



Akt nr:

0486-P08/2

AU\$0486-P08/2

Ärende

Detaljplan för Strängnäs 3:1, del av,
Fårhushagen

Kommun

Strängnäs

Län

Södermanland

Till akten hör

1 band

45 numrerade sidor

- inneliggande kartor

1 andra kartor

0486-P08/2

Ps A0



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan – Bygg – Miljö

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2007-12-26

Dnr
PBN/2005:880

LÄNNÄTERMYNDIGHETEN
Östergötlands län

2008 -01- 15

Dnr
D0861
0486-P08/2

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

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

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

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

Ingalill Strengbohm
Plantekniker



STRÄNGNÄS KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

1 (20)

2007-05-21

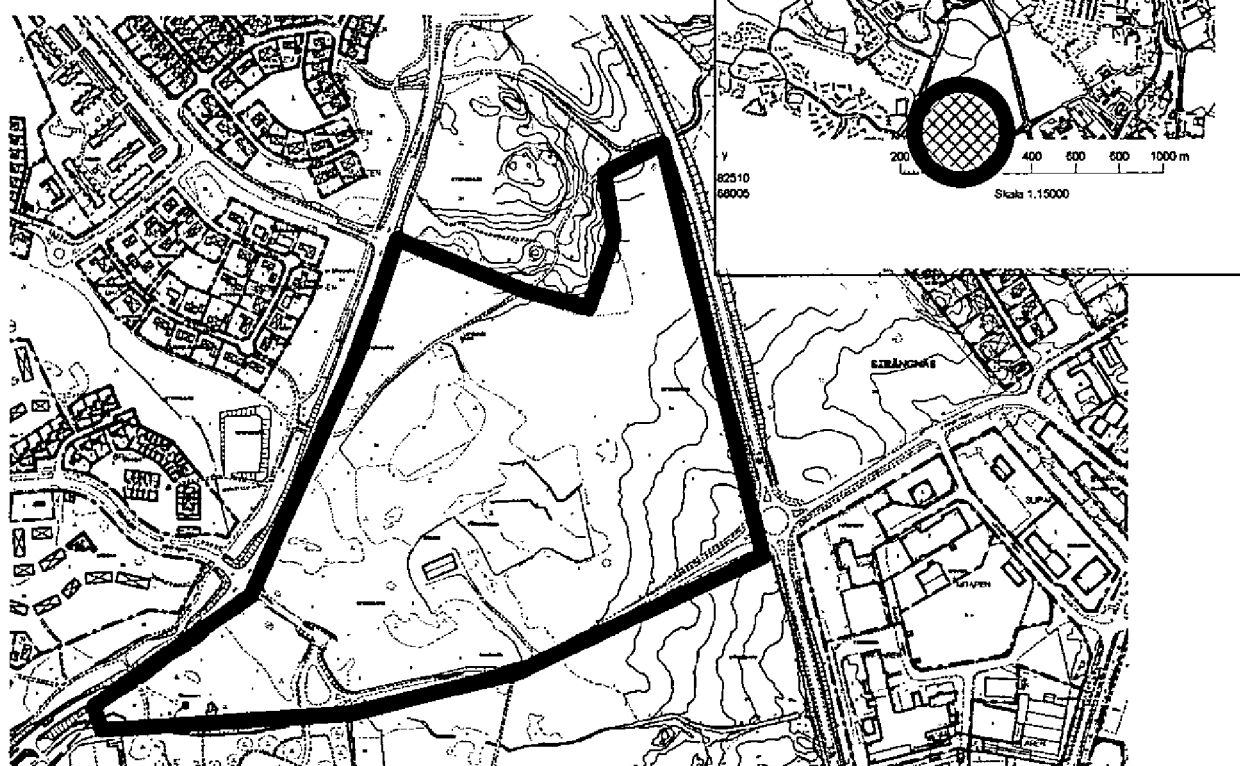
Mikael Rojek
tf Planarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

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

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

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

2007-05-21

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

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

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

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

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

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

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

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

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

2007-05-21

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

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

PLANDATA**Lägesbestämning**

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

Areal

Planområdet omfattar ca 20,5 ha.

