

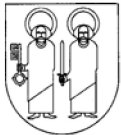
**Strängnäs 3:1, del av, Fårhusområdet – Storängskilen i
Strängnäs, Strängnäs kommun**

Kommunfullmäktige i Strängnäs kommun beslutade 2006-10-23 enligt § 192 om antagande av rubricerad detaljplan.

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen 2006-11-21.
Enligt delbeslut 2007-01-24 förordnar Länsstyrelsen med stöd av 13 kap. 8 § plan- och bygglagen att rubricerade beslut att anta detaljplan får genomföras i de delar som inte berörs av överklagandet.
Länsstyrelsen beslutade 2007-03-19 att avslå överklagandet.
Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen 2007-05-02.
Regeringen, Miljödepartementet avslår överklagandet 2007-08-23.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2007-08-23

Ingall Strengbohm
Plansekreterare



2006-06-02

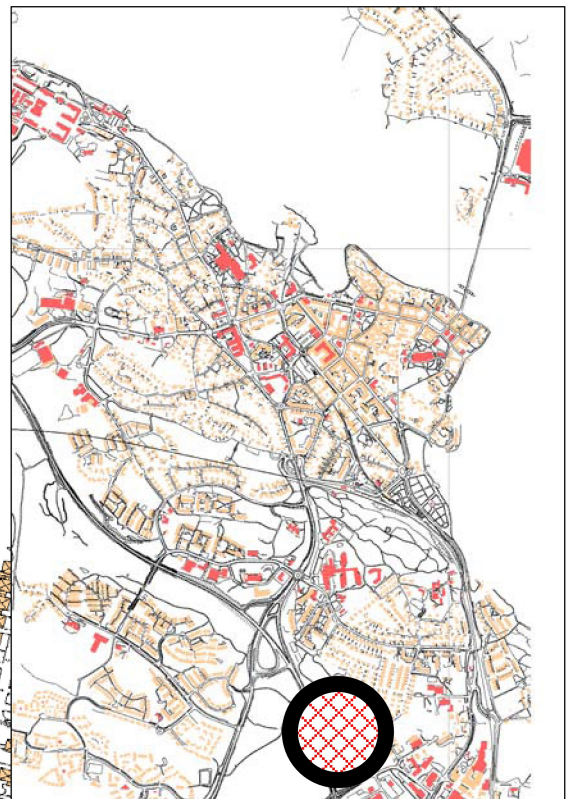
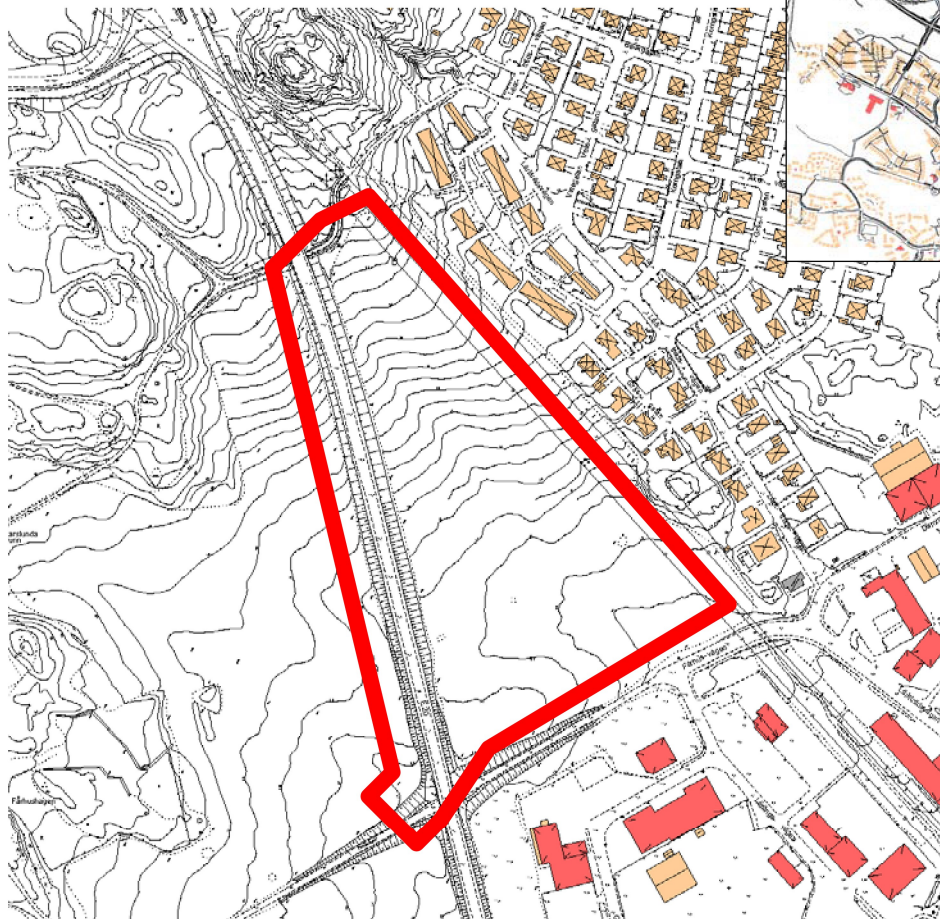
Mikael Rojek
tf Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, Fårhusområdet – Storängskilen Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
Gestaltningssprogram i skala 1:2000

2006-06-02

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nyttjande av området för bl.a. småhusbebyggelse med villatomter och byggrätter för radhus och därmed ersätta nuvarande plan som medger idrottsplats, eftersom behovet av mark för idrottsverksamhet tillgodosetts på annat sätt. Detaljplanen bidrar tillsammans med den planerade bebyggelsen av Fårhushagen i väster samt omdaning av gamla E20s vägområde till att staden ges möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt.

Detaljplaneförslaget anger att marken inom planområdet ska vara tillgänglig för bostäder i småhus och radhus. Avsikten är att området i huvudsak ska bestå av tomter för villor och parhus samt områden för radhus, oavsett upplåtelseform. Inom området avsätts även kvartersmark med alternativ användnings-bestämmelse som tillåter förskola.

