



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Eldsund 7:1, del av,
"Stadscamping",
Strängnäs, Strängnäs
Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Gällande planer	5
Program för planområdet	5
Miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Strandskydd	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
Natur	13
Bebyggelseområden	21
Friytor	23
Vattenområden	24
Miljökonsekvensnormer för vatten	25
Gator och trafik	25
Störningar	28
Teknisk försörjning	28
PLANENS GENOMFÖRANDE	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	33
Naturmiljö.....	34
Människors hälsa.....	35
Påverkan på trafiksituationen.....	35
Konsekvenser för barn och unga	36
Jämställdhetskonsekvenser	38

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Behovet av nya campingplatser i kommunen är stort och ökar år från år. Från 2012 till 2013 ökade antalet gästnätter i Södermanland med drygt 9 % och antalet gästnätter fortsätter att öka. För att kunna upplåta mark för en aktör att driva en stadsnära camping krävs att ett område detaljplanläggs för ändamålet. Med denna bakgrund har detaljplanearbetet som syfte att möjliggöra camping och därmed förknippad verksamhet. Planen syftar också till att enligt stadens tradition möjliggöra ett grönstråk längs strandzonen för att säkerställa och förbättra allmänhetens tillträde till platsen.

Området utgör en del av planprogrammet för Norra Staden, godkänt av Kommunfullmäktige 2011-05-30, där området är utpekad för bostadsbebyggelse och grönområde. Ambitionen är att campingen ska samspela med utbyggnaden av den i planprogrammet tänkta bostadsbebyggelsen och däri utgöra ett positivt inslag i stadsmiljön. Kommunens viljeriktning att området blir en del av Strängnäs stads fortsatta utveckling beskrivs i gällande översiktsplan.

Detaljplanen möjliggör camping med tillhörande campingstugor samt reception och servicebyggnader. I direkt anslutning till campingen möjliggörs anläggandet av mindre bryggor för förtöjning av småbåtar. I närheten av den befintliga badplatsen skapas också möjlighet att bedriva servering i form av kiosk, café eller mindre restaurang.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enighet med plan- och bygglagen 2010:900.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2016-08-31
Samrådsperiod:	2016-09-16 – 2016-10-10
Beslut om granskning:	2017-09-27
Granskningstid:	2017-10-27 – 2017-11-24
Antagande:	2 eller 3 kv 2018
Laga kraft:	3 kv 2018

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Förenligheten med 3-5 kap miljöbalken om att ianspråkta området har gjorts i gällande översiktsplan godkänd av Kommunfullmäktige 2014-09-29. I översiktsplanen är området utpekade som framförallt bostadsområde, men Strängnäs stads ambition om att utveckla tätorten i denna riktning framgår tydligt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger vid mäljarstranden, norr om Strängnäs stad, omkring 2,5 km från centrum och omfattar delar av det före detta övningsområdet tillhörande P10 regementet. I norr ingår intilliggande vattenområden.

Areal

Hela planområdet omfattar ca 30 ha, inklusive vattenområden. Cirka 22 ha landområde.

Markägoförhållanden

Eldsund 7:1, ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE EN

Översiktliga planer

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av Kommunfullmäktige 2014-09-29, är området utpekade som bostadsområde samt tätortsnära skog och rekreationsområde. I den *Fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad* som antogs av Kommunfullmäktige 2013-12-16, är området utpekade som bostadsområde samt tätortsnära rekreationsområde. Därtill är ett område utpekade som småbåtshamn.

I *Grönplanen, del B1, Strängnäs stad - Härad* som antogs av Kommunfullmäktige 2009-10-26, anges strandzonen inom planområdet som en del av ett grönt huvudstråk att utveckla.

Gällande planer

Planområdet är inte planlagt sen tidigare.

Program för planområdet

Planområdet ingår *planprogrammet för Norra staden – etapp ett* som godkändes av Kommunfullmäktige 2011-05-30. I planprogrammet föreslås att området ska utvecklas till ett

bostadsområde för bostäder på öppen mark, tätortsnära grönområde, strandpromenad och mark för dagvattenhantering. Vattenområdet ingår i utredningsområdet för marint boende, samt redovisas i "stadsillustrationen" som småbåtshamn. Planprogrammet pekar även delar av området ut som huvudstråk för gång- och cykel i ett så kallat gröonstråk.



Norra Staden inkl. Stadscamping

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har efter samråd med Länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av miljöbedömning.

Beslut i SBN AU 2015-09-09 enligt följande:

Att:

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Genomförandet av planen bedöms öka områdets betydelse som rekreationsområde och öka tillgängligheten till strandzonen. Gröna stråk med gång- och cykelvägar sammankopplar området med centrala Strängnäs stad och ökar därmed ytterligare områdets rekreativa värde
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen har behandlat ärendet 2015-02-23.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-03-11 SBN § 11, om positivt planbesked enligt 5 kap.2 och 5 § plan- och bygglagen.

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att möjliggöra föreslagen utveckling av området upphävs strandskyddet för delar av området.



Områden där strandskyddets upphävs

I den gällande översiktsplanen från 2014 har kommunen gjort ställningstagande angående verksamheter och handel. Enligt den övergripande utvecklingsstrategin ska planering för sådana verksamheter som kan integreras med bostadsbebyggelse anses som ett mycket angeläget allmänt intresse. Detta gäller så länge genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära negativa konsekvenser på andra allmänna intressens kärnvärden.

En framtida camping med tillhörande verksamheter kan på sikt i och med en utbyggnad av Norra Staden skapa flera synergier med den kringliggande bebyggelsen. Strandskyddet upphävs inte för kvartersmark utan för allmän platsmark.

Angående planens konsekvenser för den allemansrättsliga tillgängligheten samt livsvillkoren för djur- och växtlivet bedömer kommunen att tillgängligheten till de aktuella strandskyddade områdena inte försämras i någon nämnvärd omfattning. Samt att livsvillkoren för växt- och djurliv visserligen påverkas i viss mån, men att de åtgärder som möjliggörs genom upphävande av strandskyddet inte väsentligt försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter inom de områden där strandskyddet upphävs.

De överväganden som legat till grund för planens utformning i förhållande till strandskyddet är att kvartersmark angivits utanför strandskyddade delar samt att områden inom idag strandskyddade områden angivits som allmän platsmark.

För att underlätta orienteringen kommer områden med upphävt strandskydd presenteras områdesvis. Nedan redovisas områden för vilket strandskyddet föreslås upphävas samt vilket eller vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken som åberopas. Områdena har i plankartan beteckning **a₁** upphävt strandskydd.

1. P10-badet med bryggor. **PARK, WN₁**. Endast hävdade ytor får användningen **PARK**, med upphävt strandskydd. Den befintliga badplatsen har hävdats under lång tid och är en populär badplats. Området har alltså redan tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets ena syfte då livsmiljöerna för djur och växtliv kraftigt påverkats av badplatsens skötsel (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken). Anläggningen som sådan behöver också för sin funktion ligga vid vattnet (7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken). Allmänhetens tillträde till platsen förblir obehindrad. De områden som anses vara ianspråktaga sedan tidigare får användningen **PARK**, med upphävt strandskydd. Strandskyddet upphävs även med avseende på att badplatsen i och med den framtida utbyggnaden av Norra staden, utgör en viktig del av utvecklingen av tätorten (7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken).

I anknytning till badplatsen finns det en mindre flytbrygga med ett bryggfäste i betong. För att möjliggöra fortsatt användning av badplatsen och eventuell utveckling av den samma, upphävs strandskyddet för vattenområdet i anslutning till badet, **WN₁**.



