nygatan och Rådmansgatan.

Kommundelsrådet beslutar att

ställa sig fortsatt positiva till seniorboendet på området enligt detaljplaneförslaget men att man ser över möjligheten att skapa fler parkeringsplatser på de bredare gatorna i närheten bland annat Nygatan, Rådmansgatan och Nikandergatan

14. Villaägarna i Strängnäsbygden

Villaägarföreningen i Strängnäsbygden är positiv till att ytterligare ett flerfamiljshus för seniorboende byggs inom centrala Strängnäs.

Synpunkter: Mot bakgrund av att svenska folket liksom folket i övriga världen blir mer och mer fordonsbundna kan man inte i längden endast förtäta bebyggelsen utan att ta hänsyn till sådana konsekvenser som t ex minskat antal parkeringsplatser.

I dagsläget används berörd tomt som parkeringsplats. Under vardagar är denna P-plats liksom övriga P-platser i centrum nästan alltid fyllda med fordon. P-platserna i närheten, t ex Lagmansgatan och väster om Rådmansgatan används nästan uteslutande av skolpersonal och blir därmed snabbt fyllda på vardagsmorgnar.

Många villaägare använder just den här p-platsen då de är på sina arbetsplatser i centrala Strängnäs eller besöker centralt belägna affärer.

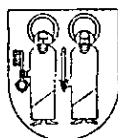
Yrkande: Villaägarna i Strängnäsbygden yrkar på att flera parkeringsplatser skapas i centrala Strängnäs, t ex utmed Nygatan och Nicandergatan då denna tomt bebyggs.

mot Augusta Widebecks park uppnås. Dagens fond till den blivande parken utgörs av infarten till Präntaren och en relativt otydlig bebyggelsestruktur. Kontorets bedömning är att den nya byggnaden med tillhörande gårdsrum kan utgöra en både tydligare och mer attraktiv rygg mot parkrummet.

Fler parkeringsplatser är möjliga att uppföra bl a på Källgatan i anslutning till kommunhuset och Augusta Widebecks park, på Nygatan vid nuvarande busshållsplats samt i anslutning till ny miljöstation. (Se bilagar) Synpunkten lämnas vidare för utredning till trafikenheten.

Detaljplanen innebär inte minskat antal p-platser i förhållande till gällande plan.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att platserna längs Lagmansgatan nästan aldrig är fullutnyttjade. Fler parkeringsplatser är möjliga att uppföra bl a på Källgatan i anslutning till kommunhuset och Augusta Widebecks park, på Nygatan vid nuvarande busshållsplats samt i anslutning till ny miljöstation. Synpunkten lämnas vidare för utredning till trafikenheten.



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-04

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄN (7)

2005 -11- 17.

Dnr.

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 2:1, vid kv Rälsen, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-10-06 § 186 att sända ut detaljplanen för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 25 oktober – 29 november.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 25 oktober. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Vägverket	2004-10-29	Ingen erinran	
2. Polismyndigheten	2004-11-01	Ingen erinran	
3. Försvarsmakten	2004-11-08	Ingen erinran	
4. Länsstyrelsen	2004-11-24	Synpunkt, ingen erinran	
5. Lantmäteriet	2004-22-26	Synpunkt, ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
6. Socialnämnden	2004-11-09	Ingen erinran	
7. Fritid- och kulturförvaltningen	2004-11-29	Ingen erinran	
8. Kommunalsrådet i Strängnäs stad	2004-11-30	Erinran	Ja
9. Räddningstjänsten	2004-11-15	Ingen erinran	
10. Strängnäs vatten och renhållning	2004-11-	Erinran	Ja
11. Kommunstyrelsen	2004-11-23	Erinran	Ja
12. Miljö- och Räddningsnämnden	2004-11-23	Synpunkt, ingen erinran	
13. Barn- och utbildningsförvaltningen	2004-12-01	Ingen erinran	

ANTAGANDEHANDLING

2 (7)

2005-01-04

14. Tekniska nämnden	2004-11-24	Erinran	Ja
Företag och organisationer:			
15. TeliaSonera	2004-11-10	Ingen erinran	
16. Strängnäs Gille	2004-11-10	Erinran	Ja
17. Sevab Nät AB	2004-11-23	Erinran	Ja
18. Villaägarna	2004-11-23	Ingen erinran	
19. Vattenfall			
Sakägare:			
20. Bonden 11	2004-11-19	Ingen erinran	
21. Semaforen 3	2004-11-30	Erinran	Ja
Övriga intressenter:			
22. Per-Axel Åkerman	2004-11-24	Synpunkt, ingen erinran	

2005-01-04

SYNUNKTER**KOMMENTARER****4. Länsstyrelsen**

Strängnäs stad omfattas av riksintresse för kulturminnesvården. Föreslagen byggnad vid korsningen Nygatan och Rådmansgatan utgör en naturlig komplettering som i skala och utförande väl knyter an till kvartersstaden och leder till en bättre sammanhållen stadsmiljö längs Nygatan. Länsstyrelsen ser också positivt på att innerstaden berikas med fler bostäder.