Strävan är att skapa ett bostadsområde med varierad småskalig bebyggelse som kan passa människor med olika behov.

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

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

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

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

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

2006-06-02

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i direkt anslutning till bostadsområdet Ulvhäll och avgränsas i norr av ett grönområde med cykelväg mellan nya Finninge och Ulvhäll, – i öster av villakvarter med inslag av mindre flerbostadshus-bebyggelse, – i söder av Storängens industriområde och innefattar som västra avgränsning gamla E20s vägområde.

Areal

Planområdet omfattar ca 9,5 ha.

Markägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad 2001, planeras området för bostadsändamål.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

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

Gällande planer

För området gäller plan S162, laga kraft 1968-12-19 som i huvudsak anger idrottsändamål för området.

Program för planområdet

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

Miljöbedömning, Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behövas upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör enbart småskalig bebyggelse som bedöms ge en begränsad miljöpåverkan.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

2006-06-02

- Planen påverkar inte heller något område som har erkänt nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.
- Området är sedan tidigare planlagt för idrottsändamål. Idrottsändamålet har tillgodosetts på annat håll. I den fördjupade översiktsplan för Strängnäs stad 2001, pekas området ut som lämpligt för bostadsbebyggelse.

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

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan & Byggnämnden beslutade 2005-09-14 PBN § 123, att arbetet med att ändra detaljplanen för området till bostadsändamål kan påbörjas med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av jordbruksmark som brukats fram till idag. I syd-östra delen mot den befintliga villabebyggelsen finns en mindre bevuxen åkerholme, i övrigt uppvisar åkermarken en jämn lutning mot söder och höjdskillnaden inom planområdet är ca 13 m.

Planen innebär att åkermarken bebyggs och att kraftledningen flyttas. Den del som tidigare varit kraftledningsstråk blir i planförslaget naturäng och markerar den gamla bebyggelsens slut och de nya kvarterens början. Den befintliga åkerholmen i planområdets östra del bevaras och ängsmarken kompletteras med nya åkerholmar som ska utformas enligt riktlinjerna på plankartan. Vegetationen inom dessa holmar ska utgöras av traditionella sörmländska växter. Åkerholmarna placeras så att de utgör en genombruten skärm mellan den nya och gamla bebyggelsen och att nuvarande lägen för de befintliga uteplatserna på den angränsande villabebyggelsen avskärmas från direkt insyn men att mellanrum möjliggör siktdiagonaler så att åkerholmarna upplevs som naturliga inslag i landskapsbilden och inte ger ett valliknande intryck.

Mellan holmarna/kullarna i tomtnära lägen kan även kompletteringar med växtskärmar komma i fråga för att ytterligare minska insynen i känsliga lägen. Växterna inom naturområdet och placeringen ska väljas med stor omsorg så att inte park eller trädgårdskaraktär uppstår.

Naturängen med åkerholmarna utgör ett stråk från norr till söder i

2006-06-02

planområdets östra del. Området kommer sannolikt att genomkorsas av olika smitvägar som uppstår i samband med att området befolkas. Med tiden kommer ett rörelsemönster att kunna skönjas över ängen – naturmarken. Huvudstråken behöver då sannolikt förstärkas genom anläggning av stenmjölsvägar så att inte, med tanke på underlaget, de många gånger leriga stigarna tar överhand vilket ger ett slitet och smutsigt intryck. Planen medger därför generellt att gångvägar anläggs inom naturmarken.

Geotekniska
förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning finns för området.

Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning och eventuella planerade uppfyllningar. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan/bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterad 1989-06-30. Byggnad ska dock uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

På begäran av Strängnäs kommun har Sörmlands Museum på uppdrag av länsstyrelsen utfört en särskild arkeologisk utredning för området under sommaren 2005. Efter slutfört arkeologiskt fältarbete har utredningen inte kunnat visa att det finns några fornlämningar inom planområdet.

Påträffas fornlämning ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

2006-06-02

Bebyggelsen

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Den nya bebyggelsen som planen medger är friliggande småhus och sammanbyggda småhus dvs rad- och parhus. Totalt ger planen möjlighet till 35 villatomter och 36 bostäder i rad- eller parhus. Exploteringsgraden blir maximalt ca 30% för kvartersmarken. Området bebyggs med en relativt sluten skärm av sammanbyggda småhus mot gamla E20s vägområde vilket bidrar till en god utemiljö inom kvarteren genom att skydda de inre delarna av planområdet från eventuella trafikstörningar. Området kan ses som en utvidgning av gamla Ulvhälls villaområde vilket gränsar mot planområdet i öster. Detaljplanen bidrar tillsammans med den planerade bebyggelsen av Fårhushagen i väster samt omdaning av gamla E20s vägområde till att staden ges möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet avsätts ingen mark permanent för verksamheter förutom en tomt som medger alternativ användning som förskola. Inom kvartersmarken för bostadsändamål är dock även verksamhet i mindre skala och som bedrivs i hemmet t.ex. herr- o damfrisering, kontor m fl verksamheter som är att hänföra till småföretagar-verksamhet är tillåten.

Offentlig service

Inom planområdet finns mark avsatt med alternativ användningsbestämmelse för en mindre förskoleverksamhet. Närmsta tidigareskolor med klass 1-6 är Långbergsskolan och Finningeskolan som båda ligger ca 1 km från planområdet. På samma avstånd ligger även Strängnäs vårdcentral. Områdets centrala läge gör att behoven av offentlig service i övrigt måste anses vara tillgodosedda.

Kommersiell service

Inom området är mark ej avsatt för kommersiell service. Det centrala läget medför dock att behoven måste anses vara tillgodosedda. Inom gamla Ulvhäll har tidigare två matbutiker funnits. Med förändrade handelsmönster har kundunderlaget inte räckt till och numer återstår endast en mataffär av fullsortiments-typ. Tillkomsten av de bostäder som planen medger ökar kundunderlaget i området och torde medföra bättre förutsättningar för att Ulvhällsområdet ska få behålla denna service.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses inom byggnad och på tomt. Höjdförhållandena på marken inom området bör inte innebära några problem. Intensionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

2006-06-02

Byggnadskultur och
gestaltning

Planområdet ska ses som en fortsättning på Ulvhälls småskaliga villakvarter. För att markera det nya områdets början och för att ge ett andrum för det ändrade formspråket mellan de gamla och nya bostadsområdena har i planen en buffertzona i planens östra del lagts in. Buffertzonen, som ska utgöras av ängsmark med inslag av naturliga och nyskapade åkerholmar, bildar ett stråk från norr till söder i planområdets östra del.