Område 1, klippt gräsmatta i anslutning till badet och vindskydd



Område 1, befintlig brygga till vänster

2. **PARK, WV₁, väg, parkering.** Området anses vara ianspråktaget sedan tidigare och bedöms sakna betydelse för strandskyddets syfte vilket motiverar ett upphävande av strandskyddet (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken). Delar av området har tidigare använts av Försvarmakten som övningsområde. I dagsläget är delar av området närmast Mälaren belagt med grus för att göra stranden och badplatsen tillgänglig för allmänheten. Inom de områden som i detaljplanens västra delar är angivna som område för **väg, parkering** och **N₁** bedöms de befintliga förråden

innebära att området sedan tidigare är ianspråktaget på ett sådant vis att det saknar intresse för strandskyddets syften vilket motiverar ett upphävande av strandskyddet (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken). Ner mot vattnet får mindre anläggningar förenliga med markanvändningen **PARK** utföras och uppföras, för att möjliggöra användandet av mindre bryggor för småbåtar i vattnet **WV₁**.



Område 2, befintliga skjul i bakgrunden

*Område 2**Område 2, exempel på möjlig utformning brygga*

Planen garanterar att strandzonen förblir allmänt tillgänglig och får ett planmässigt skydd genom markanvändningarna **PARK** och **NATUR**. Anläggandet av en gång- och cykelväg möjliggörs och kan anslutas till befintliga grönstråk inom Strängnäs tätort. Åtgärder som påverkar strandskyddet inom strandskyddat område måste föregås av ett dispensärende. För verksamheter enligt 7 kap. 15 § miljöbalken inom strandskyddat område krävs dispens enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. För bryggor som omfattar mindre än 3000m² bottenyta får vattenverksamhet inte påbörjas innan den har anmälts hos tillsynsmyndigheten. Mer information om dispens för vattenverksamhet finns på sidan 20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



Karaktäristisk bild av naturen inom områdets mer öppna delar.



Befintlig badplats.

Mark och vegetation

Området är variationsrikt med många olika naturtyper. Här finns både öppen gräsmark, mindre skogsområden med buskrika bryn samt, närmast vattnet, sumpskog och vass. Vid stranden finns även en badplats med klippt gräsmatta. I norr finns gallrad eller avverkad blandskog som ligger i kuperad och ställvis blockrik terräng.

Kontrasten mellan de öppna partierna och den kuperade

terrängen är betydelsefull att bevara för att värna om landskapsbilden. Byggnadernas placering ska anpassas efter terrängen så att utfyllnad, sprängning och schaktning av marken undviks i möjligaste mån. Ambitionen att bevara landskapsbilden har vägts mot behovet av utfyllnad och eller schaktning för att åstadkomma tillräckligt flacka partier för uppställning av husbilar, husvagnar och tält i enlighet med detaljplanens syfte. För att uppnå den önskade terränganpassningen har det införts en planbestämmelse om att marklov krävs för schaktning, sprängning och fyllning.

Plangränsen har i väster förlagts i mötet mellan avverkade eller kraftigt gallrade skogspartier och den bevarade skogen.

Se vidare under konsekvenser av planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning *Geoteknisk utredning Stadscamping Strängnäs* genomfördes av Tyrens 2018-02-18 som underlag till detaljplanearbetet. Syftet med den geotekniska utredningen var att utgöra ett planeringsunderlag för upprättande av detaljplan. Undersökningen syftade till att översiktligt utreda områdets jordlagerföljd, sättningsbenägenhet, skred- och rasrisk samt förslag på grundläggningsmetod inom området.

Utredningen visar att jorden generellt består av lera ovan friktionsjord på berg i lågt liggande områden och sand ovan friktionsjord på berg vid kullarna. Den påträffade leran förekommer i mäktigheter varierande mellan 1,0 och 7,0 meter med en torrskorpelera varierande mellan 0 och 2,5 meter djup. De djupaste lerlagren påträffades i planområdets sydöstra del. Utmed strandlinjen återfinns områden med postglacial lera. Mindre områden bestående av sandig-moig morän finns också till exempel vid Åkerholmar och vid badplatsen.

Sättningar

Utredningen visar att delar av planområdet består av lera. Den torrskorpefasta leran anses inte vara sättningskänslig medan den lösare lagrade leran är mer benägen för konsolideringssättningar vid belastning av marken. Den lösare lagrade leran förekommer i mäktigheter varierande mellan cirka 0,5 – 5,0 meter.

Vid antagande om att leran är normalkonsoliderad och har en försiktigt vald sättningsmodul på 300 kPa, vid belastningen 10 kPa (cirka 0,5 meter fyllningsmassor), kan sättningar 3 'a 4 cm förväntas per meter sättningskänslig lera. Detta innebär att vid 5,0

meter lera och belastningen 10 kPa kan en sättning om cirka 15 cm förväntas.

Det rekommenderas att områdets sättningsegenskaper verifieras i projekteringsskedet med ostörd provtagning då dessa antaganden är försiktigt valda. Om ingen belastning påförs marken ska inga sättningar förväntas.

Stabilitet

Lera har påträffats söder om den befintliga vägen som går genom planområdet samt i planområdets södra del. Det västra lerområdet är avgränsat med friktionsjord mot Mälarens strand vilket innebär att det inte finns någon skredrisk i denna del. Det östra lerområdet ligger längs med Mälarens strand men markytan lutar mycket svagt (<1,5 %).

Grundläggning

En geoteknisk utredning *Geoteknisk utredning Stadscamping Strängnäs* genomfördes av Tyrens 2018-02-18 som underlag till detaljplanarbetet.

Inom de områden där enbart friktionsjord förekommer kan grundläggningen utföras med platta på mark. I dem delar där det finns mindre än 3 meter lera kan eventuell utskiftning av befintlig lera utföras för att möjliggöra plattgrundläggning, alternativt kan grundläggning utföras med plintar i dessa områden. Vid djupare lerlager ska grundläggning med fribärande golv ovan stödpålar förväntas. I figuren nedan redovisas mycket översiktligt vilken grundläggning som ska förväntas inom respektive område. I figuren redovisas fyra platser; område 1 är planerade uthyrningsstugor, område 2 är den planerade restaurangen, område 3 är receptionen och område 4 är pumpstationens läge.

Område 1 -uthyrningsstugor. Grundläggningen kan utföras med platta på mark på fast lagrad friktionsjord.

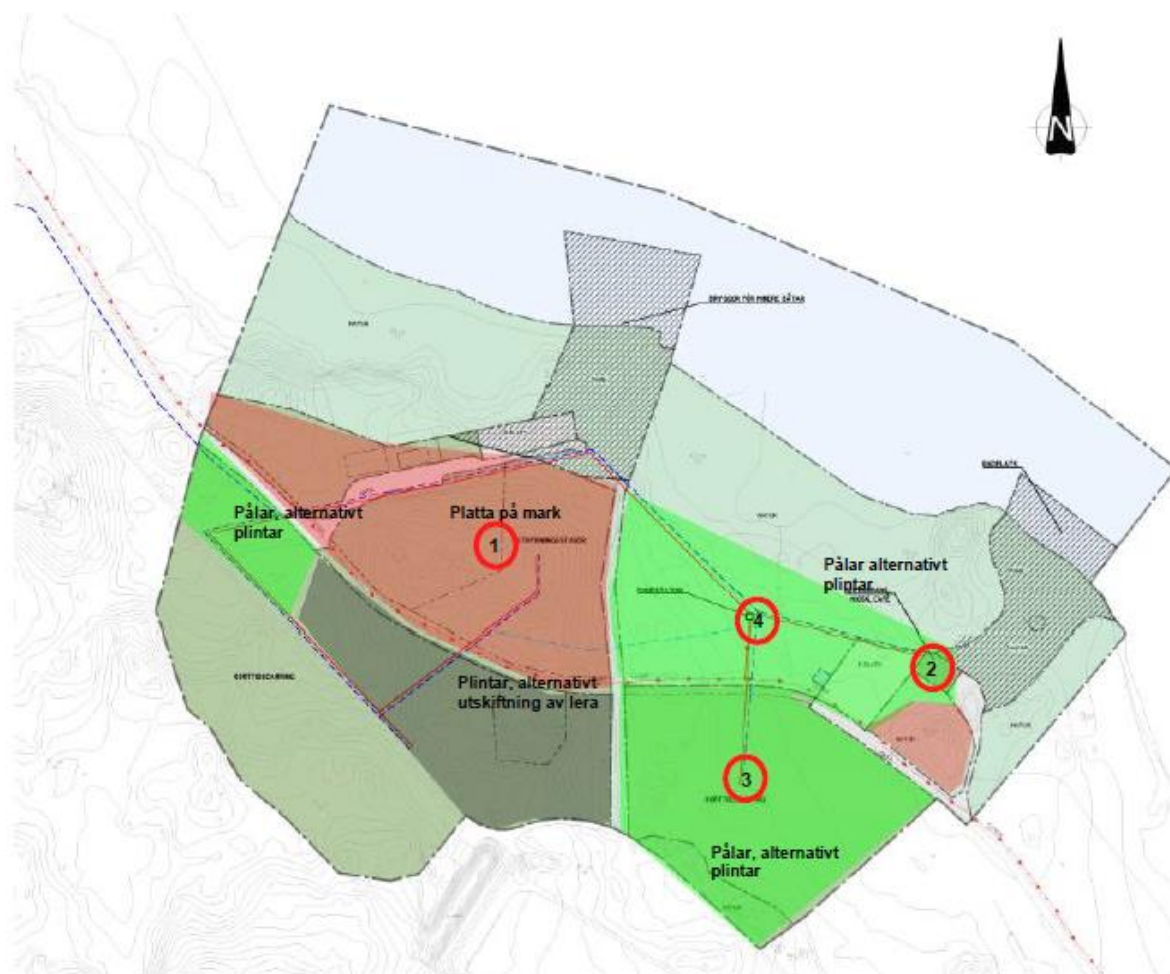
Område 2-restaurang. Grundläggningen ska förväntas utföras med fribärande golv ovan stödpålar. För restaurangen erfordras en kompletterande geoteknisk undersökning.