Markägoförhållanden

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

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

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

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

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

Gällande planer

Området är tidigare inte planlagt.

**Program för
planområdet**

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

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

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

2007-05-21

Behovsbedömningen grundas på följande:

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

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

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

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

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

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

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

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

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

2007-05-21

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

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

Området sluttar i sin helhet från norr mot söder.

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

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

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

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

2005-01-27

Gator och trafik
Gatunät

Den tillkommande fastigheten nås direkt från Tornstigen. Fastigheten bildar en så kallad skafttomt. Tornstigen är en lokalgata, utan genomfartsmöjlighet och utan trottoar, med villabebyggelse på båda sidor.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokala linjer finns på ett avstånd av ca 200 m från planområdet.

Parkering

Parkering ska i huvudsak ske på tomtmark, viss besöksparkering kan dock ske på gatumark.

Störningar

Socialstyrelsens riktvärden för buller ska följas. Den närliggande järnvägen med tunnelingången i anslutning till planområdet gör att visst buller inte kan undvikas. Höjdförhållandena på platsen och avskärmningen av andra huskroppar gör dock att bullret inte bedöms överstiga satta gränsvärden för uteplatser mm. Inomhus bedöms inte störningen vara av sådan art att särskilda åtgärder behöver vidtas.

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Ny fastighet ska anslutas till kommunalt nät. Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten kan komma att krävas för planområdet.

Värme

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt.

Inom planområdet medges ej några nya uppvärmningsanläggningar för fossila bränslen. Eldning med biobränslen medges endast i miljögodkända eldstäder.

Planområdet ligger inom det område som betjänas av fjärrvärmesystemet inom kommunen. Det är ur miljösynpunkt önskvärt att så många som möjligt ansluter sig till fjärrvärmenätet.

El

Elförsörjning sker från SEVABs distributionsnät. Det finns ingen mellanortskabel eller högspänning inom området.

Avfall

Sophämtning ska ske från Tornstigen. Inom fastigheten ska utrymme för källsortering finnas.

2007-05-21

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

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

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

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

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

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

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

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

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

2007-05-21

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

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

Offentlig service

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

Närmaste tidigareskolor med klass 1-6 är Långbergsskolan och 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 har mark ej avsatts för kommersiell service i någon större omfattning. Dock ger planen möjlighet, genom utformningen av bostadsbestämmelserna vad gäller "bokaler" i vissa delar i planen, att visst utbud av kommersiell service kommer att kunna etablera sig i området.

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

Inom gamla Ulvhäll har tidigare två livsmedelsbutiker funnits. Med förändrade handelsmönster har kundunderlaget inte räckt till och numera återstår endast en mataffär av fullsortiments-typ.

Tillkomsten av de bostäder som planen medger ökar kundunderlaget i området och torde medföra bättre förutsättningar för att Ulvhällsområdet ska få behålla denna service.

Tillgänglighet

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

3

2007-05-21

Gestalttningsprogram - stadstyper

Gestalttningsprogrammets syfte är att ange olika kvalitetsnivåer och riktlinjer för utformning av byggnaderna och den yttre (offentliga) miljön.
Gestalttningsprogrammet anger riktlinjer och exempel på utformning av byggnader avseende volym, skala, materialbehandling och färgsättning. Det kan också omfatta ytskikt på gator, torg och parker samt belysning och möblering av offentliga rum.

I gestalttningsprogrammet grundläggs ett gemensamt förhållningssätt.

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

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

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

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

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

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

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

2007-05-21

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

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

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

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

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

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

ANTAGANDEHANDLING

11 (20)

2007-05-21

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

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

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

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

Skyddsrum

Skyddsrum krävs ej.

Friytor

Lek och rekreation

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

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

Naturmiljö

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

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

2007-05-21

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

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

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

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

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

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

ANTAGANDEHANDLING

13 (20)

2007-05-21

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

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

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

Kollektivtrafik

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

Parkering,
varumottagning, utfarter

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

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

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska anslutningsgator 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 körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

2007-05-21

Störningar

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

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

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

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

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

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

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

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

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

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

2007-05-21

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

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

Värme

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

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

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

2007-05-21

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

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

Tele Ingen telekabel av mellanortstyp går genom planområdet.