Bebyggelsen inom planområdet har getts strukturen av en sluten skärm av sammanbyggda småhus, radhus, mot gamla E20s vägområde med möjlighet till enskilda fastighetsbildningar men med en sammanhållande gemensamhetsanläggning för angöring, parkering, lek och sophantering. Radhusens entréer ska vara vända mot gamla vägområdet. Förgårdsmarken ska vara ordnad med låga murar mot angörings- och parkeringsgatan, som ligger på kvartersmark, för att tillsammans med gamla vägområdets utformning ge ett intryck av stadsgata och bilda en tydlig entré till staden i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad 2001. Kvartersmarken mellan gamla E20s vägområde och husfasad ska utformas enligt sektion på plankartan, som visar ett sitt igenom vägområdet där höjdskillnaden är störst i förhållande de befintliga höjdförhållandena. Om det vid projekteringen av radhusområdet framkommer att en uppfyllnad av kvartersmarken närmast gatan är önskvärd, så att höjden på slänten minskar, får detta ske under förutsättning att geoteknisk utredning visar att det är tekniskt möjligt samt att avståndet till husfasad och det inbördes förhållandet mellan de olika funktionerna på kvartersmarken mellan huvudgatan och husfasaderna bibehålls. Se även under geotekniska förhållanden tidigare i beskrivningen. För att öka intrycket av stadsgata införs även bestämmelser om bl a putsade fasader.

I de inre mer skyddade delarna av planområdet ges kvarteren en lösare indelning i mindre villatomter. Eftersom huvuddelen av området är avsett för villabyggnation, där traditionellt ingen större samordning av byggnadsstilar uppnås, har stor vikt lagts vid utformningen av vissa gator och platser. Avsikten är att dessa ska fungera som sammanhållande stråk och bidra till en harmonisk helhet. Planområdet har vidare delats in i flera mindre områden för olika byggnadsstilar. En del för så kallade funkishus, en del för trähus i traditionell mellansvensk stil och en del för vanliga moderna "kataloghus". För varje sådant område har särskilda gestaltnings- och utformningsbestämmelser införts i planen för att undvika stilkollisioner. Syftet med dessa gestaltnings- och utformningsbestämmelser är att uppnå ett visuellt intryck av sammanhållna delområden med gemensamt formspråk och

2006-06-02

karaktär samt att uppnå en gatubild med hus och gaturum i samspel med varandra. Planen ger möjlighet för olika byggnadsstilar utan att direkta stilkrockar uppkommer längs de olika gatorna.

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

Exempelvis är syftet med hushöjdsangivelsen i det ena delområdet, i kombination med maximalt två våningar, att tillåta traditionella hus med förhöjt väggliv eller mansardtak. Avsteg från hushöjden som medger byggande av två hela våningar kan därför inte anses vara förenligt med planens syfte, varför ett sådant avsteg inte kan ses som en mindre avvikelse i bygglovsskedet.

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram i form av en illustration i A2-format som redovisar huvuddragen och grundtanken i gestaltningen för området.

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Lek och rekreation

Områdets läge, med närhet till rekreation på Långberget och i området runt gamla fårhuset, innebär att det övergripande målet för "bra livsmiljö" vad avser möjlighet till rekreation måste anses vara uppfyllt.

Norr om området i anslutning till en skogsdunge ligger en mindre kvarterslekplats med bollplan. För områdets villabebyggelse anses behovet av närlek vara tillgodosedd inom tomterna. För radhusområdena ska lekplats anordnas inom respektive område. Med anledning av befarat trafikbuller från gamla E20-området, trots omdaning till stadsgata, placeras lekplatserna på ett avstånd av minst 35 m från vägmitt.

Naturmiljö

Naturmarken inom planområdets östra del, den del som tidigare varit kraftledningsstråk ska i planförslaget anläggas som naturmark. Eftersom marken idag är gammal åkermark, krävs viss komplettering genom omformning av landskapet och tillskapande av åkerholmar med mellanliggande ängsmark, för att naturområdets syfte att markera områdets början och samtidigt utgöra buffertzonen mellan den gamla och nya bostadbebyggelsen ska vara uppfyllt. För att naturområdets funktion som sammanbindande stråk i nord-sydlig riktning ska fungera och att inte slitaget på området ska förstöra det visuella intrycket av ängsmarken medges att grusade gångvägar anläggs inom naturområdet. Avsikten är att de smitvägar som med tiden

2006-06-02

framträder ska kunna förstärkas och iordningställas så att ängen ger ett prydligt intryck. Vägarnas utformning samt val och placering av växter ska göras med stor omsorg så att inte park- eller trädgårdskaraktär uppstår. Naturmarken norr om cykelvägen in i området utförs som ängsmark utan tillkommande landskapselement, dels för att förstärka samhörigheten mellan områdena, dels för att ängen kan ses som en förlängning av gräsmattorna på det angränsande flerbostadshusområdet och fungera som en naturlig mötesplats med olika spontana aktiviteter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-cykel och mopedtrafik

Planområdet omfattar berörd del av gamla E20. Planförslaget innebär en omdaning av vägområdet med avsmalnad stadsgata samt cykelväg förbi området. Hastigheten på vägavsnittet förväntas bli maximalt 50 km/h.

Syd-väst om området pågår byggnation av en ny infartsrondell till Strängnäs stad, som färdigställs under vintern 2005-2006. Den nya rondellen, tillsammans med den fortsatta planerade omdaningen av gamla E20s vägområde genom stadens utkanter, innebär en ny syn på trafikföringen till stadens olika delar. Infartsrondellen blir navet för trafik söder ifrån och innebär att man överger trafikplaneringen från 50- och 60-talet, med stora genomfarter/infarter där bilen sattes i centrum. Det nya synsättet innebär att man med radiella infarter fördelar trafiken på flera mindre gator så att miljöbelastningen på de enskilda gatuavsnitten minskar.

