



**Detaljplan för Baddaren 5 m fl, kv Baddaren i Strängnäs,
Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2009-09-28 enligt § 148 om antagande av rubricerad detaljplan.

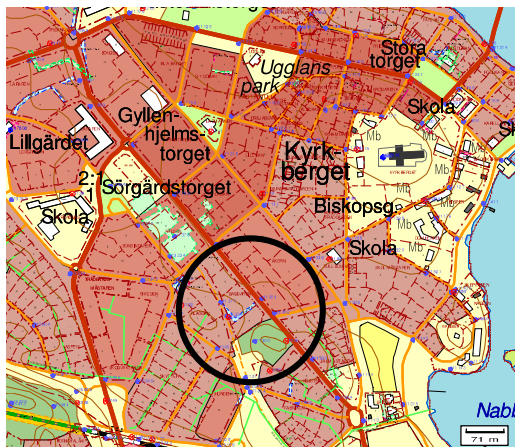
Kommunens beslut har inte överklagats.
Länsstyrelsen beslutar att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2009-11-03

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare

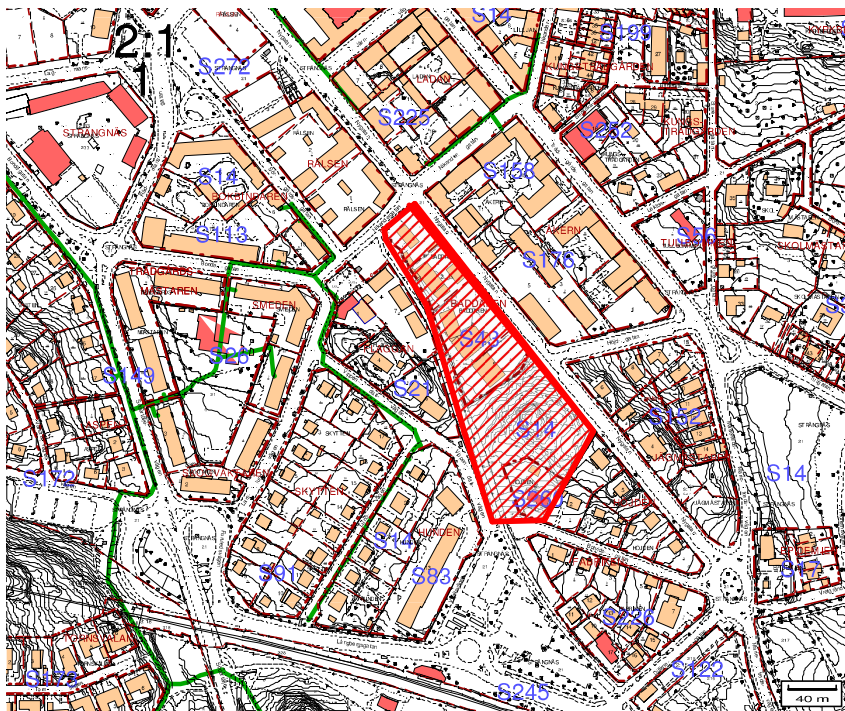


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Baddaren 5 m fl,
Kv Baddaren
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande efter utställning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Riksintressen	4
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	4
Gällande planer	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden	6
Stadsbild	9
Friytor	9
Naturmiljö	10
Gaturum	10
Störningar	10
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	12
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	12
MEDVERKANDE	14

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen gör det möjligt att använda kvarteret Baddaren för bostäder, samt delvis även kontor och handel. I dag tillåts småindustri i kvarteret. Detaljplanen syftar till att nya flerbostadshus kan uppföras inom kv Baddaren. En byggnad vid Nygatan bevaras för att tillgodose viktiga kulturhistoriska bebyggelsevärden.

Bebyggelsen och gatunätet i Strängnäs innerstad visar stadens framväxt från medeltid till in på 1900-talet. Området ligger inom riksintressant bebyggelseområde. Den nya bebyggelsen bör knyta an till den äldre bebyggelsen vid Nygatan. Den ska ha en omsorgsfull utformning och ges en småskalig och stadsmässig karaktär. Nya byggnader ska delas upp i flera huskroppar och vara i en skala som är anpassad till omgivningen enligt planprogrammets rekommendationer.

Gång – och cykelvägen mellan järnvägsstationen och stadskärnan är besökarnas första kontakt med staden och ett stort antal strängnäsbor passerar sträckan dagligen. Markslänter vid gångvägen ska formas med stödmurar och växtlighet och ges ett välkomnande utförande.

**FÖRENLIGHET
MED 3,4 OCH 5
KAP,
MILJÖBALKEN**

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Markområdet ligger centralt i staden och omges av bostadsbebyggelse. Transporterna till området bedöms inte öka. Den tunga trafiken till kvarteret kommer att minska.

De förändringar planen tillåter bedöms vara förenliga med MB 3-5 kap.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger centralt i Strängnäs vid Nygatans västra sida, söder om Nikandergatan. Gång- och cykelvägen på den tidigare banvallen är gräns mot sydväst. Höjdparken och fastigheten Höjden 8 ingår i området, som avgränsas i söder av Botvidsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Baddaren 1 – 6 ägs av privata markägare och Höjden 8 ägs av Strängnäs Bostads AB. Höjdparken, Strängnäs 2:1, ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAG ANDEN

Översiktliga planer

I fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad, utställningshandling 2008, ingår området i befintlig tätortsbebyggelse och är utpekad som kompletteringstomter. I Grönplanen, som är en del av fördjupningen över Strängnäs – Härad, finns Höjdparken beskriven som ett offentligt rum att bevara och utveckla.

Riksintressen

Området ligger inom ett utpekad område av riksintresse för kulturmiljövård, Strängnäs stad. ”Stifts- och lärdomsstad med unikt sammansatt planmönster där utvecklingen kan följas från medeltid över 1600-talets reglering till utvidgningar kring sekelskiftet 1900, då också funktionen av regementsstad tillkom.”

Uttryck för riksintresset är: ”Den dominerande domkyrkan och övrig, i huvudsak medeltida bebyggelse förknippad med stiftsstad. Gatunät som till stor del bevarar en oregelbunden medeltida karaktär delvis reglerat på 1600-talet och efter 1871-års brand. Rutnätsstaden i olika riktningar, gator i sneda vinklar och en stjärnplats. Trähusbebyggelse från 1600-, 1700- och 1800-talen, bestående av såväl små stugor som stora stadsgårdar. Från tiden kring, sekelskiftet 1900 mer storskalig stenbebyggelse. Det för 1900-talets början karakteristiska villaområdet Storgärdet. Regementsområde från 1921.”