Område 3-reception. Receptionen ska förväntas grundläggas med fribärande golv ovan stödpålar. För receptionen erfordras en kompletterande objekt specifik geoteknisk undersökning.

Område 4-pumpstation. Pumpstationens grundläggning är beroende på planerad grundläggningsdjup då det förekommer lera

vid läget för pumpstationen. Vid schakt ned till friktionsjord (cirka 5 meter) kan grundläggning utföras med platta på mark, i annat fall kommer pumpstationen troligen behöva grundläggas med pålar.

Vid grundläggningsarbetena ska viss vattenproblematik förväntas vid schakt under grundvattennivån.



Figur. Översiktlig tolkning av grundläggningsmetod inom detaljplaneområdet. Källa Geoteknisk utredning Stadscamping Strängnäs genomfördes av Tyrens 2018-02-18.

Anläggning av hårdgjorda ytor

Överbyggnad dimensioneras för förekommande terrasmaterial. Material som kan bli aktuellt är siltig sand, torrskorpelera och lera.

- Friktionsjord tillhör materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2.
- Jordlager av torrskorpelera tillhör materialtyp 4B och tjälfarlighetsklass 3.

- Jordlager av lera tillhör materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Schakt för pumpstation och va-ledningar

Schakt för pumpstation kan, med nu uppmätt grundvattennivå, utföras ned till cirka 4,0 meter utan att hydraulisk bottenuppträckning utförs. Vid djupare schakt ska inverkan av grundvattnet förväntas, vilket innebär att schakt kan behöva utföras inom stödkonstruktionen.

Inom området råder varierande jorrdjup varpå bergschakt kan förväntas vid anläggning av VA-ledningar. Bergschakt kommer, beroende på ledningsdjup, främst bli aktuellt i närhet och inom områdena med friktionsjord.

Övrigt samt fortsatt projektering

I detaljprojekteringen, då planerade konstruktioner, nivåer och infrastruktur är bestämd, ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Detta innebär bland annat kontroll av lerans sättningsegenskaper, påldjupskontroll för byggnader inom lerområdena, tätare sonderingar och provtagningar för VA-ledningar och eventuella vägar.

Det rekommenderas att grundvattennivåerna mäts minst ett par gånger till i de installerade grundvattenrören för att få ett bättre underlag till eventuella schakter inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

En geoteknisk utredning *Geoteknisk utredning Stadscamping Strängnäs* genomfördes av Tyrens 2018-02-18 som underlag till detaljplanarbetet. Inom syftet för utredningen har två korttidsobservationer för hydrologiska förhållanden genomförts. Grundvattenytans nivå lutar mot Mälaren utifrån nu utföra korttidsmätningar.

Grundvattnets nivåer varierar med årstider, snösmältning, kraftigt regn, torra sommarmånader osv.

Grundvattenrör	Datum	Marknivå (RH2000)	Grundvattennivå (RH2000)	Djup under markytan (m)
18T03GV	18-02-22	+6,9	+4,28	2,62 m
18T08GV	18-02-22	+2,1	-1,27	3,37 m

Avläsning av grundvattnets trycknivå

Förorenad mark

Planförslaget syftar till markanvändning som kräver nivåer under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), eller motsvarande. Med anledning av kända föroreningar införs en generell bestämmelse om;

Villkor för bygglov är att markens lämplighet säkerställs. Skyddsnivån motsvarar Naturvårdsverkets nivå för känslig markanvändning, eller motsvarande, ska uppfyllas.

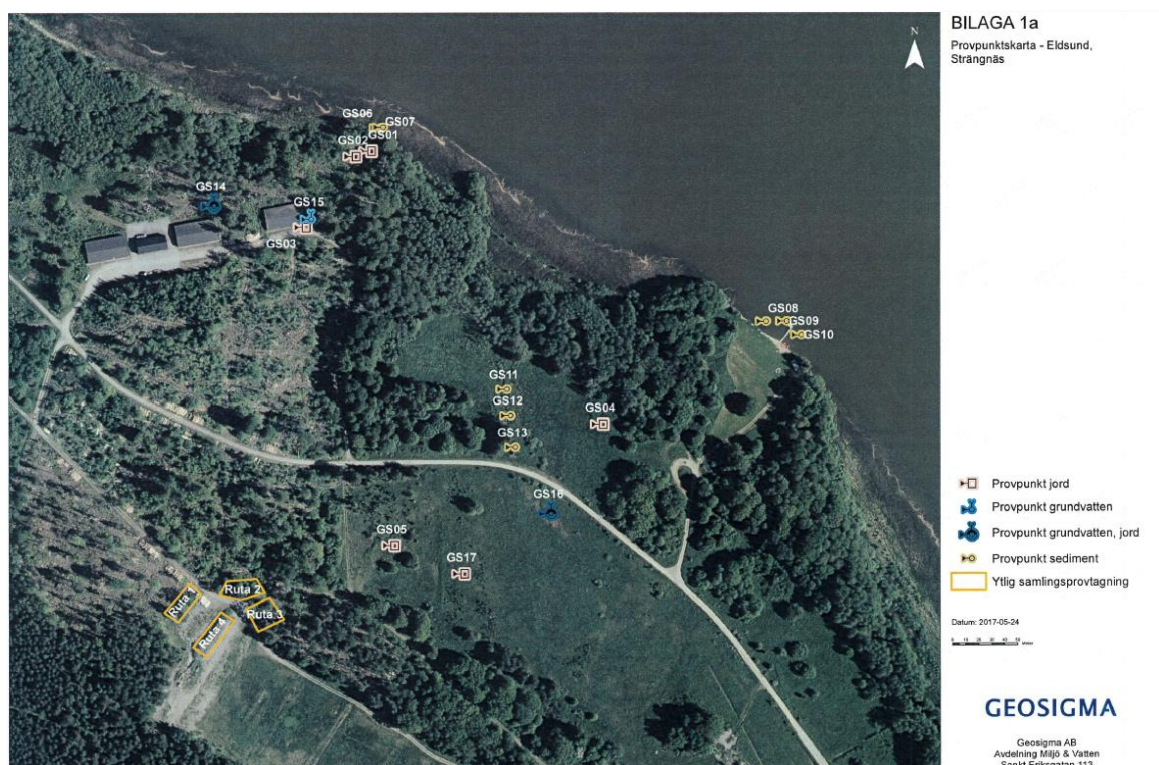
Området har tidigare använts för militära ändamål och övningsverksamhet. I samband med arbetet med *planprogrammet för Norra Staden - etapp ett* behandlades föroreningssituationen i området i en rapport om *Föroreningssituationen inom f.d. P10, Södermanlands regemente* framtagen av WSP (2010). Rapporten visar att det i delar av de områden som tidigare använts av Försvarsmakten finns föroreningar av olika slag, framförallt petroleumprodukter. Inom det aktuella området fanns vid tillfället inga uppgifter om några kända föroreningar. En kompletterande inventering har gjorts för att undersöka saken vidare.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk undersökning inom del av detaljplan Eldsund 7:1, "Stadscamping", Strängnäs* genomfördes av Geosigma 2018-03-27 som underlag till detaljplanearbetet. Syftet med uppdraget var att undersöka eventuell påverkan av den tidigare militära verksamheten avseende föroreningsförekomst i jord, grundvatten och sediment.