Noteras

5. Lantmäteriet

Vi vill påminna om möjligheten att separera bostäder och lokaler genom 3D-fastighetsbildning.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med denna information.

8. Kommunalsrådet i Strängnäs stad

Sonja Våglin (fp) ställer sig positiv till förslaget men vill ha ett tillägg om att man måste ordna fram andra parkeringsplatser för icke boende i fastigheten, som ersättning för de som försvinner på området.

Lars Waern (m) Lilian Andersson (c) och Lars Palmgren (kd) instämmer.

Beslut

Kommundelsrådet beslutar

att

ställa sig positiva till förslaget, men med tillägget att man ersätter de p-platser som försvinner med nya p-platser.

Området som idag utgör en tillfällig parkeringsplats är planlagt som parkmark sedan 2000-02-29. Platser för ersättningsparkering togs fram i samband med att denna plan utarbetades. Nya parkeringsplatser finns redan idag längs Lagmansgatan och väster om Rådmansgatan.

10. Strängnäs vatten och renhållning

Avfallshantering- Vid projektering skall kontakt tas med Strängnäs Renhållning för samråd.

Noteras

ANTAGANDEHANDLING

4 (7)

2005-01-04

11. Kommunstyrelsen

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att

en redovisning av hela området vad gäller parken och parkeringen tas fram under utställningstiden

En illustration över parkens och parkeringens utformning bifogas utställningsmaterialet.

att

i övrigt inte ha något att erinra mot förslag till detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, vid kv Rälsen, Strängnäs, enligt föreliggande samrådshandling.

12. Miljö- och Räddningsnämnden

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att i yttrande till plan- och byggnämnden framföra följande synpunkter.

1. Nämnden har ingen erinran mot föreliggande planförslag.
2. Nämnden anser att den återvinningsstation som ligger inom planområdet bör ersättas med en ny i centralt läge i tätorten vid genomförande av planen.

Återvinningsstationen ges ett nytt läge längs Nygatan, invid kommunhuset.

Gunilla Frithiof (s), Carl-Gustaf Sjöstrand (s), Freddy Danell (s) och Maj Källman (mp) reserverar sig.

14. Tekniska nämnden**Parkering**

Antalet p-platser i källarplanet, 37 st, ska kvarstå. I kvarteret och närliggande områden finns det önskemål och behov av garageplatser, varför eventuellt överblivna platser kan uthyras externt.

Antalet p-platser som planen möjliggör är anpassat för att klara gällande parkeringsnorm. Uthyrning av p-platser är inget som kan regleras i en detaljplan.

Angöringsyta

Angöring för transporter till fastigheten sker via garageplanet eller som kantstensparkering längs Nygatan.

Noteras

Exploateringsavtal

I avtalet ska del av områdets externa infrastrukturkostnader medtas.

Noteras

2005-01-04

16. Strängnäs Gille

Augusta Widebecks park verkar krympa ordentligt. Viktigt att kvarvarande del verkligen blir en park och inte behandlas som utökad gårdsmark av de boende.

Bra att ett seniorboende kommer till stånd. Förutsätter att det då också anpassas för äldre personer. Mycket bra att planering med plats för underjordisk garage har utförts.

Gårdsytan ska avgränsas på ett tydligt sätt med t ex terrasseringar som markerar gränsen mellan halvprivat och offentligt. Ett exploateringsavtal, som reglerar kvartersmarkens anslutning mot parken, ska i samband med antagande av planen tecknas mellan kommunen och exploatören. En illustration över parkens utformning bifogas utställningsmaterialet.

Kommunens handikappspolitiska program ligger till grund för detaljplanen.

17. Sevab Nät AB

I anslutning till planens sydöstra gräns finns en transformatorstation. Runt huset skall finnas utrymme för servicefordon mm. Minsta avstånd från stationsvägg och brännbart föremål 5 meter.

Detaljplanen möjliggör angöring för servicefordon. Byggrättens avgränsning är anpassad efter erforderliga brandsäkerhetsavstånd.

18. Villaägarna

I dagsläget används berörd tomt som parkeringsplats. Många villaägare använder p-platsen då de är på sina arbetsplatser i centrala Strängnäs eller besöker centralt belägna affärer. För närvarande finns alltför få parkeringsplatser i centrala Strängnäs varför ett alternativ kan vara att bygga ett p-garage i samband med att tomten bebyggs.