Omdaningen av gamla E20s vägområde ger även staden möjlighet att växa ihop både visuellt och funktionellt.

Trafik till och från planområdet sker antingen via den nya Fårhusvägen som är under byggnation eller direkt från den omdanade gamla genomfarten. Korsningen med den gamla genomfarten anordnas så att farten kan nedbringas till en säker nivå. I områdets östra del öppnas det befintliga gatuområdet från angränsande bostadskvarter för cykeltrafik.

Gatorna inom bostadsområdet utförs som 5,5 och 6 meters gator. Den bredare gatan, som från den södra infarten och via torget i planområdets mitt når fram till gamla E20, ges särskild utformning enligt sektion på plankartan med cykelväg och trädplantering, dels för inge en välkomnande känsla och dels för att förstärka atmosfären av äldre bebyggelse typ längs huvuddelen av gatan.

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

2006-06-02

på rakdelar utförs.

Torget i mitten av planområdet ska utgöra knutpunkten och vara ett sammanhållande element i området samtidigt som det håller isär de olika byggnadsstilarna. Torget utformas så att platsen blir en lummig oas på de gåendes villkor men med funktionen av en enkel cirkulationsplats för övriga trafikanter. Utformningen av torget ger möjlighet för planteringar och parksoffor i kvadraterna mot tomtmarken och plantering av större träd som inramning.

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

Parkering, varumottagning, utfarter All normal parkering enligt kommunens parkeringsnorm ska ske på tomtmark. Viss besöksparkering kan tillåtas på gatumark.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvarteretsmark 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 körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Störningar Trafikbuller från gamla E20:s vägområde förväntas enligt överslagsberäkningar, trots omdaning till stadsgata och sänkning av hastigheten, ändå innebära att gränsvärden för buller vid byggnaders uteplatser skulle överskridas på ett avstånd av ca 35 m från gatumitt. Då det för acceptans av en lägre hastighet hos trafikanterna är avgörande att gaturummet blir snävt och stadslikt och att därmed byggnaderna placeras så nära gatan som möjligt, har byggnaderna närmast gatan placerats som en skärm för övriga delar av kvarteren, samtidigt som bestämmelser om entréers orientering och fasadens dämpande förmåga införts i planen.

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

Pfizers utbyggnadsplaner inom industriområdet söder om planen, medför ingen utökning av de i den fördjupade översiktsplanen, från 2001, angivna riskområdena för gas, brand och explosion för läkemedelsindustrin inom Storängens industriområde. Dessa

2006-06-02

riskområden berör ej det aktuella planområdet. Ej heller bedöms det planerade Kraftvärmeverkets riskområde beröra planområdet.

Det tidigare riskområdet för utsläpp av ammoniak från den gamla glassfabriken, kommer i och med glassindustrins beslutade nedläggning att upphöra. Under en övergångsperiod innan ammoniakanläggningen är ombyggd eller helt är avvecklad, kommer dock riskområdet delvis att begränsa användningen av den södra kvartersmarken. Genom införande av användningsbestämmelse, som är avhängig av riskområdets utbredning, säkerställs att bebyggelsen inom det område som berörs inte får användas som bostäder innan skyddsområdet minskat.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

I planområdets södra del finns mark avsatt inom naturmarken för dagvattenmagasin.

Värme

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 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.

2006-06-02

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

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

I områdets östra del går två luftledningarna som ägs av Vattenfall respektive SEVAB.

Vattenfalls nuvarande luftledning kommer att flyttas under hösten 2005 och deras ledningsrätt kommer att hävas.

SEVABs luftledning vilken går i nämnda ledningsrätt måste då ersättas med en markkabel. Denna kan antingen gå i vägområdet längs gamla E20 eller också finns möjlighet att markförlägga kabeln genom naturmarken i planområdets östra del.

Tele

En telekabel av mellanortstyp går genom områdets västra del längs gamla E20. Kabeln förutsätts flyttas till i planen angivet u-område.

Bredband

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

Optokabel går i planområdets östra del mot befintligt bostadsområde. Optokabeln förutses samförläggas med för SEVABs nya elkabel.

Avfall

Inom varje fastighet ska finnas plats för källsortering.

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

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

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

2006-06-02

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten

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

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

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

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

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

Relevanta regionala delmål för god bebyggd miljö är

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

Kommunens lokala mål finns angivna i strategiska planen under avsnittet bostadspolitiska mål.

I planförslaget finns beskrivet tillstånd inom respektive målområde

2006-06-02

och åtgärder för att minimera miljöpåverkan på dessa områden.

Miljöåtgärder

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

- att kraftledningen flyttas och markområdet anläggs som naturäng med syfte att markera den gamla bebyggelsens slut och de nya kvarterens början.
- att vägarnas utformning samt val av växter skall göras med stor omsorg
- att naturmarken norr om cykelvägen in i området utförs som ängsmark , dels för att förstärka samhörigheten mellan områdena, dels för att ängen kan ses som en förlängning av gräsmattorna på det angränsande flerbostadsområdet och fungera som en naturlig mötesplats med olika spontana aktiviteter
- att det i områdets östra del öppnas för cykeltrafik från angränsande områden
- att gatan som från den södra infarten leder till den centrala plats som torget i planområdets mitt utgör ges särskild utformning, dels för att inge en välkomnande känsla och dels för att förstärka atmosfären av äldre bebyggelse

Minimering av miljöpåverkan

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

Det förutsätts att bostäderna ansluts till fjärrvärmenätet för att uppfylla ambitionen i miljökvalitetsmålet *Begränsad klimatpåverkan*. I de fall så inte sker bör krav ställas på att uppvärmningssystem med bästa möjliga teknik och med förnyelsebara energikällor installeras.

