

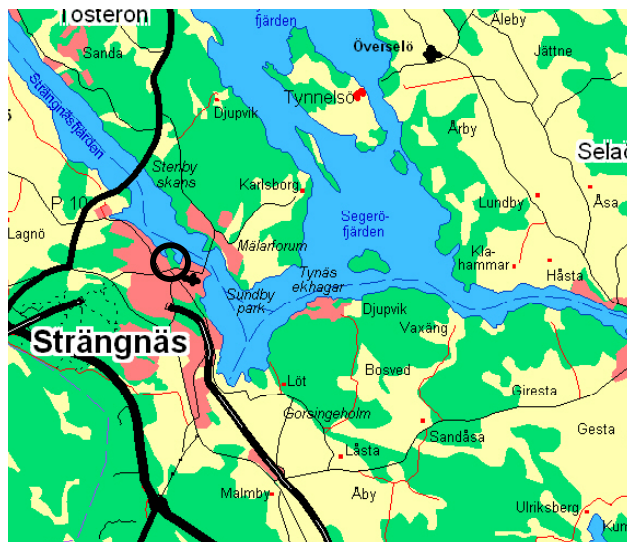
2007-11-15

Marie Jonsson
Tf plansektionschef

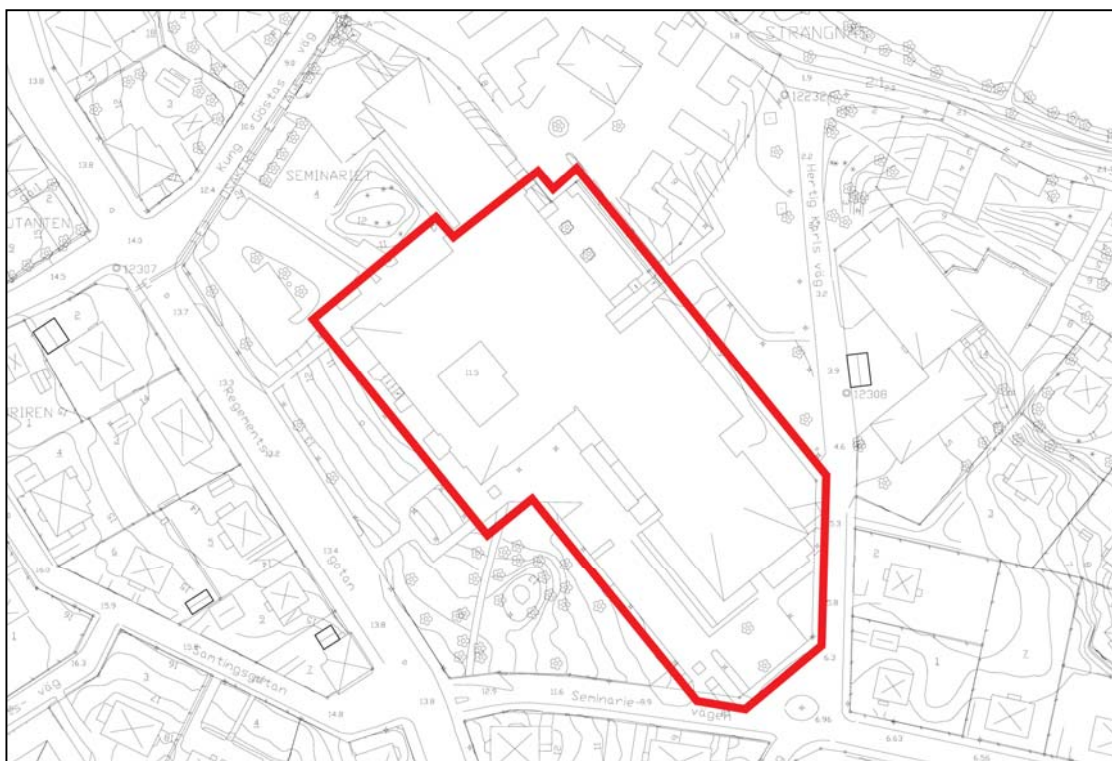
HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**Del av Seminariet 4,
Äldreboende, Service och Idrott,
Strängnäs**

STRÄNGNÄS KOMMUN



PLANBESKRIVNING



planområdet

HANDLINGAR:

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

2007-11-15

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att genom ändring av gällande plan tillgodose aktuellt behov av kommersiell service och äldreboendestäder i området. Detta innebär att skolfastigheten omdanas för att rymma verksamhet såsom äldreboende, vårdcentral, kontorsverksamhet samt service i form av caféer, restauranger, butiker och mindre handelsetableringar.