Provtagningens resultat visade på enstaka punkter med halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) (bly), dock långt under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Resultaten av jordprovtagningen i utfyllnader och högar med massor som lagts upp inom området visar generellt på låga föroreningshalter. I provpunkten GSo5 har blyhalter över känslig markanvändning (KM) uppmätts.

I grundvattnet har förhöjda föroreningshalter av metaller uppmätts i samtliga tre grundvattenrör. I provpunkten GS15 har höga halter av arsenik, nickel och bly uppmätts. I provpunkterna GS14 och GS16 har höga halter av arsenik uppmätts. I provpunkterna GS14 och GS16 har även petroleumämnen påträffats. Petroleumföroreningen är troligen en rest från Försvarsmaktens tidigare verksamhet i området.

I samtliga sedimentprover har låga till måttliga halter av metaller (krom, koppar och nickel) uppmätts. Spår av tunga alifatiska petroleumkolväten (>C16-C35) har påträffats i provpunkten GS07 och i samlingsprovet från diket (provpunkterna GS11, GS12 och GS13).



Provpunktskarta. Källa: Geosigma

F.d. skjutbanan

Provtagningens resultat visade på punkter med höga halter av bly och nickel över riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt koppar över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) inom området vid den f.d. skjutbanan (angränsar till planområdet i sydöst). Inom delar av området vid den f.d. skjutbanan uppmättes även blyhalter som klassificeras som farligt avfall.

Strängnäs kommun som markägare, har för avsikt att sanera samtliga markföroreningar inom och angränsande till planområdet (f.d. skjutbanan) innan exploatering av campingverksamheten påbörjas. Villkor för bygglov är att markens lämplighet har säkerställts ner till Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Massor som lagts upp i hög på området (N₁) inom provpunkten GS05 ska omhändertas av godkänd mottagningsanläggning i

	samband med den planerade exploateringen. Om massorna ska användas i samband med exploateringen ska ytterligare provtagning göras. Schaktning av förorenad mark är anmälningspliktig. Berörd tillsynsmyndighet, dvs. miljöenheten på Strängnäs kommun behöver få in anmälan i god tid innan schaktningsarbetet påbörjas.
Risk för skred/ höga vattenstånd b₁ och b₂	Delar av planområdet ligger inom områden med högt vattenstånd med 100 års återkomsttid samt beräknat högsta vattenstånd. För att byggnaderna inte ska komma till skada vid höga vattenstånd i Mälaren ska byggnaderna uppföras utan källare. Byggnaderna ska även utformas och uppföras med en grundläggningsnivå över +1,5 meter över nollplanet (RH70). Planområdet bedöms inte vara utsatt för några förhöjda risker för skred och ras. Höjdsättning av planområdet ska följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering. I övrigt hänvisar detaljplanen till kommunens gällande översvämningspolicy i kommande bygglövsärenden.
Radon	En geoteknisk utredning <i>Geoteknisk utredning Stadscamping Strängnäs</i> genomfördes av Tyrens 2018-02-18 som underlag till detaljplanearbetet. Utredningen visar att planområdet ligger inom både lågriskområde och normalriskområde för radon. En kompletterande radonmätning rekommenderas inför byggnation för att säkerställa rätt radonskydd för grundläggning. Alternativt kan grundläggningen utföras radonskyddat med kompletterande radonslang.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Strax nordväst om detaljplaneområdet återfinns en gammal husgrund (Strängnäs RAÄ436), klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Delar av husgrund har av Försvarsmakten använts som vändplan, samt att det finns uppgifter om en brandövningsbana i närheten av lämningen. Väster om området finns också en stensättning (RAÄ Strängnäs 363). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka fornlämningarna. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Skulle det i samband med

exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Riksintressen

Planområdet, liksom stora delar av Strängnäs Stad, omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken. Planområdet omfattas även av *riksintresset för Mälaren med öar och strandområden*. Inom detta område ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kommunen bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar riksintresset negativt. Exploateringen av det aktuella området är en del av utvecklingen av Strängnäs stad och det lokala näringslivet.

Naturvärden, naturskyddsområden, biotopskydd och rödlistade arter.

Det har utförts två naturinventeringar i området. Den första *Norra staden P10-området, Strängnäs kommun* gjordes av WSP (utförd 2007 och reviderad 2010). Naturinventeringen utgjorde en del i arbetet med planprogrammet för Norra Staden. I naturinventeringen konstaterades två åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet. Ingen av åkerholmarna omfattas av detaljplanen.

En naturvärdesinventering *Inventering och bedömning av naturvärden samt inventering av insekter Norra övningsfältet – planerad camping i Strängnäs i kommun* gjordes av Enetjärn natur AB (dat. 2015-10-16) på uppdrag av Strängnäs kommun. Tre rödlistade arter identifierades i området i samband med naturinventeringen. Sexfläckig bastardsvärmare, mindre bastardsvärmare samt Gullvivefjäril. Arterna är beroende av blomrik ängs- och hagmarker och vars livsmiljöer skapas under en kort fas av förändringar i marker som tidigare hävdats genom till exempel jordbruk eller som i detta fall då området tidigare brukats för militära ändamål.

Bebyggelseområden

Bostäder

I området finns ingen bostadsbebyggelse. Närmaste bostadsbebyggelse ligger i byn Eldsund cirka en kilometer sydväst om området och utgörs av tre permanentbostäder. Planen medger ingen bostadsbebyggelse. Användningen camping förutsätter tillfällig vistelse och inte permanent boende.

Camping och tillhörande byggnader N₁

Kvartersmarken för campingverksamhet är uppdelad i tre delar. Områden angivna N₁ korttidscamping, är ämnade för korttidsuppställning (säsong) av husvagnar, husbilar (campingfordon) och tält. Camping avser tillfällig uppställning av

campingfordon. Tomträtts- och eller arrendeavtal kan vara ett ytterligare sätt att säkerställa detta. Vintercamping, då det torde vara lågsäsong, bör koncentreras till ett mindre område, hellre än att spridas ut. Låga häckar kan dela in campingen i mindre kvarter.

Brandskyddskraven innebär att avståndet mellan två campingfordon eller mellan ett campingfordon och ett tält bör vara minst fyra meter. Avståndet mellan två tält bör vara minst tre meter. Med campingfordon menas husvagn eller husbil inklusive eventuellt förtält eller liknande. Campingfordonens kaross och förtält ska placeras innanför brandskyddsavståndet. Campingfordonens dragkrok får sticka fram närmare vägen. För att rymma campingfordon med normala karosslängder och förtält behöver campingplatserna vara minst 10 meter djupa och 9 meter breda.

Bilar får parkeras mellan campingfordonen eftersom dessa lätt kan flyttas vid brand. Bilar bör parkeras med fronten ut mot körvägen för att underlätta flytt. Skyddsavståndet mellan campingfordon och yta med annan verksamhet (t ex servicebyggnad) ska alltid vara minst 8 meter.