Hälsa och säkerhet

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

- Radiella infarter fördelar trafiken på flera mindre gator så att miljöbelastningen på de enskilda gatuavsnitten minskar
- Korsningen med den gamla genomfarten anordnas så

2006-06-02

- att farten nedbringas på en säker nivå.
- Gatorna inom planområdet utförs antingen som 6 meters gata med separat gång- och cykelväg eller som 5,5 meters gårdsgator där trafik ska framföras på de gåendes villkor.
- Anordningar för fartdämpning utförs i anslutning till gatukorsningar
- Farthinder utförs även mitt på gårdsgatusträckor inom planområdet
- Gamla E20:s vägområde omdanas med avsmalnad stadsgata samt cykelväg förbi området

Särskild planbestämmelse införs som hindrar att byggnader tas i anspråk för bostad innan riskområdet från gamla ammoniakanläggningen vid fd Hemglass kunnat minskas.

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

Barnkonsekvens-
beskrivning

Planområdet ligger nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planområdet är gammal åkermark som inte i någon större utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse.

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

Jämställdhets-
beskrivning

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

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

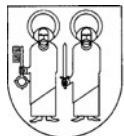
MEDVERKANDE

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

2006-06-02

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Mikael Rojek
tf Planarkitekt



Katrina Lepschi
Mark- och exploateringsingenjör

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1 - Storängskilen, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

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

2005-12-14	PBN, beslut om samråd
2006-01-13-- 02-17	Samråd
2006-04-21— 05-19	Utställning
2006-06-14	PBN, antagande
Sep 2006	KS, antagande
Sep 2006	KF, antagande
Okt 2006	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2006-06-02

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal	Detaljplanens marköverlåtelse och genomförandefrågor regleras dels i ramavtal mellan Strängnäs kommun och Kilenkryss AB samt i det kommande exploateringsavtalet mellan parterna.
Fastighetsbildning	Kilenkryss AB förväntas ta initiativ till och bekosta den fastighetsbildning som behövs för att fastigheten ska kunna nyttjas enligt planens tillåtna användningssätt.
Gemensamhets- anläggning	Mark utlagd som allmän plats skall överlåtas till Strängnäs kommun utan ersättning. Gemensamhetsanläggningar ska inom kvartersmark i erforderlig omfattning bildas för tillfart, förråd och garage samt lek och teknisk försörjning.
Teleledning	En befintlig teleledning, som passerar genom områdets västra del längs gamla E20, flyttas till för ändamålet utlagt u-område.
Elledning	Markförläggning av SEVAB:s luftledning utförs i samråd med Strängnäs kommun och Kilenkryss AB.
Optokabel	Befintlig optokabel i planområdets östra del flyttas och samförläggs med SEVAB:s elledning.

EKONOMISKA och TEKNISKA FRÅGOR

Planeekonomi	För framtagandet av planhandlingar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande ansvarar exploatören.
Vatten & Avlopp	Området skall anslutas till det kommunala VA-nätet.
Dagvatten	Dagvatten skall omhändertas och fördröjas lokalt. Mark för bildande av dagvattenmagasin finns avsatt inom naturmarken. I det u-område, som går längs med gamla E20, finns en dagvattentrumma som tillhör vägen.
MEDVERKANDE	Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har mark- och exploateringsingenjör Katrina Lepschi medverkat.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Mikael Rojek
Tf Planarkitekt

Gestaltningsprogram - Storängskilen, Strängnäs kommun



Sektion A-A, -Stadsboulevard-

Moderna Gatan

Hus i funktisstil sammansatta av olika byggnadsvolymer med egna takfall.
Strama fasader i slät puts eller stilenig panel gärna med inslag med avvikande partier av annat material.
Låg taklutning med separat tak för de olika byggnadsdelarna. 2 våningar.



Radhus

Radhus i två och ett halvt plan. Putsade fasader i varierande färger, takkupor, rött taktegel.
Gemensamhetsanläggning för tillfart, parkering, lek och teknisk försörjning.
Entrésida mot gamla E20.
Samordnad strikt utformad förgårdsmark med låga murar och grindstolpar efter modell "engelska radhus"



Traditionsvägen

Hus i gammal-traditionell stil. En och en halvplans hus med förhöjda väggiv (2vån). Taklutning max 34° alternativt hus med mansardtak ca 63°/34°. Konkava takavslut mot takfot ej tillåtet.
Vid två våningar ej vindsinredning.
Max Byggnadshöjd 5,2m
Rött taktegel. Hus orchade efter gatan.
Fasader i lockpanel gärna målade med slämfärger.
Häckplantering mot gatan med lövfällande häckplanter.
Vägsektion enligt B-B.



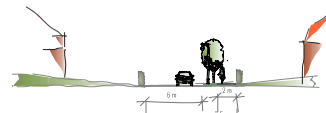
Småhusslingan

"Kataloghus" av varierande typ. Max 1 eller 1 1/2 vån.
Rött taktegel. Varierande fasadmaterial.
Taklutning 27°-45°.



Parhus

Parhus av varierande typ med sammanhållen stil och färgsättning. Max 2 vån. Rött taktegel.
Taklutning max 38°.

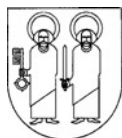


Sektion B-B

ANTAGANDEHANDLING

Del av Strängnäs 3:1.
Färhusområdet - Storängskilen
Strängnäs kommun
Gestaltning och illustration detaljplan

2006-06-02
Skala 1:2000
SBK
MR



HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för Strängnäs 3:1, del av, Fårhusområdet - Storängskilen i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

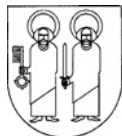
REDOGÖRELSE FÖR INKOMNA SYNPUNKTER EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-04-12 enligt § 56 att sända ut detaljplan på utställning enligt PBL kap 5 § 23. Utställningstiden var mellan 2006-04-21 – 05-19.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2006-04-21. 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:			
Vägverket	2006-05-11	Erinran	Tillgodosedd
Länsstyrelsen	2006-05-18	Erinran	Tillgodosedd
Skogsvårdsstyrelsen	2006-04-26	Ingen erinran	
Banverket	2006-05-11	Ingen erinran	
Polismyndigheten, Strängnäs	2006-05-24	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
Fritid- och kulturnämnden	2006-05-19	Ingen erinran	
Barn- och utbildningsnämnden	2006-05-19	Erinran	Tillgodosedd
Strängnäs Vatten o Renhållning	2006-05-31	Erinran	Tillgodosedd
Miljö- och Räddningsnämnden	2006-05-29	Ingen erinran	
Kommunstyrelsen	2006-05-19	Ingen erinran	
Räddningstjänsten	2006-05-08	Erinran	Tillgodosedd
Socialnämnden	2006-05-19	Ingen erinran	
Tekniska nämnden	2006-05-04	Ingen erinran	
Företag och organisationer:			
Strängnäs Gille	2006-05-02	Ingen erinran	