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

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

Avfall Inom varje fastighet ska finnas plats för källsortering.

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

Administrativa frågor Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

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

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

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

ANTAGANDEHANDLING

9 (9)

2004-08-20

bebyggelsen i Tornsvalan-Tornfalken.
Samrådshandlingens beskrivning av mark och vegetation samt geotekniska förhållanden stämmer ej med verkligheten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planerad bebyggelse på aktuell lucktomt kan smälta samman med den befintliga bebyggelsestrukturen på ett naturligt sätt.

Med den tänkta nya tomten kommer den smala korridoren mellan Tornfalken- Nattskärran att bli dubbelt så lång.
Vår bedömning är att detta kan ge upphov till genvägar över våra tomter på Nattskärran mot Utsiktsvägen.

Huvudstråket som leder mellan Vallbyvägen och Södertäljevägen bevaras i planförslaget, varför tillgängligheten till skogsområdet anses tillgodosedd. Ev smitvägar över privata tomter är inget Samhällsbyggnadskontoret kan ta ansvar för.

Enligt samrådshandlingen krävs det för grundläggning på den nya tomten "sprängning". Våra byggnader är grundlagda på berggrund och därför mycket känsliga för språngvibrationer. Detta blev vi varse vid tågtunnelbygget, vilket gav svåra skador.

Se yttrande nr 21 angående sprängning.

Vi reserverar oss för att återkomma med skadeståndsanspråk till Strängnäs kommun i händelse av skador på fastigheten på grund av den nya tomten.

Kommunen kan ej ta ansvar för ev värdeförändringar hos enskilda fastigheter.

Obs! Den tänkta tomten ligger på "parkmark" med restriktioner detta medför.

Avstyrker detaljplanen för Strängnäs 3:1 kv Tornsvalan projekt E 03214.

En detaljplan kan ersättas av en ny efter en planprocess som följt Plan- och bygglagens direktiv. Syftet med den aktuella planprocessen är att pröva möjligheten att ändra tidigare planlagd parkmark till bostadsändamål.



2005-02-22

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

19

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strängnäs 3:1, del av, vid kv Tornsvalan, Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

REDOGÖRELSE FÖR INKOMNA SYNPUNKTER EFTER UTSTÄLLNING

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-09-08 § 165 att sända ut detaljplan på utställning enligt PBL kap 5 § 23. Utställningsperioden var mellan 24 sep – 22 okt.

Planförslaget har funnits utställt på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning den 24 sep. Detaljplanehandlingarna sändes ut till berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter samt föreningar, som anses ha intresse av planförslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Myndigheter:			
1. Polismyndigheten	2004-09-30	Ingen erinran	
2. Försvaret	2004-10-01	Ingen erinran	
3. Vägverket	2004-10-05	Ingen erinran	
4. Lantmäterimyndigheten	2004-10-06	Ingen erinran	
Kommunala nämnder och förvaltningar:			
5. Räddningstjänsten	2004-09-29	Ingen erinran	
6. Kommunstyrelsen	2004-10-13	Ingen erinran	
7. Miljö- och räddningsnämnden	2004-10-21	Ingen erinran	
8. Socialnämnden	2004-10-20	Ingen erinran	
9. Fritid- och kulturförvaltningen	2004-10-21	Ingen erinran	
10. Kommundelsrådet i Strängnäs	2004-10-21	Ingen erinran	
11. Barn- och utbildningsförvaltningen	2004-10-25	Ingen erinran	
12. Strängnäs Renhållning	2004-10-26	Ingen erinran	
13. Tekniska nämnden	2004-		
Företag och organisationer:			
14. Strängnäs Gille	2004-09-28	Ingen erinran	
15. Vattenfall	2004-10-12	Ingen erinran	



STRÄNGNÄS KOMMUN
 Samhällsbyggnadskontoret
 Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2 (8)