Högre växtlighet eller byggnader bör undvikas i områdets östra delar då landskapsbilden delvis är öppen och landskapet leder i nordsydlig riktning, och helst inte bör brytas.

I slänten ned mot vattnet finns ett område angivet för uthyrningsstugor, **N₂**. Egenskapsbestämmelserna för kvartersmark behandlar avgränsningen av den byggda miljön i förhållande till byggnadsarea. Inom områdena angivna som **N₁**, och **N₂** anges en största byggnadsarea för uthyrningsstugor samt en största byggnadsarea per byggnad.

e₁ 600 – Största sammanlagda byggnadsarea. Angivna areor bedöms tillgodose behovet av servicebyggnader och dylikt tillhörande en camping av denna storlek enligt uppgifter från bransch-kunniga.

e₂ 1200/40 – Största byggnadsarea/ största byggnadsarea per byggnad. Uthyrningsstugorna får uppföras om max 40 m² och den totala byggnadsarean får inte överstiga 1200 m². Utöver detta medges taktäckt uteplats för varje byggnad om max 10m².

e₃ 450/150 – Största sammanlagda byggnadsarea/största byggnadsarea per byggnad. På platsen för de befintliga

förrådsbyggnaderna i planens norra del ger planen möjlighet till en total byggnadsarea på 450 m². Varje byggnad får dock inte ha en större byggnadsarea än 150 m². Syftet med byggrätterna är att man ska kunna uppföra nya funktionella byggnader för campingens behov på platsen för de gamla förråden.

e₄ 450 **e₄ 450** – största sammanlagda byggnadsarea. Området för restaurang och kaféverksamhet (i planområdets östra del) totala byggnadsarea får inte överstiga 450 m².

Offentlig service

Planens syfte är inte att möjliggöra någon ny bostadsbebyggelse eller annan typ av användning som anses öka behovet av offentlig service som bland annat skolor och förskolor. Förskola och skola finns i kasernområdet sydöst om själva planområdet.

Kommersiell service

Den planerade campingverksamheten är i behov av viss kommersiell service, t.ex. enklare dagligvaruhandel och/eller servering. Dagligvaruhandeln och/eller serveringen ska rymmas inom bestämmelsen **N₁** och bör ligga i eller i anknytning till servicebyggnaderna. Den föreslagna serveringen i form av kiosk eller kaféverksamhet vid badplatsen ska vara tillgänglig för allmänheten och ska ges möjlighet att kunna drivas separat. Den föreslagna serveringen eller kaféverksamheten ska rymmas inom bestämmelsen **C**.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för rörelsehindrade ska tillgodoses. Höjdförhållandena på marken kan medföra problem.

Byggnadskultur och gestaltning

Högsta byggnadshöjd

Förutom de förrådsbyggnader som ligger i planområdets nordvästra del saknar området en befintlig bebyggelsekaraktär att ta hänsyn till i planarbetet. Områdets historia som jordbruksmark och sedermera övningsfält för Försvarsmaktens verksamhet bör kunna värnas och bevaras genom att endast byggnader i ett plan tillåts inom kvartersmark för camping (**N₁**). Byggnadshöjden har begränsats till 4,0 m.

Friytor

Lek och rekreation

I enlighet med gällande grönplan och planprogrammet för Norra Staden planeras ett naturområde i strandzonen längs Strängnäsfiärden. Området kan på sikt inbjuda till många olika aktiviteter i närheten till stranden såvida de överensstämmer med strandskyddets syfte och att erforderlig strandskyddsdispens prövats. Grönområdet ska vara tillgängligt både för campinggäster och för allmänheten. Inom kvartersmark (**N₁ N₂**) finns möjlighet

PARK	för lektya och andra aktiviteter kopplade till campingverksamheten. Inom allmän plats angivet som PARK, finns möjlighet att uppföra lekanordningar i samband med badplatsen.
Naturmiljö	a₂ Inom planområdet växer flera skyddsvärda träd, där ibland en ek som bedöms ha ett stort estetiskt värde för området. Eken ska värnas och bevaras för att områdets karaktär ska bibehållas. De skyddsvärda träden får bestämmelsen a₂ – marklov krävs för trädfällning. Övriga ekar och skyddsvärda skogsmiljöer ligger inom allmän platsmark NATUR. På detta vis sparas också en del av områdets ur naturvårdessynpunkt viktiga buskbryn. Samma sak gäller det biostopskyddade diket.
Vattenområden	Den befintliga badplatsen i planområdets östra del värnas och bevaras. Cirka 100 meter nordöst om badplatsen möjliggörs även anläggande av båtbyggkor. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. miljöbalken. För mindre vattenverksamheter t.ex. anläggandet av badbyggkor som omfattar mindre än 3000 m² får vattenverksamhet inte påbörjas innan den har anmälts hos Länsstyrelsen. Anläggandet av byggkor är anmälningspliktigt till Länsstyrelsen enligt gällande förordning om vattenverksamhet. Exploatören ska ansöka om vattenverksamhet i samband med att en ansökan om bygglov skickas in till Samhällsbyggnadskontoret.
WN₁	Vattenområde med beteckningen WN₁ ska vara tillgängligt för bad. Inom detta område är det förenligt med planens syfte att göra anordningar som främjar badmöjligheterna. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. miljöbalken.
WV₁	Inom området WV₁ finns möjlighet att anlägga byggkor i syfte att möjliggöra båtplatser. Båtoppläggningsplatser vintertid finns inte i området. Farleden går öster om öarna Källarholmen och Fetknoppen vilket innebär att risken för påsegling bedöms som mycket liten. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. i miljöbalken.
W₁	Övriga vattenområden är angivna som W₁ – Öppet vatten. Inom området kvarstår strandskyddet.

Miljökonsekvensnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten för Mälaren - Gisselfjärden (SE659046-156527).

Enligt VISS maj 2016 har vattenförekomsten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Föreslagna miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilver föreningar samt bromerad difenyleter.

Det är av stor vikt att planens genomförande inte skapar någon avrinning av förorenat vatten som kan påverka vattenförekomsten. Risker för förorenat dagvatten liksom möjliga åtgärder kommer att behöva beröras i samband med utförandet av dagvattenutredning.

Gator och trafik

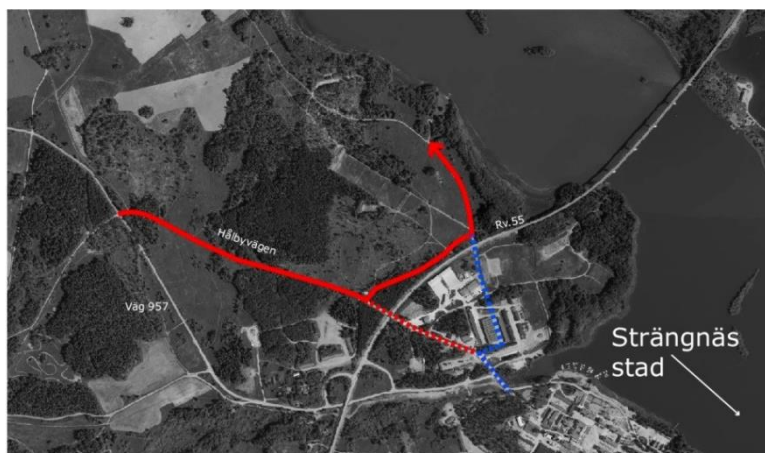
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den framtida campingen samt grönområden och badplats kommer på kort sikt att kunna nås via Hålbysvägen och den befintliga bron över riksväg 55. Detta gäller även resenärer och besökare som inte når området från Strängnäs stad utan från riksväg 55 via avfarten till Regementsgatan. På längre sikt är den befintliga tunneln och en genare väg tänkt som huvudsaklig koppling till Strängnäs stad, även för gående och cyklister.

