



Detaljplan för Mässen 2 m fl, "Milostaben" i Strängnäs, Strängnäs kommun

Kommunfullmäktige beslutade 2016-08-29 § 151 att anta detaljplanen för Mässen 2 m fl, "Milostaben" i Strängnäs, Strängnäs kommun.

Kommunens beslut har inte överklagats.

Länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förslaget har därmed vunnit laga kraft 2016-10-06.

Anders Jonsson
Planarkitekt



Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Mässen 2 m.fl.
"Milostaben"
Strängnäs
Strängnäs kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Miljökonsekvensbeskrivning
Gestaltningssprogram
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning
Särskild sammanställning enligt Miljöbalken 6 kap

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	4
Formalia	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Gällande planer.....	4
Program för planområdet	4
Behovsbedömning	4
Strandskydd	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Bebyggelseområden.....	8
Friytor.....	15
Vattenområden	15
Gator och trafik.....	16
Störningar	17
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Miljökonsekvensbeskrivning	19
Påverkan på trafiksituationen.....	25
Människors hälsa.....	25
Konsekvenser för barn	25
Jämställdhetskonskvenser	26
MEDVERKANDE	26

Följande handlingar ligger till grund för planen:

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Ramböll, juni 2010
- Trafikbullerutredning, ÅF, december 2015
- Naturinventering, CONEC - Konsulterande Ekologer, juni 2010
- Antikvarisk utredning, Fredriksson arkitektkontor, september 2015
- Dagvattenutredning, Sweco, december 2015

PLANENS SYFTE OCH HUVUD- DRAG

I slutet av 2004 beslutade Riksdagen att verksamheten vid Sörmlands regemente, P10 skulle upphöra. Att det mer än 80-åriga regementet lades ner innebär stora förändringar för Strängnäs. Här finns, i anslutning till den centrala staden, betydande mark, och ett stort antal byggnader som lämpar sig för olika användningar och möjliggör en ny utbyggnadsinriktning för Strängnäs stad.

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Bebyggelsen underordnar sig regementet och låter regementet fortsatt dominera och vara huvudpunkt i området. Vid placeringen av nya byggnader har hänsyn även tagits till underofficersvillornas läge. Bebyggelsen ligger i en antydan till kvartersstruktur.

Inom området finns ett före detta soldathem från 1920-talet som ska bevaras. Inom planområdet fanns tidigare också en byggnad uppförd under 1960-talet, Milostaben. Bygganden är nu riven.

Områdets nya byggnader är i två till sex våningar. Mot Regementsgatan har byggnaderna sadeltak för att på ett bra sätt möta underofficersbyggnaderna på andra sidan gatan. Övriga byggnader har flacka eller platta tak. I delar av området får suterrängvåning uppföras utöver högsta antalet våningar för att bättre terränganpassa bebyggelsen.

Förslaget möjliggör 13 nya flerbostadshus, omfattande ca 160 lägenheter.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBAL- KEN

Bedömningen om förenlighet med MB 3-5 kap om att ianspråktaga området för bostadsbebyggelse har gjorts i översiktsplanen, där planområdet är utpekade som ett bostadsområde.

PLANDATA

Formalia

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL (1987:10).

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Storgärdet och består av fastigheterna Mässen 2, del av Eldsund 6:6, samt del av Strängnäs 2:1 och Strängnäs 2:3. I söder och väster angränsar planområdet till Regementsgatan, i öster av Sidöparken och i norr av Mälaren.

Areal

Planområdet omfattar cirka 3,7 hektar inklusive vattenområdet.

Markägförhållanden

Fastigheten Mässen 2 ägs av Eldslundfastigheter AB/Peab. Strängnäs 2:1 och 2:3 ägs av Strängnäs kommun. Gatumark inom del av Eldsund 6:6 ägs av Vasallen Strängnäs Exploatering AB.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad, antagen av kommunfullmäktige 2009, är planområdet utpekade som ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Gällande planer

Större delen av området (Milostaben) är inte detaljplanlagt. För Mässen 2 och Strängnäs 2:3 gäller detaljplan S69 upprättad 1956. Planen medger mark för offentlig byggnad (Soldathemmet) och allmänna platser (parkmarken norr och öster om Soldathemmet). Den del av fastigheten Strängnäs 2:1 som ligger inom planområdet är genom detaljplan S132, fastställd 1964, planlagd som parkmark. Delar av planerna upphävs då den nya vinner laga kraft.