Se kommentar till yttrande nr 8. Parkeringsgarage för de boende är en förutsättning för exploateringen. Övrig gästparkering hänvisas till Nygatan. Kringliggande mark är idag planlagd som parkmark och ingår i Augusta Widebecks park. En illustration över parkens utformning bifogas utställningsmaterialet.

21. Semaforen 3

Ny gångväg önskas för att få folk att sluta gå tvärs över parkeringen och skadar vår häck.

En ny gångväg planeras i samband med Augusta Widebecks park. Stor del av den rörelse som idag sker tvärs över parkeringen leds då om till detta stråk istället. En illustration över parkens utformning bifogas utställningsmaterialet.

22. Per-Axel Åkerman

Beträffande samråd för detaljplan för Strängnäs 2:1, del av kvarteret Rålsen i Strängnäs. Nybebyggelsen vid Spårområdet i enlighet med gällande detaljplan och avtal med byggnadsfirman JM är i det närmaste färdigställt kvar återstår att bygga parkeringsplatser, parkanläggning och cykel- och gångstråket mellan Järnvägsgränd och Rådmansgränd - endast utgifter, som ej ger några

ANTAGANDEHANDLING

6 (7)

2005-01-04

inkomster. I detta här läget har JM framfört önskemål att medelst en planändring få bygga ytterligare ett trettiotal lägenheter till seniorboende med bostadsrätt samt garage i området.

Byggnadsnämnden har nu upprättat och för samråd utställt ett detaljplaneförslag i enlighet med firmans önskemål. Undertecknad har inget att erinra mot detaljplaneförslaget, som bör ge bostäder med hiss och övriga moderniteter, som seniorboende behöver centralt i staden. Vad jag vänder mig emot är att nybyggnaderna ej är avsedda för att medge hyresbostäder, en lägenhetstyp det är stor efterfrågan på i Strängnäs. Från många av de personer, som nu bor i trevåningshus, som byggts i staden mellan år 1940 - 1985 utan hiss. Många av dessa hyresgäster har blivit gamla och har därför svårt att komma upp till sina lägenheter.

Föreningen Gula Rosen i Strängnäs bildades 1989 med avsikten att främja byggandet av hyreslägenheter till seniorboende. Samtliga partiledare i Strängnäs var enskilt positiva till verksamheten. Byggnadsverksamheten i Strängnäs liksom i övrigt inom landet blev dock ej stor under 1990-talet, utbudet av tomtmark var också liten tills Spårområdet gick ut på entreprenad och försäljning.

JM vann tävlingen och lovade bl a att bygga hyreslägenheter vilket de även gjorde. Kommunen hade tyvärr i tävlingen ej angett någon högsta lägenhetshyra, som JM hade rätt att ta ut för de nya lägenheterna, varvid JM bestämde att hyran skulle vara ca 1200 kr per kvm. Detta var ingen strängnäsbo beredd att betala, när högsta hyran i Strängnäs vid denna tidpunkt var ca 900 kr per kvm. Kommunen reagerade ej eftersom den dåvarande chefen för Strängnäs bostadsbolag uttalat sig och sagt att under 1200 kr per kvm kunde inga bostäder byggas i Strängnäs.

Luften gick ur föreningen Gula Rosen, som upplöstes 2001. Flera av dess medlemmar flyttade från staden bl a till en sömmlandsort där det gick att hyra för 850 kr per kvm i ett nybyggt bostadshus.

Vad jag vill säga med ovanstående är att kommunen vid försäljningen av marken till det nya kvarteret i försäljningskontraktet måste införa klausuler att bebyggelsen skall vara för hyreslägenheter och att lägenhetshyran ej skall

Upplåtelseform regleras inte i detaljplaner. Detta kan dock skrivas in i särskilda avtal som antas efter eller i samband med

ANTAGANDEHANDLING

7 (7)

2005-01-04

vara högre än vad Strängnäs bostadsbolag kommer att taga ut för de under byggnad varande lägenheterna i kvarteret Läraren, d v s ca 1 050 kr per kvm.

JM sålde naturligtvis hyreslägenheterna som bostadsrättslägenheter, vilket var deras avsikt från allra första början.

Således bostäder bör byggas i aktuellt område för uthyrning till ett i avtal bestämt högsta hyrespris.

planens antagande. Kommunen har valt att inte reglera typ av upplåtelseform i markanvisningsavtalet, då byggande av hyresrätter i centrala lägen kräver stora kommunala subventioner. I det aktuella fallet har samhällsbyggnadskontoret gjort bedömningen att sådana ekonomiska medel inte finns.