På allmän platsmark längs med stranden finns möjlighet att enligt ambitionerna i planprogrammet för Norra staden och gällande grönplan, att anlägga ett gång- och cykelstråk som en del i ett större nät av grönstråk som sammanlänkar stadens parker och grönstråk. Planen säkrar möjligheten för allmänheten att nå strandzonen genom ett grönt stråk. Stråket blir av betydande vikt då staden i enlighet med planprogrammet vuxit upp kring campingen. För att ytterligare garantera allmänhetens tillträde till strandzonen har ett släpp i form av **PARK** angivits centralt genom området och som följer befintlig grusväg.

PARK

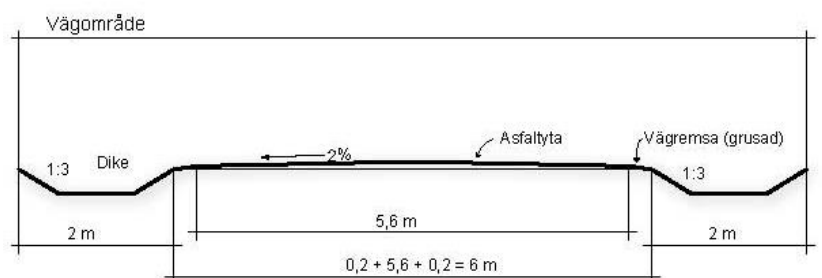
Området angivet som väg på prickmark i planområdets norra del är idag svårtillgängligt för bilburna trafikanter och är beroende av en utbyggnad av trafikstrukturen i enlighet med planprogrammet för att vara tillgängligt. Området som är markerat som väg möjliggör att den västra delen av planområdet kan kopplas samman med området markerat som gata i planområdet östra delar för att öka tillgängligheten inom campingen.

**Bildförklaring:**

Huvudsaklig angörning till området idag (röd) och på sikt (streckat röd respektive blå)

Typsektion

Personbil med husvagn
 Bredd: 2,3 m
 Längd: 8,55 m + ca 5 m
 Vändradie: 11,5 m vid körvidd 8,5 m
 Hastighet 40 km/h

**GATA**

Området angivet som **GATA** i plankartan är också tänkt att innehålla svackdike för hantering av dagvatten från campingen. Se typsektion ovan.

Gatuavsnitt i den västra delen av planområdet är på lång sikt tänkt att integreras med utbyggnaden av Norra Staden. På kort sikt är tillgängligheten begränsad, men kan nås av till exempel utryckningsfordon.



Möjlighet till angörning från norr. Röd linje illustrerar rådande möjlighet för angörning. Röd streckad linje illustrerar en framtida möjlig anslutning på kommunal mark. Vit streckad linje är fastighetsgräns.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras inte området med kollektivtrafik. Förutsättningar finns för att kollektivtrafik i enighet med planprogrammet för Norra staden, ska kunna trafikera området i framtiden. Inom en överskådlig tid finns det dock ingen möjlighet att bygga ut kollektivtrafiken för en enskild camping eller badplats. Närmaste busshållplats återfinns vid Campus Strängnäs cirka 800 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter **P-PLATS**

I närheten av badplatsen föreslås en för allmänheten tillgänglig parkering markerad som **P-PLATS**. Majoritet av campingens besökare antas kunna parkera inom de angivna campingplatserna i den mån de anländer med bil.

I den norra delen av planområdet föreslås en parkering på prickmark inom kvartersmark **N₁** i anslutning till befintliga förrådsbyggnader.

Skyltning, väganvisning

För att få sätta upp väganvisningsskyltar från riskväg 55 krävs tillstånd från Trafikverket. Det är den som ansökt om vägvisning till en allmän inrättning, serviceanläggning eller intressant turistmål som ska betala för tillverkning och uppsättning.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska gator med mera 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 husvägg inte överstiga 9 meter. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 meter, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 meter. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 meter.

Störningar

Buller

Bullerpåverkan från riksväg 55 söder om planområdet bedöms som ringa. En framtida utbyggnad av Norra Staden innebär ökad trafik och ökat buller från riksväg 55. En sådan utbyggnad innebär dock att avskärmande bebyggelse kommer att uppföras. En ökad trafik inom området kommer till största delen genereras av campingens besökare.

Luftföroreningar

Den ökade trafiken i området kommer att leda till ökade utsläpp av luftföroreningar. Även en ökad trafikering av småbåtar i området kan innebära alstrande av luftföroreningar. Ökningen bedöms inte resultera i att någon miljö kvalitetsnorm för luftkvalitet överskrids.

Störande verksamheter

Riksväg 55 är av Länsstyrelsen i samråd med Trafikverket och MSB utpekad som primär transportväg för farligt gods. Farligt gods utgörs av ämnen och produkter som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods. Länsstyrelsen i Södermanlands län rekommenderar att en riskanalys ska upprättas för bebyggelselokalisering närmare än 150 meter från väg som rekommenderar farligt gods. För den vanligaste klassen av farligt gods (brandfarliga vätskor) bör skyddsavståndet vara 50 meter. Planområdet ligger utanför de 150 meter från riksvägen inom vilken en riskanalys bör upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och
dagvatten

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). I dagsläget finns en dricksvattenledning belägen ca 300 m väster om planområdet och en tryckspillvattenledning som går genom planområdet strax intill befintlig väg. Båda ledningarna bedöms ha kapacitet för att försörja framtida bebyggelse och verksamhet.

En *Systemskiss för VA och dagvattenutredning* genomfördes av WSP på uppdrag av Strängnäs kommun 2017-06-22 som underlag till detaljplanen. Syftet med systemskissen för VA är att ta fram förslag på hur området kan förses med vatten samt hur spillvatten kan tas om hand. Syftet är även att kartlägga hur befintligt dagvattenflöde

och föroreningsbelastningen på recipienten förändras till följd av den ändrade markanvändningen.

Anslutning av vatten föreslås ske till vattenförsörjningssystem väster om planområdet. Erforderliga tryck- och kapacitetsförhållanden bedöms kunna uppnås. För avledning av spillvatten behövs en pumpstation för att trycka planområdets spillvatten till befintligt trycksatt system, som finns längs den befintliga grusvägen genom planområdet. Pumpstationen föreslås med hänsyn till risk för lukt etc. lokaliseras vid befintligt dike minst 50 meter från planerad kvartersmark.

Vid exploatering av ett område påverkas såväl flödet som mängden föroreningar som kan avledas via dagvattnet. Ett förslag till framtida dagvattenhantering har tagits fram med syftet att påverkan på recipienten till följd av den ändrade markanvändningen ska minimeras. Framtida förslag till avledning, utjämning och rening av dagvatten baseras på att befintligt dike genom området bevaras samt att komplettering sker med fler diken eller andra öppna dagvattenlösningar. Dagvattenlösningar föreslås dimensioneras med hjälp av regn med 20 års återkomsttid. Se bilaga *Systemskiss VA* för detaljplan Eldsund 7:1, del av, "Stadscamping" för mer information.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

E₂ Ett område för en pumpstation placeras centralt inom området markerat som **NATUR** och är i plankarta angivet som **E₂**, pumpstation. Området är 10x10m.

dagvatten Inom området för NATUR tillåts även en dagvattenanordning vilket i plankartan är angivet som **dagvatten**, fördröjning av dagvatten får anordnas.

Eventuella anläggningsarbeten inom strandskyddsområde fordrar strandskyddsdispens.

Översvämning

Höjdsättning av planområdet ska följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

Värme/Energi

Inom planområdet medges generellt inte några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana

energislut kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

El

Elförsörjningen förutsätts ske genom en högspänningskabel som lämpligen placeras i den befintliga vägen.

E₁

Ett område för E₁ - transformatorstation placeras inom området för NATUR i direkt anslutning till föreslagen pumpstation. Området är 10x10m.