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc

I kommunens Strategiska plan beskrivs att tillväxt i form av nya bostäder i första hand ska ske genom utveckling av de befintliga tätorterna.

Gällande planer

Gällande plan för Baddaren 1,2, 5 och 6 fastställdes 1948-01-23. Planen för Höjdparken fastställdes 1938-08-26. Detaljplanerna för Höjden 8 vann laga kraft 1997-01-07 och planen för gång- och cykelstråket i områdets västra del vann laga kraft 1994-11-24 och 2002-02-29

Program för planområdet

Planområdet ingår i planprogram för stationsområdet, som godkändes av plan- och byggnämnden 2008-12-03. Programmet anger att nya byggnader ska delas upp i flera huskroppar, gärna i vinkel och anpassas till omgivningen med en skala som knyter an till den befintliga bebyggelsen. Gårdarna ska orienteras mot söder. Det är positivt för staden om bostäderna kompletteras med lokaler i gatuplanet.

Miljöbedömning

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning

vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2008-09-24 enligt följande:

Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör att bostäder kan byggas där det idag är planerat för småindustri.
- Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad är planområdet utpekad som kompletteringstomter och offentligt rum att bevara och utveckla.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Planen innebär endast en begränsad förändring av stadsbilden.

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

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen behandlade ärendet 2007-05-04.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I planområdets södra del finns Höjdparken, ett trädbevuxet bergsparti, vars topp ligger ca 10 meter högre än omgivningen. Genom parkområdet löper stigar mellan Nygatan och gång- och cykelstråket mot järnvägsstationen.

Höjdparken kallades tidigare Sörgårdsbacken. Mellan 1875 och 1914 fanns där en sommarrestaurang, som kom att kallas Höjden. Det ordnades konserter och en kägelbana anlades nedanför kullen mot Långberget. 1931 anlades gångstigar och parkanläggningar med planteringar, samt en vattendamm och en bäck som rann ned för berghällen. Under 1940-talet användes parken av Filadelfiakyrkan, som höll tältmöten där.

På slänterna utmed gång- och cykelstråket som leder till stationen växer

buskar och sly. Området runt gångstråket bör rustas upp och ges en tydlig stadsmässig karaktär. Stödmurar av natursten kan ge stöd för nya planteringar i slänterna. Belysningen bör kompletteras för att öka trygghetskänslan och ta bort "baksideskaraktären".

På tomtmarken i kv Baddaren finns ett fåtal träd i norra delen.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens översiktliga geologiska karta består marken av morän med berg i dagen i södra delen inom Höjdparken, samt lera och morän i den norra delen.

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk undersökning.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i byggnmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Förorenad mark

På Baddaren 5 fanns tidigare en bensinpump för bussar. Uppgifter finns om att marken innehåller föroreningar. En markmiljöutredning ska göras för området. Marken ska saneras så att den kan användas för känslig markanvändning, bostadsändamål.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30. Bostäder skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området.

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Inga nyckelbiotoper eller rödlistade arter finns noterade inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

På fastigheten Baddaren 2 finns vid gatan ett bostadshus byggt 1909 i trä med 1½ plan i jugendstil. Huset är en värdig representant för sekelskiftets trähusarkitektur. Byggnaden har bevarat sin karaktär både i detaljer, med fönster och dörrplaceringar, samt helhet i byggnadens volym och utseende. Längre in på tomten finns en tvåvånings lagerbyggnad även den i trä. Byggnaden har tidigare varit sädesmagasin åt centralföreningen. Nu används den som butik och lager.

Arbetsplatser och
övrig bebyggelse

Byggnaden på Baddaren 1 är uppförd 1935 i funktionalistisk stil och innehåller ett mindre tryckeri. Tidigare var en del av byggnaden bostad, medan det i övriga lokaler fanns en verkstad och en presentbutik.

På fastigheten Baddaren 5 finns ett gammalt bussgarage, byggt 1967 och på Baddaren 6 ligger före detta Järnias butikslokaler bestående av en äldre lager- och verkstadsbyggnad, som byggts till med en ny butiksdel på 1980-talet. Alla befintliga byggnader på Baddaren 5 och 6 kommer att rivas.

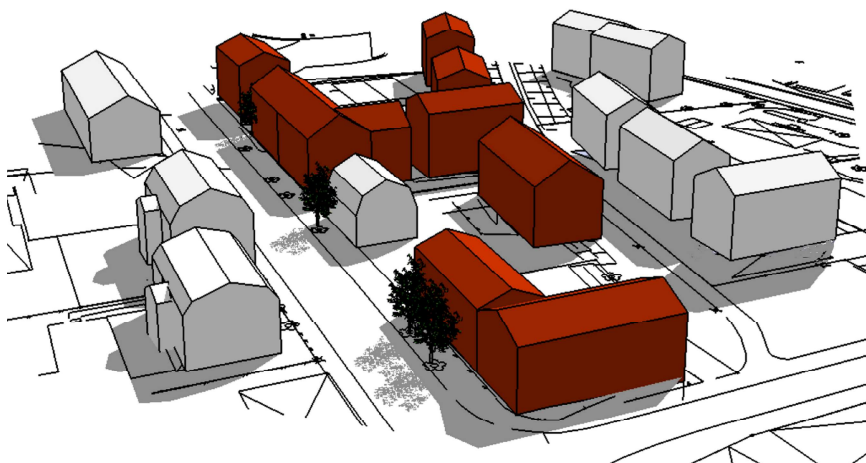
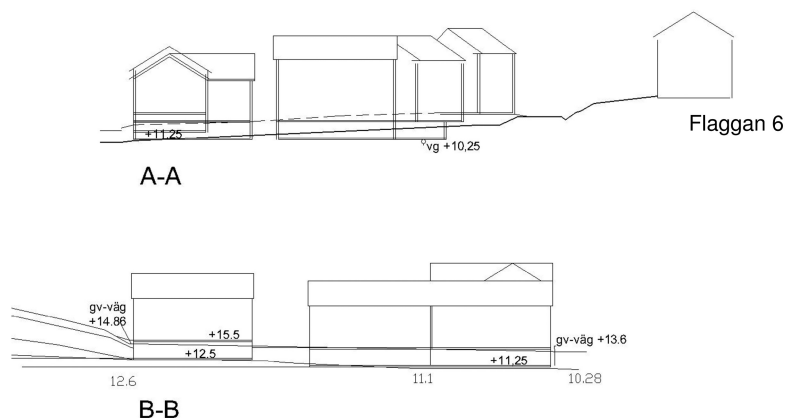


Illustration över ny bebyggelse som är möjlig i kvarteret Baddaren enligt planförslaget. Vy från korsningen Nygatan – Nikandergatan

Nya bostäder

Detaljplaneförslaget medger att nya bostäder uppförs i mellan 3 och 3½ våningar. Parkering förslås i garage i bottenvåningarna. Mot Nygatan bör lokaler för butiker och andra verksamheter finnas. Byggnader placeras i fastighetsgräns mot Nygatan. I västra delen av kvarteret ska byggnader placeras parallellt med gång- och cykelvägen, för att stärka stråkets gestaltning och ge det en stadsgatukaraktär. Fasaderna ska utföras i puts eller tegel och taken ska beläggas med mörkgrå falsad slätplåt eller röda takpannor.