2005-02-22

Johanna Ljungdahl
 Planarkitekt

16. Villaägarna i Strängnäsbygden	2004-10-18	Erinran	Nej
Sakägare:			
17. Nattskärran 6	2004-09-28	Ingen erinran	
18. Nattskärran 4	2004-10-19	Erinran	Nej
19. Tornfalken 1	2004-20-21	Erinran	Nej
20. Tornsvalan 2	2004-10-22	Erinran	Nej

2005-02-22

SYNPUNKTER

16. Villaägarna i Strängnäsbygden

Villaägarföreningen i Strängnäsbygden är positiv till en förtätning inom området Stadsskogen. Dock ... Trots att berörd tomt ligger inom en separat del av Strängnäs bostadsförsörjningsprogram bör man "höja blicken" något och ta med en utredning om bostadsplanerna utmed nuvarande E20 i diskussionerna innan beslut tas i denna fråga.

Detaljsynpunkter:

Detta är ett exempel på extrem förtätning. Berört bostadsområde är redan tättbebyggt! Ett problem som berör just denna tomt är just närheten till järnvägen, eftersom tomten ligger rakt över järnvägsspåren! Med en, på sikt, ökad tågtrafik är det inte särskilt förståndigt att nu bygga nya bostäder inpå spårområdet då det finns bättre områden att bygga på.

Detta är en tomt som kan vänta på att bebyggas till dess att behovet verkligen finns.

Villaägarna i Strängnäsbygden avråder från byggnation här, främst i avvaktan på vad som kommer fram efter utredning om bostäder utmed nuvarande E20 som ju ligger i närheten.

KOMMENTARER

Strängnäs är en expanderande kommun och efterfrågan är stor på olika sorters boendeformer, särskilt i de centrala delarna. Motiven till förtätningar inom den befintliga stadsstrukturen är att centralt belägna bostäder kan tillskapas där infrastruktur mm redan är utbyggd. I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, antagen av KF 2001, beskrivs såväl utbyggnaden av områdena vid gamla E20 som förtätningarna i centrala Strängnäs. Någon speciell prioritering är dock inte uttryckt.

Ett utredningsarbete pågår idag kring framtida boende längs gamla E20. Samhällsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att planläggning av förtätningssområdena kan ske oberoende av detta utredningsarbete. Förtätningssområdena kan erbjuda en typ av boende där bebyggelsen förtätas istället för att stadsstrukturen glesas ut. Detta leder till ett mer långsiktigt samt hållbart stadsbyggande där det är nära till olika funktioner i staden och större opåverkade natur- samt åkermarker bevaras utanför staden. Kommunen som helhet kan på så vis ta till vara redan utbyggd infrastruktur och fler ges möjlighet till ett centralt boende, nära utbyggda buss- och järnvägslinjer. Detta minskar på sikt bilberoendet och förstärker stadens underlag för socialt- kulturellt och kommersiellt utbud.

Det aktuella området ligger centralt i Strängnäs med gångavstånd till bl a järnvägsstation och centrum. En hög exploateringsgrad är därför motiverad. Också att området gränsar till ett större naturområde talar för att en tät bebyggelsestruktur kan accepteras här.

2005-02-22

Den tillförda tomten har dessutom getts ett lägre utnyttjandetal än befintliga tomter.