Program för planområdet

Planområdet ingår i det område som omfattas av detaljplaneprogram för Norra Staden, godkänt av KF 2011-05-30. I programmet föreslås att området utvecklas till ett bostadsområde på öppen mark med gröna inslag som utgörs av sparad naturmark. Stadstypen föreslås utgöras av småstad med tydliga kvarter med olika hus typer i två till fyra våningar, med en exploateringsgrad på $e=0,8$.

Behovsbedömning

En bedömning om planen kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan har gjorts och kommunicerats med Länsstyrelsen. Bedömningen utgick från att planen inte medför betydande miljöpåverkan, vilket Länsstyrelsen inte godkänner innan frågor om natur och strandskydd, kulturmiljö och kulturminnesvård utretts vidare.

Behovsbedömningen grundades på följande ställningstaganden:

- I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs Stad – Härad utpekas planområdet som ett utvecklingsområde för blandad stadsbebyggelse med eller utan bostäder.
- Genomförandet bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Förslaget nyttjar redan befintlig infrastruktur
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

För att klara ut de frågor som Länsstyrelsen för fram har en miljökonsekvensbeskrivning utförts. Slutsatser från miljökonsekvensbeskrivningen redovisas mer ingående i avsnittet om planens konsekvenser.

Strandskydd

Strandområden inom detaljplaner som vunnit laga kraft innan 1975 omfattas inte av strandskydd. I samband med att en ny detaljplan antas för området införs med automatik strandskydd 100 meter från stranden på land och i vatten. För att möjliggöra föreslagen bebyggelse upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B₁) och bastubyggnad (WB) samt inom vattenområden med användningen WV₁. Skälet till upphävande är att området behöver tas i anspråk för att möjliggöra en utveckling av Strängnäs tätort (angeläget allmänt intresse - 7 kap. 18 § punkt 5 Miljöbalken).

Strandskyddets upphävande finns som planbestämmelse på plankartan. Strandskyddet kvarstår inom användningen PARK, där det dock ska vara möjligt att anlägga bryggfästen, gångvägar samt schakta för el- och vattenledningar utan ansökan om dispens. Dessa åtgärder påverkar inte strandskyddets syfte.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurlivet och säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen. Genom befintlig bebyggelse och tidigare användning är området stängslat och därmed inte tillgängligt för allmänheten. Den nya bebyggelsen innebär att strandzonen görs allmäntillgänglig och skyddas genom att den får användningen PARK, med bibehållande av strandskyddet.

Utöver de förbättringar som planförslaget innebär för allmänhetens tillgänglighet och skydd för växt- och djurlivet motiveras upphävandet av att området Milostaben *”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”* (MB 7:18c punkt 5). Områdets placering gör det, tillsammans med utvecklingen av Sidöparken, till en naturlig del av utvecklingen av Strängnäs tätort.

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs Stad – Härad anges att den gamla staden har en tradition av bebyggelse utmed Mälarens stränder. I den fördjupade översiktsplanen anges ett antal riktlinjer för hur bebyggelsen bör förhålla sig till vattnet och hur

strandzonen ska utformas för att ansluta till stadens tradition. Föreslagen bebyggelse har utformats med utgångspunkt i riktlinjerna.