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
Mikael Rojek
Tel. 0152-293 33

ANTAGANDEHANDLING

2 (8)

2006-06-02

PBN2005:631-214

Sörmlands museum	2006-04-21	Ingen erinran	
Kommundelsrådet Strängnäs	2006-05-22	Ingen erinran	
Vattenfall	2006-05-18	Ingen erinran Information	
Strängnäs Ungdomsråd, Tina Furustig	2006-05-18	Ingen erinran	
Hemglass AB	2006-04-25	Ingen erinran	
Sakägare:			
Grisslan 3, Åsa o Nicklas Lindgren	2006-05-02	Ingen erinran	
Lommen 7, Börje Jönsson	2006-05-19	Erinran	Tillgodosedd
Lommen 8, Gunnel Mathiasson	2006-05-05	Erinran	Tillgodosedd
Lommen 11, Popi och Lasse Björk	2006-05-02	Erinran	Tillgodosedd
Grisslan 1, Patrik o Marita Stedt	2006-04-24	Ingen erinran	
Grisslan 4, Stig Sandberg	2006-04-24	Ingen erinran	
<i>Ej tillgodosedd från samråd:</i>			
Lommen 6, Göran Karlsson			Delvis tillgodosedd

SYNPUNKTER**BEMÖTANDEN*****Myndigheter:***

Vägverket

Vägverket lämnade synpunkter på planen under samrådsskedet. Behovet av en framtida cirkulation mitt på huvudgatan har noterats och antytts på illustrationsplanen.

Illustrationen skall följas upp på den formella plankartan, vilket innebär att gatumarken utvidgas så att den rymmer en framtida cirkulationsplats med erforderlig storlek.

Bostadshusen utmed huvudgatan, gamla E20, ligger så nära vägen att Naturvårdsverkets riktvärden för utomhusmiljön inte uppnås. Husen skall utgöra skärm för bakomliggande bostäder. Planen innehåller krav på fasadens ljudreduktion som skall medföra att inomhusmiljön blir acceptabel. Placeringen av radhusen 15-20 m från huvudgatans asfaltkant motiveras i planen av ambitionen att skapa ett intimt gaturum "stadsgata" kring gamla E20. Planförfattaren anser också att bebyggelse nära gatan ger större acceptans för bilister att dämpa farten på densamma.

Gamla E20 ligger på bank utmed det aktuella området. Avståndet till bostadshusen är 15-20 m och mellan E20 och husen ligger parkering och en separat gc-väg. Vägverket bedömer att dessa planförhållanden inte ger förutsättningar för den "gatumiljö" som eftersträvas. Avståndet till närmaste husfasad är fortfarande så stort att gaturummet i sig inte heller bedöms medföra någon nämnvärd hastighetsreducering från bilisternas sida.

Vägverket menar därför att om den eftersträlvade karaktären av gata/stadsboulevard skall kunna uppnås krävs dels en mer långtgående ombyggnad av gamla E20, dels ett ännu trängre gaturum där gatan ligger på ungefär samma nivå som husen. Gaturummet kan då utformas för låg hastighet så att gällande bullerriktvärden inte överskrids.

Om sådana förändringar inte bedöms rimliga bör bostadshusen placeras så, eller skärmas så, att Naturvårdsverkets riktvärden uppnås även i utomhusmiljön. Detta krav förstärks av att bostadshusens bästa solsida är vänd mot gamla E20.

På plankartan finns en utvidgning av gatuområdet på aktuellt avsnitt.

Enligt den nya trafikflödesanalysen för Strängnäs tätort redovisas olika scenario för trafikflödena som väntas för bl a aktuell gata vid olika utbyggnadsalternativ av Strängnäs tätort. Kontoret har med den beräkningen som underlag kommit fram till att en acceptabel ljudnivå enligt Naturvårdsverkets riktlinjer uppnås i utemiljön ca 40 m från vägmitt. Trafikmängderna är de som beräknats uppkomma i scenariot där hela sträckningen runt gamla E20 blivit förtätad dvs hela "Södra staden" blivit utbyggd samt P10 området blivit omdanat och förtätat med tillkommande verksamhets och bostadsområden även norr om Rv 55. Scenariot tar sikte på en utveckling av Strängnäs under minst en 30 års-period. De trafikflöden som därför använts i beräkningen kan därför sägas vara tilltagna i överkant under en överskådlig framtid. Strävan med gestaltningen av bostadsområdena på båda sidor gamla E20 har inte varit att skapa en "intim" gatumiljö, utan vara en tydlig skillnad mellan landsväg och stadsgata. Kontoret är övertygat om att omdaningen av gamla E20 till 7,5 m Stadsboulevard med dubbla trädplanteringar cykelväg och parkeringsgator uppfyller det syftet. Stadsgatans stramhet kräver också att husens entréer vänder sig mot gatan och att uteplatser vänder sig mot gårdssidan. Genom att orientera entréer och uteplatser

2006-06-02

PBN2005:631-214

på detta sätt uppnås två syften. En ordnad fasad och förgårdsmark med möjlighet till stram gestaltning, utan uteplatser med varierad utformning och med följande inglasningskrav, torksreck etc, som annars så småningom uppkommer i bostadsområden av den aktuella typen. samtidigt bidrar den styrda orienteringen av uteplatser och entréer till skyddade uteplatser med goda kvalitéer trots att inte optimala solvärden erhålls. Kontoret har även samrått med länsstyrelsen i frågan och kommit fram till att de i planen reglerade avstånd samt entré- och fasaddämpningsbestämmelser även behöver kompletteras med bestämmelser om orientering av boningsrum samt uteplatsers placering för att tydliggöra kraven på utemiljön och bostaden i dessa lägen.