18. Nattskärran 4, Carl-Axel Fredriksson

- | | |
|---|--|
| <p>1) Planområdets areal är ca 1500 m², sannolikt mer. Blir därmed den största tomten i hela villaområdet. Husen där kommer att bli placerade mycket udda i förhållande till tidigare villabebyggelse.</p> | <p>Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planerad bebyggelse på aktuell lucktomt kan smälta samman med den befintliga bebyggelsestrukturen på ett naturligt sätt.</p> |
| <p>2) Genom det planerade tomtområdet går en av de viktigaste naturstigarna som förbinder bebyggelsen (flerfamiljshus) söder-väster om Vallbyvägen med stadskärnan. Eftersom denna gångstig utnyttjas mycket frekvent av såväl skolbarn som vuxna (genväg) blir det stort avbräck när gångstigen försvinner. Vår bedömning är att detta kan ge upphov till genvägar över våra tomter.</p> | <p>Ett av huvudstråken som leder mellan Vallbyvägen och Södertäljevägen bevaras i planförslaget, varför tillgängligheten till skogsområdet anses tillgodosedd. Ev smitvägar över privata tomter är inget Samhällsbyggnadskontoret kan ta ansvar för.</p> |
| <p>3) Planområdet och dess omgivning används för lek och utevistelse av barngrupper från de centralt belägna förskolorna.</p> | <p>Gott om platser för lek och utevistelse finns på de stora naturområden i Stadsskogen som bevaras.</p> |
| <p>4) Kräver att en miljökonsekvensbeskrivning utförs när det gäller ett så känsligt område som ska exploateras på Långbergets parkmark. Att enbart lita till planförfattarnas subjektiva uppfattning är förkastligt.</p> | <p>Enligt 5 kap 18 § PBL krävs MKB endast när en detaljplans genomförande medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med resurser. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den aktuella planens genomförande inte medför så betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med resurser att en MKB behövs göras.</p> |
| <p>5) Utställningshandling sid. 4. rubrik "Mark och vegetation", sista meningen: "Planen påverkar inte nämnvärt nyttjandet av dessa stigar som genväg till centrum eller skogens användbarhet som strövområde." Planförfattarnas uppfattning stämmer inte med verkligheten eftersom en av de viktigaste huvudstigarna går genom planområdet.</p> | <p>Ett av huvudstråken som leder mellan Vallbyvägen och Södertäljevägen bevaras i planförslaget och därför anses behovet av genvägar tillgodosett.</p> |

2005-02-22

- 6) Vi reserverar oss för att återkomma med skadeståndsanspråk till Strängnäs kommun i händelse av skador på fastigheterna på grund av sprängning på nya tomten och dess infart. Vid sprängning ska kontrollmätningar göras vid närliggande byggnader. Ersättning för ev skador ska bekostas av exploatören.
- 7) Det är en märklig inställning Samhällsbyggnadskontoret har i ansvarsfrågor. Här skapar man genom planförslag allvarlig risk för sprängskador på angränsande fastigheter, smitvägar över privata tomter och värdeförändringar på enskilda fastigheter, med att avfärda allt ansvar för skador. Samhällsbyggnadskontoret har ansvar för hela kommunens utveckling i ett helhetsperspektiv och kan därför ej ta ansvar för ev värdeförändringar hos enskilda fastigheter.
- 8) Att Samhällsbyggnadskontorets detaljplanförslag för Strängnäs 3:1 Tornsvalan ej skall genomföras.

19. Tornfalken 1, Torbjörn Nilsson

I Länsstyrelsens synpunkter framställs att:

motiven till att ta parkmark i anspråk bör tydligt framgå och beskrivningen av konsekvenserna för de närboende måste vara saklig och objektiv

I kommentarerna till denna synpunkt hänvisas till en pågående detaljpaneläggning inom Strängnäsosv

Sakägaren:

Detta kan inte anses vara ett *tydligt* motiv i beslutsunderlaget för exploatering av parkmarken vid kv Tornsvalan

Strängnäs är en expanderande kommun och efterfrågan är stor på olika sorters boendeformer, särskilt i de centrala delarna. Samhällsbyggnadskontoret har ansvar för hela kommunens utveckling i ett helhetsperspektiv. Motiven till förtätningarna inom den befintliga stadsstrukturen är att nya bostäder ska tillskapas i centrala lägen, där infrastruktur mm redan är utbyggd, vilket på sikt kan minska bilberoendet. I det aktuella området vid kvarteret Tornsvalan anses behovet av grönområden för rekreation och lek var fullt tillgodosett i och med närheten till Stadsskogen. En förtätning här bedöms därför överensstämma med den planeringsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001-08-27. Denna planeringsstrategi går ut på att förtäta bebyggelsen på flera olika delar av staden istället för att glesa ut stadsstrukturen. Detta leder till ett mer

2005-02-22

I Hälsokonsekvensbeskrivningen står: att planen inte anses medföra någon ökad risk för ohälsa eller försämrat välbefinnande för berörda individer.