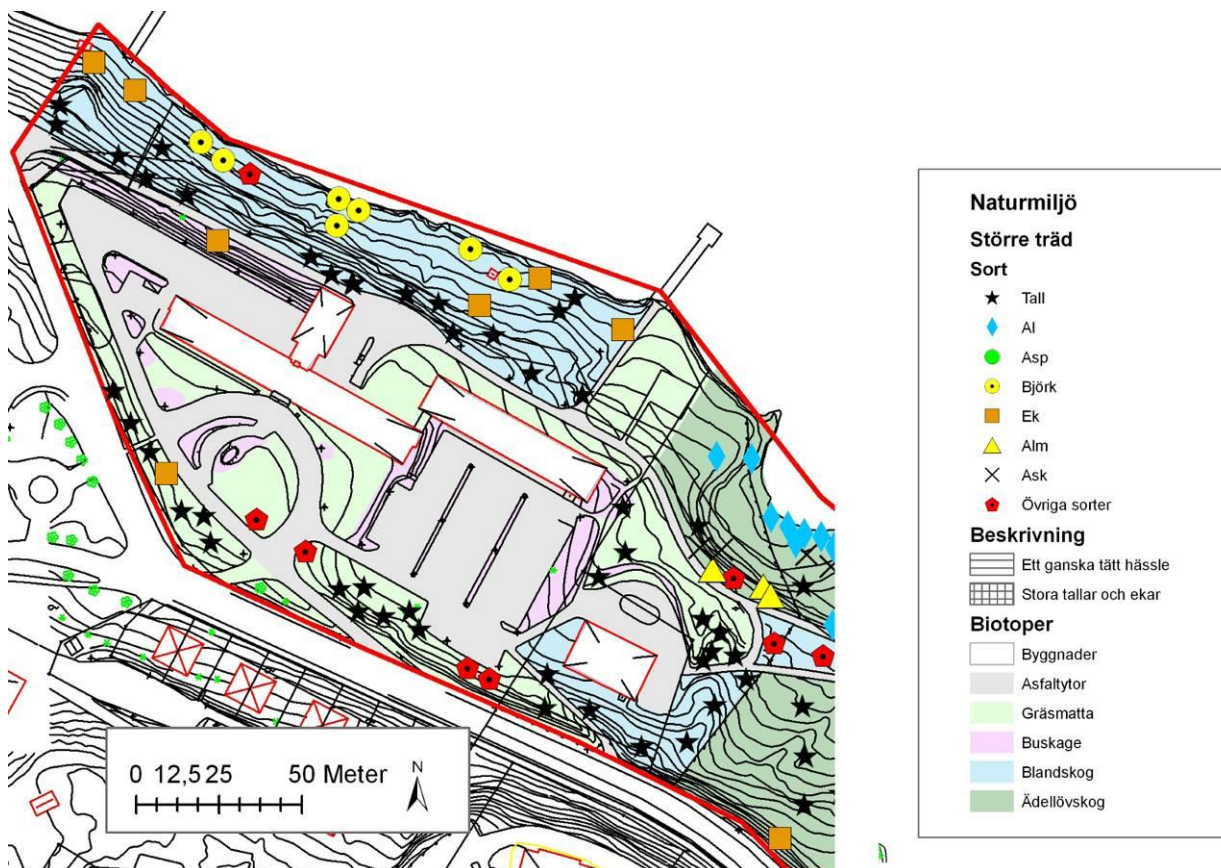
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Milostaben har tillhört det gamla Regementsområdet (P10) och bland annat inhyst deras personalavdelning. Området är idag inhägnat. Den södra och mellersta delen av området är relativt flack, och en stor del av marken är hårdgjord med parkeringar. Här finns även en del vegetation i form av gräs och buskar. Längs med Regementsgatan finns en del större ekar och tallar.

Den norra delen av planområdet, längs med Mälaren, utgörs av befintlig naturmark, med en del större tallar, ekar och björkar vilka är bevarandevärda. I denna del av området är tomten mycket kuiperad och sluttar ner mot Mälaren.



Naturinventering Milostaben (CONEC - Konsulterande Ekologer, juni 2010)

Geotekniska förhållanden

Vid Milostabens entré, längs strandpromenaden och norr om soldathemmet finns äldre park- och trädgårdsanläggningar som genom planen kan bevaras eller återskapas i delar och integreras i den nya bebyggelsen.

Milostaben har små ekologiska värden och det viktigaste området är strandzonen med sina uppväxta träd. Inga speciellt värdefulla arter eller individer har hittats. Området är inte särskilt känsligt för t ex slitage eller att man förändrar ljusförhållandena i samband med exploatering.

En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen av Ramböll, juni 2010. Jorden består huvudsakligen av friktionsjord och morän, av silt, sand och grus. Sonderingar har avslutats på block i friktionsjorden på mellan 1 och 8 m djup. Friktionsjorden är fast lagrad. Djup till berg har inte undersökts. Utfyllnader förekommer i området, främst längs stranden. Fyllningsmassorna består mest av morän från närområdet. Mindre skikt med torrskorpslera har påträffats men inte lös och sättningsbenägen lera (undantaget i ett borrhov nära stranden norr om soldathemmet).