När det gäller det interna nätet på campingen så är campingar undantagna från koncessionsplikten. Det vill säga att den framtida campingens själv ansvarar för fördelningsnätet.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt sjökabel inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Eventuell flytt av teleanläggningarna samt sjökabel ska bekostas enligt gällande markavtal.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas inte i detaljplanen. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att äga och förvalta all mark och alla anläggningar inom allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser enligt detaljplanens innehåll. Området ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft så är avsikten att utöka verksamhetsområdet. Detta betyder i sin tur att VA-huvudmannen bekostar och bygger ut det allmänna vatten- och avloppsledningarna mot avgifter enligt taxa. Beroende på framtida upplåtelseform ombesörjer antingen kommunen och/eller en framtida exploatör ledningar inom kvartersmark.

Utbyggnaden och driften av campingverksamheten avser kommunen att upphandla. Upphandlingen sker som en koncession där en aktör tar eget ansvar för utbyggnad och drift av campingen med finansiering genom intäkter från campinggäster.

Skötselplan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen upprätta en skötselplan för hela strandområdet från Strängnäsbron och norrut. Skötselplanen ska inkludera skötsel av växter och djurarter.

Fastighetsrättsliga frågor**Berörda fastigheter**

Marken inom detaljplanen är del av fastigheten Eldsund 7:1 och ägs av Strängnäs kommun.

Fastighetsbildning, rättigheter

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning samt ändringar av fastigheters gränser och upplåtelse av servitut. Fastighetsbildning provas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Föreliggande detaljplan kan komma att innebära nybildning av fastigheter.

För att säkerhetsställa åtkomsten av mark för allmänna ledningar jämte tillhörande anordningar t.ex. nätstation, inom kvartersmark tillskapas ledningsrätt eller servitut utan ekonomisk ersättning.

- u** Dessa ledningssträckor är i planen markerade som u-område. Fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsrättsåtgärder sker efter det att planen vunnit laga kraft.

- C** Kvartersmarken med användning centrumverksamhet **C** är tänkt att användas för restaurangverksamhet eller motsvarande. Kommunens avsikt är att för denna del göra en fastighetsbildning som i sin tur antingen säljs, upplåts genom ett tomträttsavtal eller arrende.
- N₁, N₂** Kvartersmarken med användning campingverksamhet **N₁** och **N₂** kan vara aktuell att upplåta genom ett tomträttsavtal eller behålla och upplåta till en koncessionstagare.

Inom vattenområdet finns även ett fiskearrende som inte bedöms påverkas av planens genomförande.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder

C Fastighetsbildning och försäljning av fastighet innebär att kommunen får en engångsintäkt. Fastighetsägaren ges i sin tur möjlighet att belåna fastigheten, vilket skapar förutsättningar för fastighetsägaren att göra investeringar i fastigheten. Försäljning av fastighet kan vara aktuellt för kvartersmark angiven **C** – kafé, restaurang.

Fastighetsbildning och upplåtelse av tomträtt innebär att kommunen erhåller en årlig intäkt. Tomträttshavaren kan belåna fastigheten och på det viset ha goda möjligheter att göra egna investeringar i fastigheten. Fastighetens eventuella framtida värdeökning kommer genom tomträtt kommunen tillgodo. Kommunen har genom tomträttsavtal förutsättningar att styra utformning, användning, etcetera. Kommunen kan säga upp och mot ersättning ta tillbaka tomträtten vid en framtida detaljplaneändring.

En upplåtelse i form av anläggningsarrende motsvarar till viss del tomträtten i fråga om konsekvenser för arrendator/tomträttshavaren med framförallt den skillnaden att arrendatorn inte kan belåna fastigheten och därmed får svårare att göra större investeringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genom utbyggnad av området uppstår kostnader för kommunen att anlägga samt ombesörja drift och underhåll av allmänna platser.

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av exploitören enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. All bebyggelse på kvartersmark bekostas av framtida exploitör. Genom planläggningen skapas byggrätter och möjliggör en användning som bedöms höja värdet på marken. Målsättningen med att skapa en camping motiveras inte med att maximera markvärdet utan att tillgodose ett behov för besöksnäringen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inom området har det genomförts en geoteknisk utredning, en miljöteknisk utredning samt en systemskiss för VA och dagvatten.

Markföroreningar

Strängnäs kommun har som avsikt att sanera samtliga markföroreningar inom och angränsande till planområdet innan exploatering av campingverksamheten påbörjas. Villkor för bygglov är att markens lämplighet har säkerställts ner till Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för känslig markanvändning (KM).

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Riksdagen har fastställt 16 nationella miljömål som ska vara vägledande för att nå en ekologisk hållbar samhällsutveckling. Tre av de nationella miljömålen bedöms vara aktuella med hänsyn till planerad verksamhet.

Levande sjöar och vattendrag:

"Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och **vattenhushållande funktion skall bevaras samtidigt som förutsättningar** för friluftsliv värnas." Planerade arbeten värnar om bra förutsättningar för friluftslivet. Området ansluts till stadens VA-nät och hantering av dagvatten sker huvudsakligen genom lokalt omhändertagande inom kvartermark och långsam fördröjning innan något dagvatten når recipienten.

God bebyggd miljö:

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Planerade arbeten bidrar till en god och hälsosam miljö då möjligheten till friluftsliv och tillgängligheten till vattennära områden förbättras. Byggnaders placering och grundläggningsnivå är i detaljplanen anpassade efter högt vattenstånd i Mälaren och utgörs endast av enklare bebyggelse utan vikt för samhällseliga funktioner, varför en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Giftfri miljö:

"Miljön skall vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden."

Den planerade campingen bedöms inte tillskapa några föreningar som på sikt kan sägas påverka miljömålet giftfri miljö.

Naturmiljö

Nollalternativ

Om ingen förändring sker i området kommer gräs, sly och i förlängningen träd växa upp i de delar som idag är öppna. Igenväxningen av de öppna ytorna är en naturlig process om ingen annan verksamhet eller hävd försiggår. Det öppna områdets naturvärden som återfinns i det nuvarande successionsstadiet kommer därmed gå förlorade. Det finns idag ingen skötselplan utarbetad som skulle kunna hindra en sådan utveckling. Om de öppna områdena får fortsätta att växa igen riskerar de rekreativa värdena som idag återfinns på platsen successivt förändras åt det sämre och upplevelsen av de för området karakteristiska öppna ytorna försämras. Likaså kommer avsaknaden av hävd förändra villkoren för det lokala djurlivet. Tre rödlistade arter har identifierats genom naturinventering utförd sommaren 2015. Sexfläckig bastardsvärmare, mindre bastardsvärmare samt Gullvivefjäril alla tre är beroende av blomrik ängs- och hagmarker och vars livsmiljöer skapas under en kort fas av förändringar i form av igenväxning av tidigare hävdade marker. Varken för hård beteshävd eller igenväxning gynnar arterna.

Ett annat alternativ som kan ses som ett alternativ är den fortsatta utbyggnaden av området i enlighet med planprogrammet för Norra staden. En sådan utveckling, även långt fram i tiden, innebär liknande påverkan på naturen och landskapsbilden i området som den påverkan som sker i exploateringen som medges i aktuell detaljplan. Dock kan det anses troligt att en obehindrad igenväxning påtagligt kommer påverka livsmiljön för växt och djurlivet och att de naturvärden som finns i området idag kommer ha försvunnit eller förändrats inom en överskådlig tid.

Planförslag

Planförslaget medger exploatering av området för främst campingändamål. I själva anläggningsarbetet såväl som användningen av området som camping kommer naturmiljön att påverkas negativt. Som tidigare diskuterats i ovanstående avsnitt är de naturvärdena som observerats på platsen mycket avhängiga av det successionsstadige som återfinns just nu. Under tidigare naturinventeringar gjorda i samband med utarbetandet av planprogrammet för Norra staden var stora delar fortfarande märkbart präglade av den hävd som den militära verksamheten medförde. I övrigt anses den framtida verksamheten inte medföra några förhöjda risker för att negativt påverka större områden än vad som upptas av själva campingen. Ett mindre vassområde kommer tas bort och uppgrumling och förändrade ljusförhållanden kommer att ske vid anläggandet av bryggor. De bedöms vara av övergående

karaktär och endast skapa lokala och kortvariga effekter. Effekter av den uppgrumling som sker, främst vid pålning av bryggor, minimeras genom att man vid anläggandet vidtar försiktighetsåtgärder såsom utsättning av länsar och ridågardiner i tillräcklig omfattning.