En viktig utgångspunkt med planändringen är att ombyggnationen ska ske med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla fasaderna.

Idrottsverksamheten kommer även i fortsättningen att kvarstå och vara tillgänglig för skolor och allmänhet.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Bedömningen om planens förenlighet med MB 3-5 kap, om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse, har gjorts i översiktsplanen. I och med att planen nyttjar befintliga lokaler och infrastruktur bedöms planen sammantaget ge en ringa miljöpåverkan, se även under Miljöbedömning.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet ligger i stadsdelen Storgärdet och består av del av fastigheten Seminariet 4. I öst angränsas området av den före detta skolgården och ca 30 meter längre österut är Regementsgatan belägen. I anslutning till planområdet ligger Strängnäs stadskärna med Visholmsviken och Mälaren.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Seminariet 4 ägs i sin helhet av Strängnäs kommun.

2007-11-15

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN****Översiktliga planer**

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad, 2001 och i den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad-Härad, som för närvarande är ute på samråd, är planområdet utpekade som ett område för befintlig bebyggelse.

Området är utpekade som riksintresse för kulturminnesvård. Angränsande bostadskvarter omfattas av en bevarandeplan. Den anger att områdets tidstypiska karaktär såsom villornas utformning med burspråk, verandor, torn och stadsplanens slingrande gator ska bevaras. I bevarandeplanen framgår att den ursprungliga stadsplanekaraktären som trädgårdsstad ska bevaras.

Fastighetsplan

Fastighetsplanen upphävdes 2007-08-29.

Gällande planer

N:o 19/12 Stadspl. D. 1941. Fastställd 1941-08-08.

**Planprogram och
förfarande***Planprogram:*

Planen innebär små förändringar och omfattas därav inte av plan- och bygglagens krav på planprogram (PBL 5:18).

Planförfarande:

Detaljplanarbetet sker med enkelt förfarande med stöd av plan- och bygglagens 5 kap. 28 § då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen (och Länsstyrelsens granskningsyttrande)

Detaljplanen medför inte sådan betydande miljöpåverkan som fordrar en miljöbedömning och upprättande av miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken, se nedan.

**Miljöbedömning,
Miljökonsekvens-
beskrivning**

PBN AU 2007-09-12 har efter samråd med Länsstyrelsen beslutat att någon miljöbedömning ej behöver utföras. Nedan sammanfattas behovsbedömningen.

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området är sedan tidigare detaljplanlagt.
Detaljplaneändringen kommer endast att innebära mindre

2007-11-15

ändringar i den befintliga detaljplanen.

- Den befintliga detaljplanen är från 1940-talet medför att strandskyddet inte gäller inom området. Kommunen anser att det inte finnas någon anledning att återinföra strandskyddet för aktuell plan.
- Nyttjar redan befintlig infrastruktur.
- Trafiksituationen i området med parkeringssvårigheter förbättras genom en helhetssyn för området och möjlighet att styra detta i planbestämmelserna.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Planfrågan har behandlats av planberedningen 2007-08-29 och getts högsta prioritet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Mark, naturmiljö och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt mot nordöst och har en nivåskillnad på ca 5 meter.



Fd Thomasgymnasiet

Större delen av planområdets obebyggda del består av hårdgjorda ytor med asfalt och plattsättning. Planområdet är inte utpekade som särskilt värdefullt naturområde ur naturvårdssynpunkt, dvs innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden. Det finns dock två fullstora almar som om möjligt bör bevaras, då de bidrar till ett grönare intryck och ger ett bättre lokalklimat. Den övriga grönskan består främst av ett buskskikt vid fasaderna.



*Angränsande bostads-
bebyggelse, Seminarevägen*

Planområdet angränsar till en av kommunens utpekade grönskorridor och längs med Regementsgatan finns fullvuxna björkar och almar, vilka utgör en viktig del av det lummiga gaturummet som är karaktäristiskt för området.

Geotekniska
förhållanden

Planområdet består av morän och lera.

2007-11-15

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI, 1989-06-30. En mätning av befintlig byggnad, 2008, har påvisat förhöjda halter av radon, ej blåbetong.

För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.

Fornlämningar

I dag finns inga kända förekomster av fornlämningar inom planområdet.