Sektionsstudier genom Baddaren 5 och 6, A-A genom husen från norr mot söder, B-B från Nygatan i öster mot väster

Offentlig service

Närmaste skola för klasser F-5 är Vasaskolan och för klasser 6-9 är Paulinska skolan. De ligger ca 400 m respektive 600 m från planområdet.

Vårdcentral med flera olika vård- och omsorgsfunktioner finns vid Finningevägen en knapp kilometer från området.

Kommersiell service

I stadskärnan på 5 minuters gångavstånd finns livsmedelsbutiker och annan kommersiell service.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses.

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Intentionerna i det handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom Baddaren 1 finns en byggnad i funktionalistisk stil med ljusa putsade fasader, vita fönster och lågt yttertak. På fastigheten Baddaren 2 finns en villa i jugendstil. Den har gul liggande träpanel, vita fönster och brutet tak belagt med tegel. Båda byggnaderna är av kulturhistoriskt värde. För att läka luckor i stadsbilden och skapa ett helt gaturum, föreslås att funkishuset får rivas och ersättas med en ny vinklad byggnad, som placeras i hörnet Nygatan – Nikandergatan.

Nya byggnader bör följa utformningsprinciper i omgivningen, t ex kvarteren vid Nygatan norr om planområdet, där kvarteren är halvöppna. Huskropparna ska delas upp i mindre, visuellt skilda delar och mellan byggnaderna ska det finnas öppningar in mot de innanför liggande gårdarna.

Stadsbild

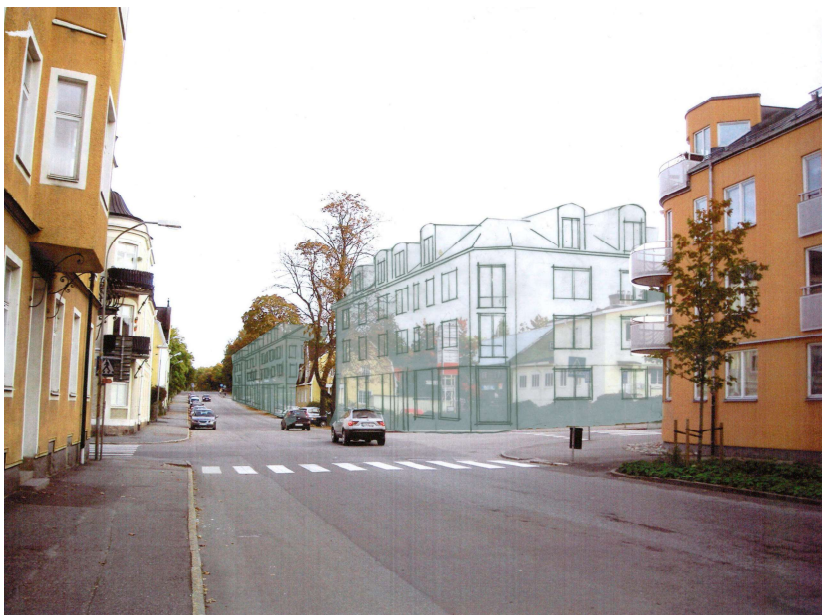


*Korsningen Nygatan – Nikandergatan
mot norr*



*Nygatan – Nikandergatan
mot söder*

Stadsbilden vid korsningen Nygatan – Nikandergatan är viktig att läka. En ny hörnbyggnad kan ge Nygatan ett bättre och mera balanserat intryck. Den befintliga byggnaden i funktionalistisk stil på Baddaren 1 bedöms kunna ersättas med ett nytt bostadshus för att åstadkomma en harmonisk gatubild.



*Illustrationen visar förslag till ny bebyggelse vid Nygatan -
Nikandergatan*

Fritor

Lek och rekreation

Höjdparken är ett viktigt parkområde i staden, både för boende i de närmaste kvarteren och för andra innevånare i stadskärnan. I innerstaden finns parkyta motsvarande 14,8 m²/innevånare. Talet bör ligga mellan 8 – 15 m²/inv enligt grönplanen. Hela parken bevaras. Gångvägen till parken från söder säkerställs genom att parkmarken utökas med ett markområde som i gällande plan ingår i

förskoletomten, men inte införlivats i förskolans tomt.

Naturmiljö

Närmaste naturmarksområde är Långberget, ca 500 meter söder om planområdet.

Gaturum

Utmed Nygatans östra sida byggdes bostadshus på stora tomter vid sekelskiftet 1900. Husen är omsorgsfullt och individuellt utformade. De ligger antingen i gatuliv eller indragna med planterad förgårdsmark mot gatan. Träden utefter gatan är i dag i dåligt skick och ska ersättas med nya. Gatan kommer att byggas om och förbättras. Den ska ges samma utformning med träd, planteringsytor och gång- och cykelbanor som gatan har norr om Nikandergatan.

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

Nygatan som löper utefter områdets östra sida är en av huvudgatorna i stadskärnan. Den trafikeras i dag av ca 3200 fordon/dygn. Gatan ska rustas upp och förses med separat gång- och cykelväg utefter västra sidan.

Kollektivtrafik

Lokaltrafikens bussar trafikerar Nygatan. Busshållplats finns vid kv Präntaren ca 300 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Behovet av parkeringsplatser är 12 p-platser/1000 m² lägenhetsarea för bostäder, enligt kommunens parkeringsnorm 2008.

Angöring till bostäder föreslås från Nygatan och via fastigheternas garageplan.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark och från allmän gång- och cykelväg. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Avfallsutrymmen ska finnas i bottenvåningen på nya byggnader. Hämtning sker direkt från gatan.

För renhållningens rekommendationer, se råd och anvisningar på kommunens hemsida.

Störningar**Buller**

Nygatan har i dag ca 3 200 fordon/dygn. För att uppnå en acceptabel ljudmiljö vid utevistelse ska balkonger och uteplatser inte placeras mot Nygatan.

Boverkets rekommendationer om tillämpning av riktlinjer för buller från väg- och järnvägstrafik ska följas. Godtaget avsteg får göras genom att tyst sida kan anordnas mot bostadsgårdarna.