Vassområdet har inget biotopskydd och ska ses som en del i en större sammanhängande enhet längs hela strandlinjen och har därför i sig inget nämnvärt skyddsvärde. Vassområdena utgör generellt en viktig häckningsplats för fåglar men ett borttagande av en mindre del antas inte ge någon större påverkan då andra vassområden längs strandlinjen bevaras i stor utsträckning och området kan därmed fortfarande utgöra häckningsplats. Dessa ingrepp ska ställas mot strandskyddets andra intention vilket är den ökade tillgängligheten till strandlinjen som utveckling i detta område innebär. Vidare utgör grönstråket en viktig länk i att erhålla ett nätverk av grönstrukturer som länkar samman olika rekreationsområden som är intentionerna i grönplanen för Strängnäs Stad - Härad.

Människors hälsa

Nollalternativ

Efter nedläggningen av den militära verksamheten har möjligheterna för allmänheten att vistas i området blivit bättre. Promenader, motion och badmöjligheterna kvarstår och kan på sikt förbättras i och med utbyggnaden av omkringliggande bostadsbebyggelse. Den föreslagna bostadsbebyggelsen enligt planprogrammet för Norra staden kommer på sikt ianspråkta stora delar av de idag öppna gräsyterna varpå resterande grönytors betydelse ökar för att säkerställa människors möjligheter att vistas och motionera i naturen.

Planförslag

Det vägnät som idag används för promenader och motion kommer till viss del att ianspråkta för campingändamål. Campingverksamheten kommer naturligtvis påverka upplevelsen av platsen och områdets karaktär av stillsam natur bortom staden. Av denna anledning är det av största vikt att strandzonen likt planförslaget behålls tillgänglig för allmänheten. Strandzonens grönområden är på sikt tänkta att sammanlänkas med övriga grönstråk i stadskärnan och tillsammans utgöra ett stråk för motion och avkoppling längs Strängnäsfjärden.

Påverkan på trafiksituationen

Nollalternativ

Idag är området måttligt trafikerat. Utanför badsäsongen är det inte möjligt att nå området med bil. För gående och cyklister är området tillgängligt året om. Den huvudsakliga angörningen sker via den mindre grusvägen jämte riksväg 55.

För att motverka nedskräpning eller olovlig deponi kommer kommunen fortsatt att låsa de bommar som idag hindrar motorfordon att äntra området under årets kallare månader.

Planförslag

Efter ett genomförande enligt detaljplanen kommer trafikbelastningen på angörande vägar såväl som för vägar inom området att öka. Eftersom campingsäsongen sträcker sig utanför badsäsongen vid normal väderlek kommer området befolkas under en större del av året än vad som sker idag och trafiken kommer öka totalt över hela året.

Genom att det i närheten av badplatsen föreslås en allmän parkering kan antalet besökare från andra delar av staden och kommunen som helhet antas öka något.

Konsekvenser för barn och unga

Nollalternativ

Om exploateringen enligt detaljplanen inte skulle realiseras innebär det att den igenväxning som påbörjats kommer att fortsätta och på sikt innebära att de relativt öppna områdena på platsen kommer att växa igen av sly och mindre träd. Barn och ungas möjligheter att använda området för spontan lek eller annan rekreation kommer successivt försämrats över tid. Dagens situation erbjuder endast ett fåtal platser för denna typ av aktivitet. Badplatsen kommer fortsatt att vara brukbar under årets varmare perioder, men underlaget för någon typ av serveringar i form av kafé, kiosk eller restaurang anses vara små samt att planmässiga förutsättningar för sådan verksamhet kommer att saknas.

Genom en workshop med elever på Europaskolan har ungdomar fått möjlighet att uttala sig om platsen. Platsens kvaliteter för fritidsaktiviteter så som bad lyftes fram.

I och med att platsen i dagläget upplevs som avskild från de mer centrala delarna av Strängnäs har framförallt badplatsen använts som mötesplats för ungdomar. Användningen av platsen för sammankomster av olika slag kan skapa otrygga situationer framförallt kvällstid.

Planförslag

Planområdet ligger i strövområden och skogsområden i stadens utkant där enstaka delar, till exempel gräsytan vid badplatsen, är lämpade för spontan lek och utevistelse. Stora delar av planområdet har använts för militära ändamål som inte i någon större

utsträckning har kunnat användas för barnens utevistelse speciellt med tanke på de områdena med uppväxande sly och högt gräs. Sammantaget bedöms detaljplanen innebära bättre möjlighet för barn och ungdomar att röra sig och vistas i området. Dock finns det områden utanför detaljplanens utsträckning som idag kan upplevas som otrygga. Framförallt är detta fallet mellan planområdet och Strängnäs centrala delar då det fattas gång och cykelvägar.

Genom röjning och skötsel av idag i princip oanvändbara områden för barn och unga skapas bättre möjligheter till sunda utevister både för barn och unga som besöker campingens som gäster och för de boende i Strängnäs stad. Även om området idag inte inbjuder till utevistelse på själva platsen är det på grund av de höga naturvärdena trots allt ett intressant område för friluftslivet. Planen möjliggör ingen ny bostadsbebyggelse och kommer därför inte påverka behovet av ytterligare kommunal service i form av skolor och förskolor.

Elever från Europaskolan visade under hösten 2015 intresse för kommunens arbete med planering. I samband med ett besök och föreläsning på skolan (november 2015) gavs också eleverna möjlighet att uttrycka sina tankar om det aktuella området. Genom att eleverna själva fick påpeka områdets för- och nackdelar gavs de möjlighet att utifrån en nulägesanalys själva komma med idéer för områdets utveckling. Workshopen genomfördes i två delar varav den senare innebar att eleverna också skulle presentera sina idéer och motivera sina ställningstaganden. Kommunen vill i planbeskrivningen rikta ett tack till Europaskolans ambitiösa elever. Arbetets resultat har sammanfattats kort i tabellerna nedan. Elevernas tankar har i olika grad beaktats i arbetet.

Elevernas tankar om området idag:

FÖRDELAR (+)	NACKDELAR (-)
Närheten till bron (55:an)	Sumpområden=mygg
Sjönära	Tung trafik på bron
Öppen mark	Avstånd till centrum
Litet avstånd till Centrum	Träd skymmer sjöutsikten
Utsikt	Ungdomar, vandalisering, festar
Bra läge, "nära" stan.	Nedskräpat
Befintlig badplats	Inga bussar
Vacker bro	Ingen gatubelysning
Vatten (bad)	Geografiskt läge
Närhet till naturen	mygg
Närhet till vatten	Inga skyltar.
Stor öppen yta (inte trångt)	Buller

Möjlighet att utveckla området

Faror kopplade till vatten

Liten badplats
Gift i marken?

Elevernas förslag till utveckling (sammanslagning):

Flertalet servicehus (toaletter, kiosker, etc)
Övergångsställen
Äventyrsbana i sumpområden
Badflotte vid badplatsen
Utebio på den gamla skjutbanan
Hundgård
Elljusspår
Lekplats
Minigolf
Campingstugor vid vattnet
Större båthamn för angräsnad med båtar sommardag
Restaurang
Båtbryggor i närheten av restaurangen för att utnyttja synergier mellan
Etappvis utbyggnad av området
Lekplats i närheten av restaurangen
Anläggande av större strand
Campingstugor på de högre partierna
Stort allmänt tillgängligt strandområde

Jämställdhetskonsekvenser

Planläggningen bedöms inte medföra några särskilda jämställdhetskonsekvenser.

Gustaf Björklund
Planchefchef

Erika Svensson
Planarkitekt