Sakägaren:

Med all tydlighet framgår det av synpunkterna från undertecknad och samtliga sakägare att ett genomförande av planarbetet kommer att påverka berörda sakägare på ett mycket negativt sätt. Hälsokonsekvensbeskrivningen bör återspegla vad sakägarnas synpunkter, och inte vad författaren av detaljplanen anser sig veta. Sakägaren anser att ovan nämnda erinran mot samrådshandlingen är tillräckliga för att detaljplanearbetet ej bör genomföras.

långsiktigt och hållbart stadsbyggande där det är nära till olika funktioner i staden och större opåverkade natur- och åkermarker bevaras utanför staden.

Hälsokonsekvensbeskrivningen är en del i Strängnäs kommuns mål om att uppnå ett hållbart samhällsbyggande i linje med de nationella miljömålen.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att de kompletteringarna av stadskärnan som förtätningsplanerna medger inte kan sägas påverka hälsoperspektivet i sådan utsträckning att de nationella miljömålen påverkas.

Samhällsbyggnadskontoret planerar i ett helhetsperspektiv.

Hälsokonsekvensbeskrivningen ska ge en bild av planens påverkan på hälsan dels i det lokala perspektivet men framförallt på Strängnäs kommun i stort. Kontoret kan ej av de yttranden som inkommit utläsa något som bedöms inverka på hälsan i så stor utsträckning att planarbetet bör avbrytas.

20. Tornsvälan 2, Margareta Forsberg

Skillnad i text i bilagan sedan förra inkomna synpunkter (2004-06-30) gäller infarten till skafftomten. Förutom tillägget angående infarten i bilagan. Skafftomtens infart har en tomtgräns som går parallellt med plattorna vid gavel på garaget. Jag anser inte hänsyn tagits till detta när tomtgränsen utritades. Detta gör att vi ej kan göra något form av planteringskydd för då skulle den hamna utanför tomtgräns. Dessa konsekvenser anser jag kan bedömas som ej acceptabla.

Det är minst sagt frustrerande att Ni nu planerar göra tomt av den mark som är märkt som parkmark. Innan jag köpte fastigheten var jag speciellt och frågade om det kunde bli aktuellt med någon förändring, svaret var entydigt att det inte kan bli aktuellt med att göra om det till tomtmark. Frågan ställdes då karaktären av naturbergstomt med skyddad baksida var ett tungt skäl till att köpet verkställdes. Att kommunen även

Plangränsen går i linje med nuvarande fastighetsgräns. Detaljplanen reglerar dock inte tomtindelning. Inget hinder finns således att uppföra planteringskydd utanför nuvarande fastighetsgräns om mark köps in för detta ändamål.

En detaljplan kan ersättas av en ny efter en planprocess som följer Plan- och bygglagens direktiv. Syftet med den aktuella planprocessen är att pröva möjligheten att ändra tidigare planlagd parkmark till bostadsändamål. I centrala Strängnäs är efterfrågan stor på mark för nybyggnation. Motiven till förtätningarna

2005-02-22

har beviljat bebyggelse av mitt garage närmare tomtgräns visar att det ej var tänkt annat än som parkmark. För att nå baksidan via garage sidan där vi i dagsläget har rododendron kommer vi med ny infart till ny tomt nästan behöva gå i tomtgränsen.

Varför nu, så mycket utredningar och planarbete för en tomt ?

inom den befintliga stadsstrukturen är att nya bostäder ska tillskapas i centrala lägen, där infrastruktur mm redan är utbyggd, vilket på sikt kan minska bilberoendet. I det aktuella området vid kvarteret Tornsvalan anses behovet av grönområden för rekreation och lek vara fullt tillgodosett i och med närheten till Stadsskogen. En förtätning här bedöms därför överensstämma med den planeringsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001-08-27. Denna planeringsstrategi går ut på att förtäta bebyggelsen på flera olika delar av staden istället för att glesa ut stadsstrukturen. Detta leder till ett mer långsiktigt och hållbart stadsbyggande där det är nära till olika funktioner i staden och större opåverkade natur- och åkermarker bevaras utanför staden.