Bostadsbyggnader ska utföras så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Ljud från trafik inomhus får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 45 dB(A) maximalnivå. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats eller balkong i nära anslutning till bostaden där bullernivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för småpartiklar i luften riskerar inte att överskridas. Värdena kan dock komma att försämrast när gaturummet byggs mera slutet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till vattenförsörjning för brandsläckning ska beaktas.

Dagvatten ska omhändertas och/eller fördröjas lokalt. Varje fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten och dränering som ska godkännas av Strängnäs kommuns VA-enhet. Bräddavlopp från fördröjningsmagasin får anslutas till kommunens dagvattenledning i planområdets västra del.

För Baddaren 1,2 och 6 krävs ett 34 m² utjämningsmagasin för dagvatten inom tomten. För Baddaren 5 krävs ett 51 m² magasin och för den utvidgade förskoletomten, Höjden 8 krävs 63 m².

I södra och västra delen av fastigheten Baddaren 6 finns kommunala ledningar, upplåtna med ledningsrätt. Den nya bebyggelsen får inte försvåra åtkomsten av ledningarna för eventuella reparationer m m. Markområdet betecknas med **u**, område för allmänna underjordiska ledningar, ledningarna ska vara lätt tillgängliga.

Värme/Energi

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

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

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

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

El	Elförsörjningen till området är tillräcklig för att försörja de nya bostäderna. SEVAB är nätagare.
Tele	Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.
Avfall	Inom varje fastighet skall finnas plats för källsortering. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Avfallsutrymmen ska finnas i bottenvåningen på nya byggnader vid Nygatan med möjlighet till hämtning direkt från gatan. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushåll- ningen med mark och vatten

Exploatering av ett nytt bostadsområde innebär alltid påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnader i kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger centralt och innebär en förtätning av staden. Det är lättillgängligt ur kollektivtrafiksynpunkt. Det går att ansluta till befintligt fjärrvärme- samt vatten- och avloppsnät. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Stadsbild

All ny bebyggelse ger en viss påverkan på stadsbild eller landskapsbild. Detaljplanen gör det möjligt att "läka luckor" i stadsbilden och förtäta staden, vilket är en positiv påverkan. Förtätning av bebyggelsen i centrala lägen är även positivt ur ett uthålligt stadsbyggnadsperspektiv.

Kulturmiljön

Baddaren 1 är byggt 1935 och är med sin funktionalistiska stil ett vanligt exempel på den tidens friliggande bostadshus. Husets väl avvägda volymer och fina proportioner motsägs av okänsligt bytta fönster och dörrar. Funktionalismens sparsmakade arkitektur arbetade med små men betydelsefulla detaljer där speciellt fönster och dörrar är känsliga för förändringar. Detta gör att husets kulturhistoriska värde har minskat och blivit förvanskad. Enligt byggnadsantikvarisk expertis finns det inga invändningar mot ny bebyggelse på tomten när gatan och tomten får ny

gestaltning.

Baddaren 2 är byggd 1909 och är väl anpassad i gaturummet med sin placering längs med Nygatan. Huset är en värdig representant för sekelskiftets trähusarkitektur. Det har bevarat sin karaktär både i detaljer, med fönster och dörrplacering, samt helhet i byggnadens volym och utseende. Med den nya bebyggelsen kommer huset att bli en tillgång genom att det förmedlar både historisk kontinuitet åt Nygatans södra stadsrum och korresponderar med norra sidans äldre hus. Riksintresset för Strängnäs uppfylls genom att den nya bebyggelsen placeras i anslutning till den rådande gatustrukturen tillsammans med Baddaren 2 som fungerar som referens för äldre tiders bebyggelse.

Höjdparken

Höjdparken kommer att finnas kvar i sin nuvarande storlek. Gångvägen till parken från söder säkerställs genom att ett markområde, som i gällande detaljplan är mark för förskola, läggs till parkytan.

Dagvatten

Dagvatten från det planerade bostadsområdet ska i första hand hanteras lokalt genom fördröjning på varje tomtmark eller med ett gemensamt fördröjningsmagasin. Den mest effektiva formen av lokalt omhändertagande av dagvatten är att låta vattnet infiltrera på någon vegetationsklädd yta eller till ett perkolationsmagasin. Dagvatten från magasinet ska bräddas via en dräneringsledning till den befintliga dagvattenledningen i Nygatan. Dagvatten från området behöver inte någon särskild rening.

Markföroreningar

Marken ska saneras från föroreningar. Kontakt har tagits med SIMFAB, som är bensinbolagens gemensamma organisation för marksanering.

Buller

Balkonger och uteplatser ska skyddas mot buller. Trafikbullernivån på balkong eller uteplats får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Jämställdhets- konsekvenser

Planområdet ligger centralt, nära till kommunikationer som tåg, buss, cykel och bil, vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Genom planen kommer gång- och cykelvägar utmed planområdets båda sidor att förbättras och göras tryggare och säkrare. Särskilda förbättringar bör göras där man idag kan känna otrygghet under vissa delar av dygnet. När Höjdparken rustas upp kommer den troligen att användas flitigare.

Hälsokonsekvenser

Trots det centrala läget är det inte långt till promenadvägar för de boende i kvarteret. Utmed Mälarens strand löper ett gångstråk. Från det kan man även nå större markområden nordväst och sydöst om staden. Motion är bra

Barnkonsekvenser

för människors hälsa och välbefinnande. Även den planerade trädplanteringen och upprustningen av Nygatan kommer i någon mån att bidra till renare luft och hälsosammare miljö.

Barnen bör kunna få en trygg och bra uppväxt i området. Höjdparken ger möjlighet till lekar i naturmiljö med berg och spännande höjdparti för lek och utevistelse. Inom kvarteret ska finnas skyddade gårdar med utrymmen och platser för barnens utevistelse.

Skolvägarna korsas av gator med biltrafik på flera ställen. Högsta hastighet för är dock satt till 30 km/tim i centrala staden och runt skolorna.

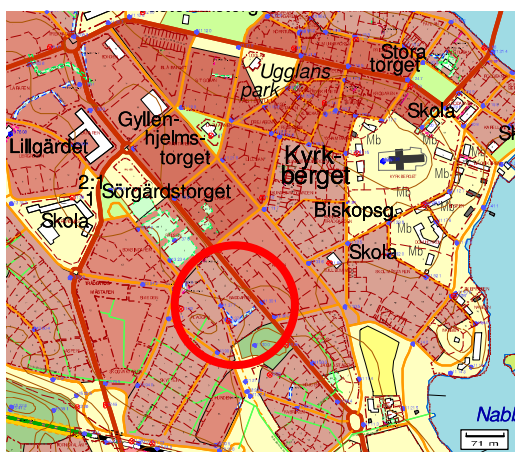
MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av Anna Nilsson Arkitektkontor AB i samarbete med Marie Jonsson och Mikael Rojek, Samhällsbyggnadskontoret.