Påträffas fornlämning ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

Bebyggelsen
BebyggelseOmrådet:

Planområdet ligger mitt i Storgärdets klassiska villasamhälle som planerades i början av 1900-talet då Strängnäs expanderade och nya områden för bostäder efterfrågades. Storgärdet består av stora en- och flerfamiljsvillor med stora tomter. Byggnaderna har ett högt byggnadshistoriskt värde och karaktäristiskt för husen är dess utformning med burspråk, verandor och torn.



Storgärdets klassiska villasamhälle från början av 1900-talet

2007-11-15

Planområdet:

Den ursprungliga byggnaden inom planområdet uppfördes 1901 och stod färdig 1904. Byggnaden är en klassisk folkskolebyggnad med ett kulturhistoriskt värde. Under 1940-talet byggdes den första tillbyggnaden. Huset är anpassat till den ursprungliga byggnaden vad gäller färgval, byggnadshöjd samt de stora tvåluftsfönstrena. Den sista etappen byggdes ut på 1970-talet och har en helt annan karaktär. Tillbyggnaden i mörkt tegel, har en egen fönster- och taksättning samt byggnadshöjd.



Befintliga byggnader inom planområdet

Byggnaden har än idag sin ursprungliga användning, *allmänt ändamål*. Planförslaget syftar till att precisera denna rätt för att möjliggöra ändrad användning för bostäder, service och i viss mån kommersiell verksamhet.

Planen innehåller idag verksamhet för idrott vilket även i fortsättningen ska finnas kvar och bör få möjlighet att expandera. Därav finns markanvändning **Y** som avser idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader. Mindre butiker och näringsställen kan även inrymmas.

Vårdändamålet, **D**, innefattar vårdverksamhet.

B₁ anger äldreboende med mindre lägenheter om max 60 m². Dessa lägenheter bör anläggas i skolans gamla lokaler. För områden med **B₁** kvarstår befintlig byggnadshöjd över nollplan enligt gällande plan.

B₂, högsta byggnadshöjd i meter över nollplan för 30% av den byggbara ytan. Påbyggd del ska uppföras med fasaden indragen minst 5 meter i förhållande till underliggande byggnads fasadliv.

2007-11-15

Planen möjliggör även kontorsverksamhet, **K**.

Planbestämmelsen **v₁** reglerar hur balkonger får uppföras på prickmark med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden, se nedan

Bestämmelsen **v₂** medger uppförande av balkonger på skolans tillbyggnad från 1940-talet.

Kulturhistoriska värden

Byggnaden är välbevarad.

Den ursprungliga folkskolebyggnaden från 1904 bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull (Plan- och bygglagen 3 kap.12 §). Bestämmelsen **q₁** innebär att byggnad inte får rivas. Karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer/element som finns beskrivna nedan får inte förvanskas. Utvändiga underhållsarbeten ska, beträffande utseende och kvalitet utföras med originalutförande, eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Ändringar av byggnaden ska utföras på ett sådant sätt att fasadens karaktärsdrag enligt nedan bevaras.

Karaktärsdrag:

- Folkskolebyggnad i jugendstil från sekelskiftet troligen 1904
- Byggnadens exteriör med ursprungliga form och utseende
- Gulputsad tegelfasad
- Stora tvåluftsfönster med frontespiser av jugendkaraktär
- Materialval i enlighet med originalutförandet
- Valmat svartmålat plåttak



Karaktärsdrag, folkskolebyggnaden från 1904.

2007-11-15

Offentlig service

En stor del av planområdet kommer även i fortsättningen användas för offentlig service såsom idrottsverksamhet. Planändringen möjliggör även upprättade av vårdmottagning och äldreboende.

Den före detta gymnasieskolan, Thomasgymnasiet, har flyttat till Regementsområdet, Campus Strängnäs.

500 meter söder om planområdet ligger Vasaskolan för elever i årskurs F-5. Paulinska skolan, för elever i årskurs 6-8, är belägen endast 200 meter söder om området.

Kommersiell service

Planen möjliggör mindre kommersiell service såsom caféer, restauranger, butiker och mindre handelsetableringar.

Det centrala läget medför att behovet av mer omfattande service anses vara tillgodosett.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för funktionshindrade ska tillgodoses inom byggnad och på tomt. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

Vägar och gångbanor ska vid genomförande förses med tydliga taktila och visuella sidoavgränsningar.

Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i den befintliga byggnaden och ska även i fortsättningen kvarstå.

Friytor

Utomhusmiljö, lek och rekreation



Träddungen

Områdets läge i närhet till rekreation med strandpromenad och bad på 100 meters avstånd innebär att det övergripande målet för "bra livsmiljö" anses vara uppfyllt i närområdet.