Slutsatsen i Områdesförutsättningar anser jag vara direkt felaktig.

Där står: "Detta läge medför även att ny villabyggnad placeras så att höjdskillnader mellan tomt och omgivande mark delvis fungerar som insynsskydd både för befintliga villor och en ny villabyggnad." En ny tomt borde med dessa förutsättningar inte verka påträngande för befintliga fastighetsägare"

Restriktioner beträffande tomtmarken och bebyggelsen har lagts in i planbestämmelserna. Vad gäller insynsförhållanden är detta inte något som direkt regleras i detaljplaner. För att ge de närmast kringboende ett insynsskydd och så långt möjligt oförändrade villkor för utevistelse på sina tomter, har dock placering av boningshus och antal tillåtna våningar samt maximal taklutning och byggnadshöjd preciserats i planen. Vidare har även läge för uthus/garage preciserats för att fungera som en skärm mellan den nya bebyggelsen och uteplatsen på Tornsvalan 2. Nuvarande tomtmarksarrende på parkmarken avses av samma skäl ingå i kvartersmarken, vilket möjliggör för fastigheten Tornsvalan 2 att förvärva marken av kommunen. Detta torde skydda aktuell tomt mot insyn från nytt bostadshus. Kommunen kan ej ta ansvar för varje enskild fastighetsägare disposition av tomtmarken.

1) Om vi får en ny byggnad på ca 10 meters avstånd som souterränghus med en bostadsyta på 240 kvm större än övriga närgrannars + extra stort garage 50 kvm då **försvinner allt insynsskydd och vi skulle känna oss inträngda.** Hela vår uteplats som ligger mot den planerade nya tomten består av berg i dagen vilket gör det omöjligt att på ett naturligt sätt bygga upp en häck eller liknande mot angränsande

2005-02-22

föreslagna tomt. Planlösningen på vår fastighet har gjorts med förutsättningar att vi gränsar till ett parkområde där Ni nu vill göra en ny tomt.

2) Bortsprängningen av berget (används sporadiskt som klätterberg av de yngre barnen) vid Tornstigans kurva för att kunna nå planerad tomt medför att det **insynningsskydd vi i dagsläge har ändrats till en insyn** från Tornstigen och Vallbyvägen som vi ej kan påverka då det blir öppet genom gatan in för att nå ny tomt kommer i alt. Ett även innebära att nya ägaren kan placera husvagn; båtplats i anslutning till nuvarande gata vilket genom att berget ligger i dagen innebär att det för vår räkning skulle innebära stora kostnader för att hindra denna vy mot våran nuvarande uteplats. **Varje inpassering av nya tomtägare eller gäst kommer alltid vara öppen vy in mot vår uteplats pga. ny gata-infart för att överhuvudtaget kunna nå verkliga tomten** detta är troligt full lagligt att detaljplanera så dock kan jag anse att mina förutsättningar för insynningsskydd bör vara minst lika stora som övriga fastighetsägare på gatan även om detta ej finns i lagtext.

Övrigt: Snömassorna läggs där infarten mot nya tomten skall ske samma område används även som parkering av en del när det är halt innan sandning sker i Tornstigans backe. Bergvärme finns, borrning under uteplats. När jag köpte fastigheten betalade jag ett förhållandevis högt pris. Det var huset läge mot parkmarken samt insynningsskydd som var en stor anledning till köpet. Asfalten parallellt med min tomtgräns (gatuinfarten till ny tomt) förhöjer inte estetisk min tomt ej heller marknadsvärdet av min fastighet. Vid en framtida försäljning kommer jag att få ett lägre pris, uppskattningsvis 15-20 %. Om Ni trots allt genomför den här tomtbildningen förutsätter jag att kompenseras för den skada jag lider.

Se kommentar till yttrande nr 18. gällande sprängning.

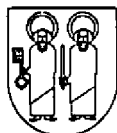
Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att insynsförhållandena med de förändringar som gjort i planen (se kommentar ovan) är acceptabla.

Plats för uppläggning av snömassor finns vid Tornstigans vändplan. Parkering ska ske på tomtmark.