Marie Jonsson
Plansektionschef



Genomförandebeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Baddaren 5 m fl, Kv Baddaren, Strängnäs Kommun

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

November 2008	Beslut om samråd, PBN
November-december 2008	Samråd
Mars 2009	Beslut om utställning, PBN
April 2009	Utställning
Juni 2009	Godkännande, PBN
Sept. 2009	Antagande, KS/KF
Okt. 2009	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Genomförandet av denna detaljplan kommer att regleras i de exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. För genomförandet på kvartersmarken inom detaljplanen svarar respektive fastighetsägare.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Berörda fastigheter**

Baddaren 1, 2, 5 och 6 samt Strängnäs 2:1 och Höjden 8.

Markägförhållanden

Strängnäs 2:1 ägs av Strängnäs kommun och Höjden 8 ägs av kommunens fastighetsbolag, Strängnäs Fastighets AB. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Varje fastighetsägare ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning genomförs på dennes fastighet. Justering av tomtgränser mot gång- och cykelvägen i sydväst ska ske genom fastighetsreglering gällande fastigheterna i kv Baddaren.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen mark eller anläggning inom detaljplanen är avsedd att förvaltas gemensamt som gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Inom områden som markerats med u i detaljplanen ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och dessa ledningar ska vara lättillgängliga för ledningsägaren för att denne ska kunna utöva nödvändigt anläggnings-, drift-, förnyelse- och underhållsarbete. Det åligger varje ledningsägare att ansöka om och bekosta ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägare inom planområdet bekostar framtagandet av detaljplanen enligt ett planavtal som tecknats med kommunen. De fastighetsägare som ej tecknat planavtal med kommunen kommer att debiteras en planavgift i samband med bygglov för eventuell exploatering i enlighet med detaljplanen.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas med fastighetsägarna till Baddaren 5 och 6 inför antagande av planen i kommunstyrelsen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och fastigheter inom detaljplanen ska därmed anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Anläggnings- och anslutningsavgift ska erläggas av fastighetsägaren enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska i största möjligaste mån omhändertas lokalt inom den egna fastigheten. Vid anslutning till det kommunala dagvattennätet ska anläggnings- och anslutningsavgift erläggas av fastighetsägaren enligt vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

El, tele mm

Varje fastighetsägare ansvarar för att fastigheten ansluts till el, tele och bredband mm. För elnätet i området ansvarar SEVAB.

Gator

Den del av Nygatan som inryms i detaljplanen ska byggas om och förbättras vilket ska ge gatan samma utformning som gatan har norr om Nikandergatan.

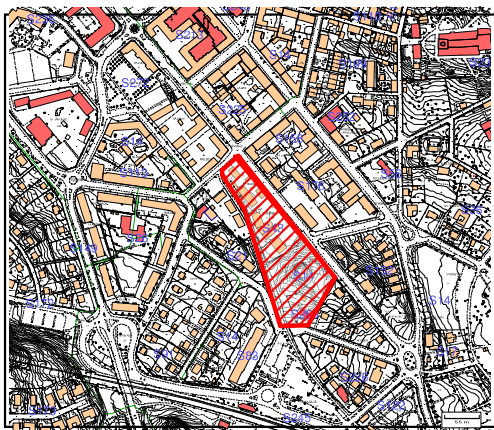
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samarbete med mark- och exploateringsingenjör Patrik Larsen och plansektionschef Marie Jonsson

Marie Johnsson, Plansektionschef



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

Baddaren 5 m fl, KV Baddaren, Strängnäs Kommun

Planförslaget har föregåtts av ett detaljplaneprogram för Stationsområdet, godkänt av plan- och byggnämnden 2008-12-03.

Under samrådstiden inkom 32 skrivelser som sammanställdes i en samrådsredogörelse. Plan- och byggnämnden beslutade 2009-04-01 enligt § 79 att sända ut planförslaget för utställning. Utställningstiden var mellan 2009-04-17 och 2009-05-15.

Planförslaget med bilagor har varit utställt på biblioteket i Strängnäs, på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2009-04-17.

Detaljplanehandlingarna alternativt 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).

Under utställningstiden inkom 12 skrivelser varav 2 med synpunkter.

Förändringar sedan utställningstiden:

Planbestämmelsen om takkupor i hörn för Baddaren 1 och 6 har tillkommit.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
1. Vägverket	2009-04-24	Nej	
2. Polismyndigheten	2009-05-06	Nej	
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
3. Baddaren 1	2009-04-21	Nej	
4. Höjden 2	2009-05-08	Nej	
5. HGF- Strängnäs	2009-05-10	Nej	
6. Strängnäs Gille	2009-04-30	Nej	
7. Sörmlands museum	2009-04-28	Nej	
8. TeliaSonera Skanova	2009-05-12	Nej	
9. SEVAB nät	2009-05-07	Nej	
10. Strängnäs handikappskrets	2009-05-12	Ja	
11. Vattenfall	2009-05-07	Nej	
12. Flaggan 7	2009-05-14	Ja	Nej
13. Höjden 1	2009-05-15	Nej	
Kommunala nämnder och styrelser			
14. Strängnäs vatten	2009-05-07	Ja	Ja
Synpunkter som kvarstår från samrådet			
15. Baddaren 2	2009-01-15	Ja	Delvis
16. Baddaren 5	2009-01-12	Ja	Delvis
17. Flaggan 7	2008-12-29	Ja	Nej
18. Barn- och utbildningsnämnden	2009-01-27	Ja	Nej
19. Sörmlands Museum	2009-01-16	Ja	Nej
20. Strängnäs Handikappskrets	2009-01-12	Ja	Nej
Synpunkter som kvarstår från programmet			
21. Brf Flaggan 1	2008-04-17	Ja	Nej

SYNUNKTER

KOMMENTARER

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

10. Strängnäs handikappskrets

När handikappspolitiska programmet för Strängnäs kommun regel 4, 5 och 8 är uppfyllda säger vi ja till detaljplanen.

Detaljplanen hindrar inte att reglerna i det handikappolitiska programmet uppfylls, men kommunen kan inte i planen ställa högre krav på enskilda fastighetsägare än vad som anges i Plan- och bygglagen.