Länsstyrelsen

Planförfattarens samrådsredogörelse att länsstyrelsens synpunkter är tillgodosedda är inte riktiga. Länsstyrelsen godtar det nu utställda förslaget om planbestämmelserna utökas med exempelvis följande. Radhusens uteplatser och halva antal boningsrum skall vara placerade vid den tysta sidan.

Samtal med länsstyrelsen angående bullerskyddet och utemiljön har pågått under utställningsskedet. Vid dessa samtal har framkommit att planen behöver kompletteras med bestämmelser om bostadsrummens orientering samt uteplatsers placering för att önskade effekter ska kunna undvikas och så att god boendemiljö kan säkerställas. Antagandehandlingarna kompletteras med dessa bestämmelser.

Kommunala nämnder och förvaltningar:

Barn- och utbildningsnämnden

Ett bostadsområde rased ungefär 70 bostäder beräknas få ca 100 barn/ungdomar i ålder 0-20 år. Tyngdpunkten bör bli i förskoleåldern och i tidigareskolan. För tidigareskolan ligger Långbergsskolan närmast (åk F-5) som också har möjlighet att ta emot elever från området. Paulinska skolan är den senareskola (åk 6-9) som ligger närmast och som bör rymma även dessa elever. Avstånden till skolorna är för korta för att berättiga till skolskjuts.

I området finns det avsatt kvartersmark som också får användas till en förskoletomt. Denna förskoletomt är på 1 150 m² vilket är en för liten tomt för att kunna bedriva bra förskoleverksamhet. Bedömningen är att det behövs ca 1 500 m²/avdelning för att kunna

Den i planen föreslagna tomten med

2006-06-02

PBN2005:631-214

tillgodose förskolans behov. Av den anledningen är bedömningen att det är bättre att avstå denna förskoletomt och att istället pröva behovet igen i samband med planeringen av området väster om gamla E 20 (Drottning Kristinas trädgårdar) och då till en mer lämplig storlek på tomten.

Kommunikationerna i form av gång- och cykelvägar finns till största delen redan idag till förskolorna och skolorna och kommer att förbättras ytterligare med den nyligen antagna cykelplanen för Strängnäs tätort. Möjlighet att åka kollektivt kan behöva förbättras genom förändrad linjedragning så att bussen även passerar detta område på väg till Resecentrum, arbetsplatser och skolor.

Strängnäs Vatten och Renhållning

Dagvatten från dike väster om E20 måste ledas om till grova dagvattenledningen som går genom Fårhushagen.

Hänsyn måste tas till dagvattenledningen (vägverkets) öster om E20.

Ny huvudvattenledning skall gå parallell med E20 östra sidan från Sevab till Finningemotet. Hänsyn till denna.

Räddningstjänsten

Då möjlighet ges att bygga förbindelse mellan bostadshus och uthus/garage och samtidigt tillåta garage/uthus när tomtgräns, är det angeläget att betona att brandskyddet mellan fastigheterna måste beaktas på annat sätt än genom avstånd.

Företag och organisationer:

Vattenfall

Vattenfall har tidigare inkommit med yttrande i samrådsskedet, daterat 2006-02-16. Då omnämndes de kraftledningar som är synliga i bakgrundskartan i detaljplanens östra kant. Synpunkterna har beaktats i samrådsredogörelsen. Sedan dess har de flyttade kraftledningarna med vidhängande OPTO-kablar registrerats i Vattenfalls nätinformationssystem, enligt bifogad karta. På kartan är ledningarna utritade som röda och lila heldragna streck.

alternativ användningsbestämmelse är för liten för att uppfyller de kraven för en kommunal förskoleverksamhet. Kontoret har dock bedömt att möjligheten till alternativ användning bör kvarstå, eftersom tomten ger möjlighet för annan verksamhet, som faller under användningsbestämmelsen, att inrymmas på tomten om behov uppstår. Exempelvis kan tomten användas för öppen förskola eller verksamhet som riktas till barn i förskoleåldern och som bedrivs i alternativa regi såsom föräldrakooperativ eller genom annan privat huvudman.

Ett u-område för underjordiska ledningar på kvartersmark är inlagt i planen längs gamla E20s sträckning.

Ett u-område väster om gamla E20 planeras i Fårhushags-planen.

Brandskyddet behandlas för närvarande i bygganmälan skedet i en byggprocess. Där behandlas bl a frågor om konstruktion, inomhusklimat, tillgänglighet, brandskydd m fl, enligt föreskrifter i boverkets byggregler, för att uppfylla byggnaders egenskapskrav. Dessa frågor behandlas inte i en detaljplan annat om avsteg från dessa föreskrifter på något sätt medges.

Noteras

2006-06-02

PBN2005:631-214

Sakägare:

Lommen 8, Gunnel Mattiasson

Jag vore tacksam om gatan i fortsättningen får förbli avstängd och lugn.

Övriga nackdelar med genomfartstrafik:

Trafikbuller, vibrationsskador.

I framtiden kommer det att bli generationsskifte, då flera barnfamiljer skulle vara tacksamma över att gatan får förbli lugn utan genomgångstrafik.

Vad avser Lärkträdsvägen så omfattas den inte av denna detaljplan. Avstängningen som tillkommit genom en lokal trafikföreskrift påverkas inte av planen.

Lommen 7, Börje Jönsson

Jag måste ha läst dåligt förra gången, men nu reagerar jag på bestämmelse att takbeläggningen måste vara röd. Jag kan förstå att myndigheten kräver svårantändbar beläggning men färgen kan väl vara utan betydelse. Det är ju normalt att såväl svart som rött tak används i angränsande bebyggelse. Dessutom är ju projektet bedömt till att c:a 10 år att verkställa. Med hänsyn till behovet att minska energiförbrukningen och förhoppningsvis förekommer arbete på att få fram mer isolerande beläggning bör väl rimligen inte färgen bestämma användningen utan byggaren bör väl kunna använda lämpligaste material även om dess färg är annorlunda.