Träddungen intill planområdet utgör en värdefull närrekreation framförallt för äldreboendet. Äldre personer har svårt att förflytta sig långa sträckor vilket innebär att högre krav ställs på dess närmiljö.

Inom planområdet finns befintlig hall för bowling, simning, inomhusidrott och skytte.

Strandskydd

Området omfattas ej av strandskydd.

2007-11-15

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Strax väster om planområdet ligger Regementsgatan som är en huvudgata i området. I och med planändringen kommer fler människor att vistas inom planområdet vilket i sin tur genererar större trafikmängder. Kapaciteten på vägarna anses dock god vilket medför att den nya trafiksituationen kan hanteras utan att de befintliga vägarna behöver byggas ut.

Det finns två möjliga infarter till planområdet, den ena på Kung Göstas väg och den andra på Seminarievägen. Varuleverans ska kunna säkras via Kung Göstas väg.

Infart till idrottsverksamhet och äldreboende sker från Seminarievägen. Infarten bör utformas som ett entrétorg och parkeringen ska få en utformning så den smälter in i närmiljön. Torget kommer att fungera som en entré till idrottsverksamhetens besökare samt till äldreboendet. I och med torgets dignitet bör det läggas en tung vikt på platsens utformning så att entrétorget både blir estetiskt tilltalande samt trafiksäkert. Detta kan göras genom exempelvis "Shared Space" vilket innebär att olika funktioner såsom trafik och människor samnyttjar platsen. Målsättningen är att platsen ska uppfattas som ett uppehållsrum där folk kan röra sig och träffa varandra. Att platsen har en estetisk utformning är framförallt viktigt för ett äldreboende, då många endast rör sig i direkt anslutning till sin bostad.

Växter, markbeläggning, parkeringar ska harmonisera med platsen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 50 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Bevarandepåsen för Storgärdet beskriver hur parkeringar ska beaktas vid ändrad användning. Påsens intention är att de stora trädgårdarna inom stadsdelen inte ska omvandlas till parkeringsytor varför endast ett fåtal kompletterande parkeringsplatser får tillskapas på tomtmark. Resterande parkeringar hänvisas till kantstensparkering respektive befintliga parkeringsplatser. Verksamhet inom fastigheten bör därför underordnas boendet.

Planområdet är redan idag ianspråktaget för verksamheter och kommer i och med att planändringen även att innehålla bostäder för äldre. Äldreboendet överensstämmer med bevarandepåsens inriktning att området i huvudsak ska rymma bostäder.

Parkeringslösningen bör ses ur ett helhetsperspektiv med samutnyttjande av parkeringar t ex kan parkering för

2007-11-15

idrottsverksamheten utnyttjas för äldreboendet på natten. Det finns dessutom goda förutsättningar att nyttja busstrafik till och från planområdet.

När det blir aktuellt att planlägga övriga delen av fastigheten krävs en parkeringsutredning för att se till att parkeringsbehovet för de olika ändamålen tillgodoses.

Behovet av parkeringsplatser för de boende på äldreboendet är ringa. De äldre nyttjar främst färdtjänst och kollektivtrafik. Uppställningsplatser för färdtjänsten ska därför finnas i anslutning till entrén. Det finns ett behov att tillskapa parkeringsplatser för personal och besökare. Det utreds vidare i parkeringsutredningen för hela området.

Parkeringen för denna plan kan lösas dels genom att tillskapa parkering inom planområdet och dels genom att nyttja befintliga parkeringar inom fastigheten Seminariet 4, på gamla skolgården. För allmänt ändamål dvs. idrottsverksamheten och badet, kan även befintlig parkering på Seminarievägen fortsätta att nyttjas.

Inom planområdet finns i dag ca 15 parkeringsplatser och planförslaget redovisar en utbyggnad till totalt ca 60 platser, se parkeringsskiss nedan.

Inom fastigheten Seminariet 4, utanför planområdet, finns idag ca 45 platser som också kan nyttjas.



Redovisad parkering inom planområdet

2007-11-15

Planbestämmelsen g innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, parkering och utfart från angränsande fastigheter. Denna bestämmelse tryggar utfartsmöjligheten då planen möjliggör för olika ägare i befintlig fastighet.

Varuleveranser bör ur trafiksäkerhetssynpunkt undvikas på Seminarievägen då det vistas många människor på platsen. Huvudalternativet för varuleveranser är att ingå i befintlig gemensamhetsanläggningen för plan 0486-P05/14(2002-06-17). Alternativt kan varuinlastning direkt ske från Kung Göstas väg utan att behöva köra in på gemensamhetsanläggningen.