12. Flaggan 7

Vi delar inte Plan- och byggenhetens uppfattning att vårt förslag med byggnader gavelplacerade mot gångvägen gör gatubilden längst stråket otydligt. I planritningen finns redan inritat ett gavelhus. Som alternativ till vårt tidigare förslag föreslår vi att byggnaden som ska placeras där nuvarande gröna lagerbyggnad står förskjuts norr ut mot Nicandergatan. Detta för att i viss mån eliminera olägenheten med insyn mot vår fastighet Nicandergatan 17 samt att bibehålla den attraktiva vyn mot stadskärnan och domkyrkan. Allmänt anser vi att den gula 1 ½ plan villan i jugendstil blir malplacerad då den omges av höga flerfamiljshus och att rivningsförbudet därmed bör upphävas.

Inom stadens centrala delar är det ibland svårt att undvika viss insyn. Avståndet mellan de föreslagna byggnadskropparna inom kv Baddare och de befintliga husen på fastigheten Flaggan 7 är inte kortare än vad som är vanligt mellan byggnader i stadskärnan.

Ambitionen är att skapa ett tydligare och mera stadsmässig gestaltning av det välutnyttjade gång- och cykelstråket mellan centrum och stationen. Genom att placera husens långsidor mot gångvägen kommer stråket att formas mera som en stadsgata.

Den föreslagna byggnaden, på platsen där den gröna lagerbyggnaden finns idag, kan inte flyttas mot norr. Då skulle byggnaden hamna inom två skilda fastigheter och utrymmet skulle dessutom bli för litet till en kommande ny byggnad mot Nygatan på den norra tomt.

Det gula trähuset har bestämmelsen **k** på plankartan, som anger att ombyggnad ska ske varsamt så att byggnadens

jugendstil bevaras. Byggnaden som sådan har inte formellt rivningsförbud.

Kommunala nämnder och styrelser

14. Strängnäs vatten

Planbeskrivningen sid 12. Utjämningsmagasin har beskrivits med kvadratmeter torde vara kubikmeter. Planbeskrivningen sid 14. Dagvatten kan brädda till kommunal dagvattenledning.(OBS! Idag finns ingen dagvattenledning i Nygatan vid Baddaren)

Planhandlingarna ändras.

Synpunkter ej tillgodosedda från samrådet

15.Baddaren 2

I egenskap av ägare till Baddaren 2 har jag följande invändningar emot ovan förslag.

Jag anser det felaktigt att den gula byggnaden inom Baddaren 2 ska beläggas med rivningsförbud. Skälen till detta är följande.

Den gröna byggnaden på fastigheten Baddaren 2 var ursprungligen ett sädesmagasin och kommer med sin arkitektur att utgöra en trist gestaltning i ett framtida omgivande bostadsområde. Sannolikt kommer sädesmagasinet rivas någon gång i framtiden för att ge utrymme för bostäder. När detta sker kommer denna nyproduktion vara svår att kombinera med den befintliga gula byggnaden inom fastigheten Baddaren 2.

Enligt samrådshandlingen anses den gula byggnaden representera Strängnäs ursprungsbebyggelse och givet detta ska huset bevaras. Jag delar inte denna uppfattning då jag inte påminna mig om ett annat hus inom Strängnäs inre stadskärna med samma arkitektur, det vill säga en byggnad som är uppfört i trä och som samtidigt har villakaraktär. Jag tror mig veta att den allmänna uppfattningen bland strängnäsbor är att den gula byggnaden känns malplacerad och inte alls är karaktäristiskt för Strängnäs stads arkitektur.

Om detaljplanen genomförs enligt förslaget, kommer den gula byggnaden omges av nybyggda flerbostadshus och vara den enda huset med byggår tidigare än 1990 på denna sida Nygatan från den punkt där Eskilstunavägen respektive Höjdgatan korsar Nygatan. Om det hade funnits fler äldre byggnader som ger en balans åt den modernare

Den gula träbyggnaden i jugendstil korresponderar väl med de äldre byggnaderna mitt emot på Nygatan. Husen är uppförda under samma tidsperiod. Den gula träbyggnaden utgör en länk till historien, samtidigt som den faller in väl i den nya stadsbilden.

Beteckningen på plankartan ändras till varsamhetsbestämmelse, "k". Ombyggnad av huset ska ske varsamt så att så att byggnadens jugendstil bevaras.

bebyggelsen hade jag förstått resonemanget men en enstaka äldre byggnad bland ett 20-tal nyare byggnader ger ett skevt intryck.

Den gula byggnaden på fastigheten Baddaren 2 är ett hus med 1,5 våningar. Jag ställer mig frågande till vad konsekvensen blir i fråga om ljusinsläpp och skuggning om man enligt förslaget uppför ny omgivande bebyggelse med 3-4,5 våningar. Jag anser att det måste finnas en möjlighet att även på Baddaren 2 kunna uppföra byggnader med samma höjd som omgivande bebyggelse.

Sammanfattningsvis emotsätter jag mig ett eventuellt förbud att i framtiden riva den gula byggnaden inom fastigheten Baddaren 2 även om jag inte har några planer på detta inom de närmsta åren. I övrigt har jag inga invändningar mot det lagda förslaget till ny detaljplan.

16. Baddaren 5

1. För huset som ansluter mot gc-väg är angivet en bygghöjd på 10,4. Vi vill att den ändras till 11.1 så att vi kan uppföra 3 våningar + vindsvåning.
2. Baddaren 5s sydöstra tomtgräns skär kraftigt och begränsar därmed avsevärt möjligheten att anlägga nödvändig infart till hus och garage. Vi vill därför ha servitut på den inskringen alt. köpa marken.
3. Övriga fastigheter efter Nygatan har balkonger mot Nygatan. Vi vill ha samma möjlighet.
4. Vi vill ha möjlighet att uppföra utrymme för gemensam samvaro mellan husen. 100 kvm önskas.
5. Miljöstation i byggnad på gården.
6. På den markerade marken som får byggas under med planterbart bjälklag mellan huskropparna har vi i våra tidigare synpunkter begärt att få uppföra utrymme för gemensam samvaro. Vi har även begärt att få anlägga en körväg för infart till det "bakre" huset samt till garage. Vi måste kunna komma in med ambulans t.ex. Vi vill även kunna anlägga några besöksparkeringsplatser samt hcp-parkering.
7. För det "främre" huset, som kommer att stå precis i gränsen till Peabs fastighet, vill vi att det i planen skall framgå att vi kan låta eventuella balkonger ha ett "överhäng" in över Peabs fastighet.

Plankartan har ändrats. Texter på plankartan och i beskrivningen har förtydligats avseende antal våningar på byggnader. På plankartan anges byggnadshöjderna som +höjd över nollplanet. Byggnaderna får uppföras i 3 våningar, samt vindsvåning.