Se kommentar till yttrande nr. 18. gällande sprängning.

Samhällsbyggnadskontoret kan ej ta ansvar för varje enskild fastighetsägars disposition av tomtmarken. Enskilda fastighetsägare har rätt att själva disponera sin egen tomtyta enligt de bestämmelser som gällande detaljplanen reglerar. Markbeläggningar är dock ej föremål för reglering i detaljplan.

Kommunen kan ej ta ansvar för ev. värdeförändringar hos enskilda fastigheter.



Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

HANDLINGAR TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, vid kv Tornsvalan

STRÄNGNÄS KOMMUN

UTLÅTANDE

Plan- och byggnämnden beslöt 2004-04-14 § 83 att samråd skulle ske. Detaljplanearbetet har följt normalt förfarande enligt PBL kap 5.

Under samrådstiden inkom 23 skrivelser som sammanställts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna och kommentarerna presenterades i Plan- och byggnämnden 2004-09-08 och nämnden beslutade om utställning.

Planförslaget var utställt för granskning 2004-09-24 – 2004 -10-22. Under utställningstiden inkom 20 skrivelser.

Synpunkter som ej kan anses tillgodosedda är:

Nattskärran 4, Carl-Axel Fredriksson; Anser att tomten blir för stor i förhållande till omgivningen samt motsätter sig att naturområdet med lektyr och gångstig försvinner. Vid byggnation befaras risk för sprängninsskador på närliggande hus.

Tornfalken 1, Torbjörn Nilsson; Motsätter sig planförslaget i sin helhet pga att en exploatering anses innebära en betydande olägenhet för de närboende, bl a i form av minskad tillgänglighet till naturområdet.

Tornsvalan 2, Margareta Forsberg; Motsätter sig förslaget pga ökad insyn. Befintlig tomts utformning har anpassats till den angränsar naturmarken och en byggnation skulle innebära att dessa förhållanden förändras. Skador på bergvärmeanläggning befaras och man motsätter sig bortsprängning av bergpartiet närmast Tornstigen pga att detta används som lektyr.

Villaägarna i Strängnäsbygden; Vill att utredningar görs kring de områden som nu frigörs längs gamla E20 innan aktuellt område exploateras och menar på att förtätningen är olämplig pga närheten till järnvägsspåret och att området redan anses tättbebyggt.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Johanna Ljungdahl
Planarkitekt

Fvc sign



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-27

1 (2)

Mikael Rojek
MICO Byggadministration

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Strängnäs 3:1, vid kv Tornsvalan i Strängnäs

STRÄNGNÄS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

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

2004-04-14	PBN, beslut om samråd
2004-05-19	Samråd
2004-07-30	
2004-09-08	PBN, beslut om utställning
2004-09-24	Utställning
2004-10-22	
2005-03-09	PBN, antagande
Juni 2005	Laga kraft

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet

ANTAGANDEHANDLING

2005-01-27

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Fastighetsbildning

Inom planområdet ska en ny fastighet bildas. Del av kvartersmarken i östra planområdet kan regleras in i Tornsvalan 2 om nuvarande arrendator så önskar.

Avtal

I samband med försäljning av marken kommer avtal att upprättas som reglerar vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

**EKONOMISKA och
TEKNISKA FRÅGOR**

Planekonomi

Kostnader för framtagandet av planhandlingar samt för de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande kommer att tas ut vid försäljning av marken.

Radon

Planområdet ligger inom område som klassas som normal risk vad beträffar förekomsten av radon. Förhöjda halter av markradon förekommer lokalt inom området. Vid nybyggnation ska åtgärder vidtas som säkerställer att gränsvärdena ej överskrids. Kontrollmätning kan komma att krävas vid en bygganmälan.

Järnvägstunnel

I nära anslutning till planområdet går en järnvägstunnel. Vid planering av sprängningsarbeten ska kontakt tas med tunnelns huvudman, Banverket, östra banregionen, för att erhålla instruktioner om hur sprängningsarbetena får bedrivas. Se även detaljplan S244 för området.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Mikael Rojek
MICO Byggadministration
Planförfattare