Vid korsningen Hertig Karls väg/Seminarievägen finns utfartsförbud för att uppnå en trafiksäker korsning.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

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

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Planområdet är anslutet till SEVABs fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

El, tele och bredband är befintligt inom planområdet.

Transformatorstationen i planens västra kant kan tas bort.

Avfall

Mängden avfall kommer troligtvis att öka i och med den nya markanvändningen. Inom fastigheten ska finnas plats för källsortering. Om möjligt kan kompostering anordnas. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen. I samband med bygglov/byggnämndens diskuterar konkret hur sophanteringen ska ske.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från planens lagakraftsdatum.

2007-11-15

**Konsekvenser av
planens
genomförande****Barnkonsekvenser**

Inom planområdet kommer många barn att vistas då det finns många olika idrottsverksamheter i den befintliga byggnaden. För att skapa en trygg miljö för barn är det därför viktigt att utemiljön utformas på ett säkert sätt.

För att ta sig till planområdet från grundskolan finns det en del större vägar barnen måste passera exempelvis E20 som ligger söder om planområdet. En positiv aspekt är att Regementsgatan planeras få en cykelväg vilket medför ökad säkerhet för både barn och vuxna.

Hälsokonsekvenser

Närheten till närrekreation (simhall, inomhusidrott, bowling, skytte och den allmänna strandpromenaden utmed Mälaren) anses vara positivt ur hälsosynpunkt. Även möjligheten att kunna bo kvar i stadsdelen när man blir äldre bör ses som en positiv effekt.

**Jämställdhets-
konsekvenser**

Det finns möjlighet att nå planområdet med både buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

Övriga konsekvenser**Radon:**

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI, 1989-06-30. För att säkerställa risknivån ska en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.

Skredrisk och geologi:

Området består av morän och lera. Översiktlig skredriskartering utförd 1996 visar att Seminariet 4 omfattas av stabilitetszon I och II vilket innebär krav på stabilitetsutredning vid belastningsändringar.

Grönytor i tätort:

Planområdet innehåller inget allmänt grönområde men platsen ligger intill en grönkorridor som är utvecklingsvärd enligt kommunens grönsplan.

Tätortsnära rekreation:

Inom planområdet finns befintlig simhall, inomhusidrott, bowling och skytte. Idrottsändamålen kommer även fortsättningsvis att finnas kvar.

Riksintresse för kulturmiljövård:

Den ursprungliga byggnaden från 1904 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Strängnäs stad. Länsstyrelsen bedömer att den ändrade användningen inte strider mot riksintressets intentioner. Planförslaget innebär att stadsplanens karaktärsdrag behålls då planen endast ändrar användning. För att förhindra rivning och

2007-11-15

ändring finns en q- bestämmelse som innebär att utvändiga arbeten ska beträffande utseende och kvalitet utföras med originalutförandet eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

I bevarandeplanen framgår att stadsdelens stora trädgårdar ej bör omvandlas till parkeringsytor. Ett fåtal kompletterade parkeringsplatser kan tillåtas på tomtmark. Genom planförslaget kommer en fyrdubbling av parkering att ske. Större delen av marken som tas i anspråk är dock asfaltsytor. Genom att arbeta med gestaltning av Shared space, se avsnitt gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik, och grönska skapas ett mjukare intryck än idag och intentionen av trädgårdsstad kan återskapas inom området.

Avfall:

Avfallsmängden bedöms öka inom planområdet. Något särskilt för sophantering anvisas ej i detaljplanen utan diskuteras i samband med bygglovet.

Påverkan på trafiksituationen:

Parkeringsbehovet kommer att förändras inom området. Parkering för denna plan kan lösas dels genom att tillskapa parkering inom planområdet och dels genom att nyttja befintlig parkering. Se parkeringsskiss på sida 10.

När det blir aktuellt för att planlägga övriga fastigheten krävs en mer utförlig parkeringsutredning för hela området.

MEDVERKANDE

Samhällsbyggnadskontorets stadsarkitekt Anders C Eriksson, tf plansektionschef Marie Jonsson, planarkitekt Mikael Rojek och planingenjör Gunilla Östling svarar för upprättande av detaljplaneförslaget och fastighetsrättsliga frågor. Soon Hammarström och Amelie Oscarsson från Tengbom Stockholm har svarat för utarbetandet av planförslaget och framtagandet av planhandlingar.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

Marie Jonsson
Tf Plansektionschef