Marken mot Nygatan, västra spetsen av Höjdparken föreslås även kunna nyttjas som infart till fastigheten Baddaren 5. Bestämmelse om infart har lagts in på plankartan.

Balkonger är möjliga att bygga på husen även mot Nygatan, men ska vara indragna i fasaden. Ur bullersynpunkt kan det dock inte vara lägenhetens enda uteplats. Passage under måste vara fri för cyklister och gående.

Bestämmelsetext, som gör det möjligt att uppföra mindre lusthus eller förråd (även kan användas för sophantering) på den underbyggda gården införs på plankartan.

Den västra spetsen av parkmarken blir möjlig att använda för in- och utfart till gård och garage.

Detaljplanen hindrar inte att balkong byggs över Peabs mark. Grannen Peab måste dock godkänna åtgärden. Dessutom måste givetvis gällande brandregler följas.

17. Flaggan 7

Vår fastighet KV FLAGGAN gränsar till KV Baddaren varför vi blir berörda av förändringar i vår närmiljö. Som sakägare vill vi därför framföra våra synpunkter på den tilltänkta bebyggelsen.

Med bakgrund av ovanstående emotser vi löpande information om hur projektet Baddaren fortskrider.

Allmänt

Vi är positiva till en upprustning av gång- och cykelvägen mellan järnvägen och stadskärnan.

Även planen att bebygga KV Baddaren med bostäder ser vi positivt till då det medverkar till att få liv och rörelse i området.

De synpunkter och invändningar vi har gäller främst byggnaderna parallellt med gång- och cykelvägen.

- Såsom byggnaderna är placerade enligt planförslaget ger det klara försämringar av boendemiljön i KV Flaggan.

Avståndet mellan byggnaderna på båda sidorna om gångvägen är för litet, vilket ger en besvärande insyn samt även avskärmar vyn mot stadskärnan och domkyrkan. Olägenheten drabbar främst boende på Nicandergatan 17 men även boende i KV Baddaren.

Vi vill därför öppna upp och ha en annan placering av vissa byggnader.

Vårt förslag är därför;

Byggnaden som enligt förslaget är placerad med gaveln mot Nicandergatan 19 placeras i stället nedanför Höjdparken.

Placeringen gör det möjligt, att utan nackdel för någon part, kunna bebyggas med 4 1/2 våningar.

Se bilaga 1.(finns på utvecklings- och samhällsbyggnadskontoret)

Byggnaden som enligt planförslaget är placerad med långsidan parallellt med gångvägen och i linje med Nicandergatan 17 vrids 90 grader så att gaveln kommer mot gångbanan. Byggnaden flytta även norrut.

Fördelen med den föreslagna placeringen är bl a att;

En ambition i planarbetet har varit att göra gång- och cykelvägen till en välutformad "stadsgräd" med tydlig identitet. Byggnaderna inom kv Baddaren kan placeras 4,5 m från gång- och cykelvägen. Avstånd från Flaggan 7 till samma gång- och cykelväg är 3 m. Avståndet mellan byggnader bli ca 13 m, vilket inte är särskilt trångt för att vara i stadskärnan. I en innerstads miljö kan viss insyn vara svår att undvika.

Placering av byggnader med gavelsida mot gångstråket försämrar och gör gatubilden längs stråket otidlig.

- Besvärande insyn mellan fastigheterna elimineras.
- Baddaren 1 och 2 får en avskärmande innegård liknande den som finns för Baddaren 5 och 6.

- Boende på främst Nicandergatan 17 kan behålla och även i viss mån förbättra utsikten mot domkyrkan och stadskärnan.

Se bilaga 1.

Våningshöjd

Om beslutet blir att uppföra bostäder med 4 ½ våningar ska de enligt vårt förmenande placeras utefter Nygatan samt korsningen Nicandergatan och Nygatan.

Texter på plankartan och i beskrivningen har förtydligats avseende antal våningar på byggnader. Detaljplanen medger att bostäder uppförs med tre våningar och möjlighet att inreda vinden dvs. 3 ½våningar.

18. Barn- och utbildningsnämnden

I detaljplanen finns en förskoletomt avsatt som en ersättning för den förskola som finns i kv. Västertull (Ugglan). Tomten är placerad i anslutning till Höjdparken utefter befintlig gång- och cykelväg och är på ca 3 000 – 4 000 m². Förskolan kan rymma 4 avdelningar i två plan. Den föreslagna tomten har en bra placering som innebär att en central förskola kan ersättas med en annan central förskola. Viktigt är att planeringen för avvecklingen av förskolan i kv. Västertull (Ugglan) sker samordnat med etableringen av en, ny förskola vid Höjdparken.

Storleken på en förskola bör vara minst 4 avdelningar för att kunna drivas både rationellt och ekonomiskt. En förskola i den omfattningen har behov av en tomt på 6 000 m² (i 500 m²/avdelning.) eller något mindre om den uppförs i två våningar t.ex. med en suterränglösning. Den mindre tomten kan också kompenseras med att verksamheten får tillgång till Höjdparken. Utformningen av Höjdparken bör därför göras i samråd med verksamheten.

En byggnad i två våningar eller delvis i två våningar tar visserligen mindre plats på tomten men kan också få negativa effekter på arbetsmiljön och kommer sannolikt även att kräva att hiss installeras i byggnaden. En sådan byggnadsteknisk lösning är ändå intressant att diskutera. Enligt planen finns det inte utrymme för parkeringar på förskoletomten. Det är då viktigt att omgivningen inkl. parkeringen vid Resecentrums medger parkeringsmöjligheter för personalen och andra besökande till verksamheten.

Föräldrar som lämnar och hämtar sina barn hänvisas i planen till gång- och cykelstråket, Botvidsgatan eller Nygatan via Höjdparken. Förslaget innebär att även inlastning av varor ska ske från Botvidsgatan. Det är då viktigt att tillräckligt me för detta skapas och utformas med

Länsstyrelsen har yttrat följande under samrådet: *"Höjden får en viktig funktion i stadsrummet framöver, både som sammanhållande och skiljande enhet. Den synliga effekten av bergsskärningen och därmed påverkan på den äldre stadsmiljön mildras genom trädridån. Därför är det av största vikt att Höjdenområdet inte kommer att exploateras i framtiden, om så skulle ske kan riksintresset påverkas.*

Det aktuella planförslaget skulle möjliggöra en sådan exploatering, vilket gör att det inte kan uteslutas att planförslaget skulle medföra påtaglig skada på riksintresset. Enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL) ska länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses."

Av denna anledning och mängden synpunkter från allmänheten gör i området angående höjdparken anses det inte vara möjligt att planera för en ny förskola inom området. Däremot kommer den befintliga förskolan vara möjlig att driva vidare.

bibehållen god trafiksäkerhet.