Gestaltningen av området har vägt tungt i utformningen av området. Takfärg är en fråga som normalt bestäms i planhandlingar och är avgörande för helhetsintrycket. Nya material för tak kan komma men det förutsätts att även de kommer att tillhandahållas i olika färger. I övrigt följer planen, kommunens och Boverkets krav och mål angående minskad energianvändning.

Lommen 11, Popi och Lasse Björk

Nedanstående erinringar:

Lärkträdsvägen bör ej öppnas för genomgående trafik.

30-vägarna i Strängnäs tätort har tillkommit som ett separat trafikpolitiskt beslut och är inte följden av någon detaljplan.

1/ Innan Lärkträdsvägen stängdes för genomgående trafik drabbades flera fastigheter av betydande vibrationsskador beroende på att marken är lös. Det är lera, långt ner till fast grund. Man kunde tydligt inne i fastigheten känna när ett tungt fordon passerade.

Vad avser Lärkträdsvägen se ovan

2/ Det är viktigt att veta att Lärkträdsvägen med omkringliggande vägar numera bebos av familjer med små barn, varför risken för olyckor är mycket stor när barn leker på och omkring vägarna i Ulvhällsområdet.

3/ Utplacering av blomlådor som farthinder är ingen bra lösning då man som trafikant är mer observant på lådorna än vad som sker runt omkring.

4/ Varför har man inte fartbegränsning med 30 km i Ulvhällsområdet, samt i övrigt alla delar av samhället när det förhåller sig så i centrala Strängnäs ?

2006-06-02

PBN2005:631-214

5/ Kommer Lärkträdsvägen åter att öppnas, med troliga vibrationsskador på fastigheter, blir vi i så fall tvungna att begära ersättning från kommunen.

Ej tillgodosedd från samråd:

Lommen 6, Göran Karlsson

Att Miljöbalkens 3 kap talar om att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse, varför bruksvärd jordbruksmark inte får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning om det inte behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om det inte finns något annat alternativ.

Jag ifrågasätter starkt att det är av väsentligt samhällsintresse att denna åkermark bebyggs med småhusbebyggelse och samtidigt ifrågasätter jag om det inte finns något annat alternativ. Jag anser alltså att Kommunen inte följer Miljöbalkens regler.

Att om marken ändå kommer att bebyggas så är det de i närområdet boendes åsikter som skall väga tungt. För oss har nybyggnationen en avsevärd påverkan ur såväl miljö- som hälsohänseende. Från att tidigare ha böljande sådesfält utanför tomtgränsen med fri sikt bort mot Fårhushagen och Södra kyrkogården till att nu få småhusbebyggelse med allt vad det medför intill tomten är en avsevärd försämring.

Förändringen medför oro för framtiden och vantrivsel, vilket är synnerligen negativt ur hälsosynpunkt.

Att om marken skall bebyggas så skall husen utmed Traditionsvägens östra sida (mot kv. Lommen) enbart tillåtas vara enplanshus, inte en och en halvplans med *förhöjda* väggliv.

Detta för att inte skymma befintlig bebyggelse i kv. Lommen samt för att förhindra insyn.

Att åkerholmarna tillskapas så att spontana gångstråk (smitvägar) försvåras. Åkerholmarna skall planteras med bl.a. nypon- och slånbuskar som är den naturliga växtligheten på den befintliga åkerholmen. Åkerholmarna skall bestå av stora synliga stenar samt växtlighet.

Att åkerholmar och växtlighet planeras så att den befintliga bebyggelsen skyddas från insyn samtidigt som siktstråk mot Fårhushagen och Södra kyrkogården tillskapas.

Rent generellt kan sägas att alla obebyggda oplanerade mark- och vattenområden är en resurs av nationell betydelse. Detta gäller vare sig området är vatten jordbruks- eller skogsmark. Varje områdestyp har sina kvalitéer ur miljösynpunkt som bör beaktas. Bedömningar ska enligt miljöbalken göras om en exploatering är förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Områdets lämplighet för en exploatering görs utifrån en sammanvägning av de för och nackdelar en exploatering medför inom ett område och hur det är förenligt med en långsiktig hushållning medmarken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. En tungt vägande faktor är hur infrastruktur, och vatten- avlopps- och dagvattenfrågorna kan lösas.

För det aktuella planområdet har denna avvägning redan gjorts i och med att området sedan tidigare är planlagt för idrottsverksamhet. Avvägningen är dessutom även gjord i den fördjupade översiktsplanen över Strängnäs stad 2002, där området är utpekad som bostadsområde. Genom antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, kunde en sedan länge uttalad vision om att bygga samman stadsdelarna på båda sidor om gamla E20 bli verklighet.

Före och under samrådsskedet har planen och dess innehåll diskuterats med de närboende. Ett område med naturmark har lagts in närmast det gamla bostadsområdet. Området har tillskapats dels för att markera en början på det nya området men i huvudsak för att skapa en buffertzon närmast den befintliga bebyggelsen för att minimera påverkan som planen har på de redan boende i området. I denna buffertzon har sedan

2006-06-02

PBN2005:631-214

Att Lärkträdsvägens avstängning mot Dammvägen - Fårhusvägen görs permanent så att genomkörning förhindras. De idag befintliga betongblocken flyttas vid olika tillfällen så att främst tunga arbetsfordon tar sig fram den vägen. Ombyggnationen av infarten från gamla E 20 får inte medföra ökad trafik på Lärkträdsvägen.

ytterligare åtgärder för att minska insyn mm mot det gamla bostadsområdet, genom konstgjorda åkerholmar, införts i planen. Kontoret anser att vederbörlig hänsyn tagits till de kringboende genom ovanstående åtgärder och att ytterligare begränsning av den planerade bebyggelsen än de som tidigare redovisats i samrådshandlingarna inte är förenliga med gestaltungsprincipen för området och att de därför inte kan tillgodoses.

Åkerholmarnas växtlighet är reglerad i planförslaget och omfattar utformning som beskrivs av synpunktslämnaren. Att placera konstgjorda kullar som försvårande för smitvägar anses dock inte möjligt.

Trafikföringen på Lärkträdsvägen behandlas ej i denna plan. Se dock svar ovan.