19. Södermanlands museum

Med anledning av ett begärt yttrande i rubricerat ärende får Sörmlands museum anföra följande efter besök på platsen.

Kvarteret ligger inom riksintresset Strängnäs stad. Det betyder att man ska ta särskild hänsyn till landskapsbilden, i det här fallet stadsbilden och att man ska kunna ställa höga krav på ny bebyggelse liksom att den befintliga husbeståndet ska skyddas. Nygatan som Baddaren 5 ligger intill, är en av de mest mångfasetterade gatorna i Strängnäs då den innehåller en hel rad av olika husfasader som speglar olika tidsepoker. En stad behöver årsringar i bebyggelsen och Baddaren 5 är en mycket tidstypisk funkisbyggnad som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Av dessa anledningar anser Sörmlands museum att denna byggnad ej bör rivas utan i stället bevaras för framtiden. Det finns heller ingen egentlig anledning att riva huset då det är helt funktionellt och används till småindustriell verksamhet. Huset är inte heller förfallet utan snarare tvärtom.

20. Strängnäs Handikappskrets

Hur stort är nedfallet av partiklar luftföroreningar längs Nygatan? Är det inom gränsvärdena eller om nedfallet är stort är det då lämpligt att genomföra nyproduktion av bostäder. Svar önskas till Strängnäs handikappskrets.

Planförslaget prioriterar en sammanhållen gatubild och stadsgestaltning framför att alla historiska epoker kan utläsas. En hållbar utveckling av staden innebär bland annat att centrala markområden används mera effektivt för att i någon mån kunna minska resandet inom staden.

Nuvarande markägaren har inga planer på att riva byggnaden i dagsläget.

Några beräkningar eller mätningar av stoft och partiklar i luften har inte gjorts. Erfarenhetsmässigt kan dock sägas att Nygatans trafikmängd ligger under de fordonsmängder då gränsvärdena för luftföroreningar kan befaras överträdas.

Synpunkter som kvarstår från programmet

20. Brf Flaggan 1

Såsom sakägare – se bif. Brevkopia – är vår absoluta uppfattning att husen längs gång- och cykelstråket (vägen mot stationen) inte får byggas högre än nuvarande byggnader, d v s Baddaren 5 och 6.

Mot bakgrund av ovanstående emotser vi löpande information om hur projektet Baddaren fortskrider.

Tillkommande byggnation i kvarteret avses få samma volym och höjd som den tidigare genomförda bebyggelsen inom det gamla spårområdet och angränsande fastigheter. Närmare studier vad gäller volym, höjd och eventuell skuggverkan görs i detaljplaneskedet.

Fastighetsägaren anses som sakägare i kommande detaljplan och kommer att få information och beredas tillfälle för synpunkter i enlighet med gällande lagstiftning.

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR KV BADDAREN

Byggnaderna ska vara modernt och enkelt utformade. Husen ges karaktär genom byggnadernas specifika läge och genom att ta upp kvaliteter från grannkvarteren. Byggnadsmaterialet ska väljas med omsorg i ett hållbarhetsperspektiv för att ge byggnaderna lång livslängd och ett vackert äldreande.

Fasader: Släta putsade eller tegelfasader

Tak: Röda takpannor eller mörkgrå falsad plåt. Skyddsanordningar målas i takets kulör.

Takkupor : Takkupor ska vara plåtklädda. Takfönster får finnas mot gård.

Skorstenar: Ventilationskanaler ska samlas till väl formade skorstenar.

Fönster: Mot egen terrass och uteplats ska fönsteröppningar och glasparter vara väl tilltagna.

Entréer: Portar ska ges en enkel och vacker inramning.

Balkonger och uteplatser: Balkongräcken ska ges en diskret utformning. Uteplatser får avskiljas med träspaljé.

Bostadsgårdar: Gårdar ska ha en riklig plantering. Platser för lek och utevistelse ska anordnas. Träd ska finnas på varje gård.

Planteringar vid allmän gång- och cykelväg: Slutning ska terrasseras med block av natursten och planteras med växter. Pollarbelysning och lampor på mur ska lysa upp och bidra till ökad trygghet under kvällen och nätter.



Entréer ska utföras i slitstarka material och vara vackert utformade



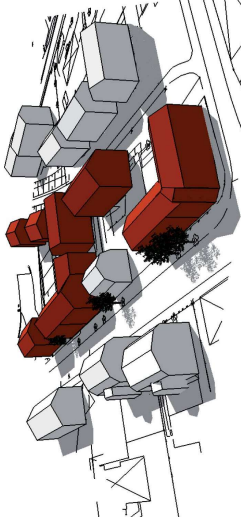
Takstodsdelar och plåtarbeten ska utföras med omsorg



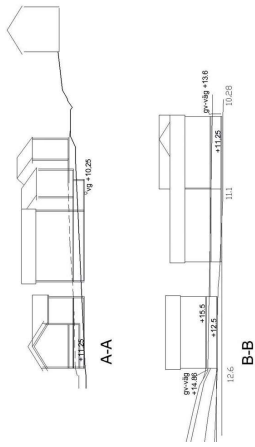
Balkonger och uteplatser utförs med tunna gärna generösa mått



Takkupor och fönster mot gård kan ges



Volymstudie över kvarteret från korsningen Nygatan - Nikandergatan



Sektioner genom Baddaren 5 och 6

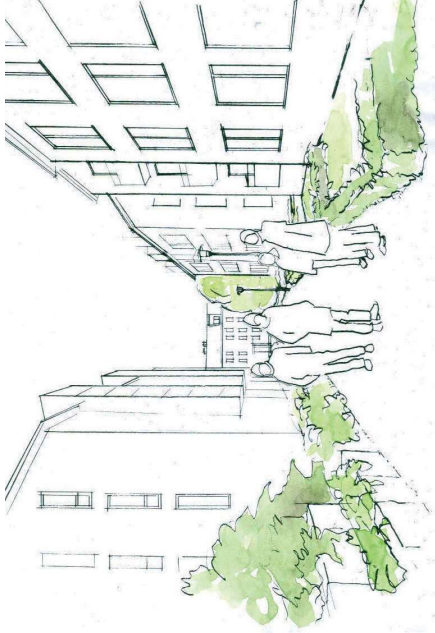
UTSTÄLLNINGSHANDLING
2009-03-20



Fasader får utföras i puts eller tegel



Fotomontage från Nygatan - Nikandergatan



Perspektiv från gång- och cykelvägen mot norr med nya byggnader på höger sida



Natursten bör användas vid terrasser-
ing av plantering vid gång- och cykel-
väg



Illustration av stödmur, fasad och sektion