Grundläggning kan utföras med kantförstyvad betongplatta på packat krossmaterial av grus på naturligt lagrad friktionsjord. Där torrskorpslera förekommer på grundläggningsnivån utförs lämpligen urgrävning ned till friktionsjorden.

Det åligger byggherren att utföra kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn till den planerade bebyggelsens art och utformning. Behovet av kompletterande undersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan/bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Förorenad mark

Inga markföroreningar har påträffats inom planområdet.

Risk för skred/ erosion/höga vattenstånd

Den geotekniska utredningen visar att det inte finns någon risk för ras eller skred i området. Bostadsbebyggelse planeras inte inom område med risk för översvämning. I utredningen från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gällande "Konsekvenser av översvämning i Mälaren", från år 2010, anges att högsta vattennivån i Mälaren är beräknad till +2,7 omräknat i höjdsystemet (RH70). Mälarens medelvattennivå ligger på ca 0,70 m ö h (RH70). I planområdets lägsta delar (parkområdet längs med strandkanten) kan finnas risk för översvämning vid höga vattenstånd vilket måste anses naturligt och acceptabelt.

Jordartsförhållandena är sådana att det kan finnas risk för erosion. Strandkanter där jordarter är erosionsbenägna ska stabiliseras.

Radon

En mindre del av den västra delen är klassad som högriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Sträng-

näs kommun daterad 1989-06-30. Mätningar utförda i samband med den geotekniska utredningen 2010 visar dock att området är ett normalriskområde för radon. Att byggnaderna utförs så att de uppfyller kraven i Boverkets föreskrifter avseende radon hanteras därmed i bygglovsprocessen.

Fornlämningar

Inom fastigheten har två fornlämningar påträffats. I samband med upprättandet av detaljplan för regementsområdet konstaterades att dessa var borttagna. Påträffas fornlämning ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Området omfattas inte av några områden med särskilt naturskydd. Inga speciellt värdefulla arter eller individer har hittats.



Bebyggelseområden

Omkringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i väster till det f d regementet P10 och i öster till Sidöparken där ny bebyggelse planeras. Bebyggelsen i det f d Regementsområdet anlades i början av 1900-talet och stod klart 1921. Området planerades efter de senaste idéerna och byggdes efter typritningar av arkitekt Magnus Dahlander. I några av de gamla kasernbyggnaderna har Thomasgymnasiet idag förlagts. Alldeles utanför regementet byggdes parvillor för underofficerarna och deras familjer.



Underofficersbostäder längs Regementsgatans södra sida



Det gamla kanslihuset inom regementet, sidan mot kaserngården

Milostaben

Inom planområdet låg tidigare Milostaben som utgjordes av en kontorsbyggnad i två volymer, uppförd under 1960-talet. Bebyggelsen har rivits.



Milostabsbyggnaderna innan rivning. Byggnaderna stod tomma under en längre tid innan de revs.

Soldathemmet

B₁

Inom området finns ett f d soldathem från 1920-talet som ska bevaras. Soldathemmet får precis som nytiltkommande bebyggelseanvändningen "B₁" i detaljplan. Det innebär att Soldathemmet i framtiden kan användas för bostäder och i mindre utsträckning även ickestörande verksamhet. För att säkerställa möjligheten till framtida användning av huset för byggnaden möjliggör planen att fastigheten kompletteras med en mindre komplementbyggnad, t ex för avfallshantering. Fastighetens gränser justeras också för att möjliggöra att hela platsen på byggnadens framsida (norr om byggnaden) i sin helhet hamnar inom fastigheten och så att ett gångstråk kan anläggas söder och väster om byggnaden.



Soldathemmet i planområdets östra del

q₁, k₄

Soldathemmet skyddas mot rivning genom skyddsbestämmelse (q₁) i detaljplanen. Underhåll ska ske med ursprungliga material och tekniker. Varsamhetsbestämmelser (k₄) reglerar dessutom ett antal karaktäristiska detaljer i byggnadens utformning som ska beaktas vid ändring:

- Fasadens slammade tegel i röd kulör.
- Sockelns svartmålade grova puts.
- Fönstrens, fönsterdörrarnas och dörrens vitmålade omfattningar.
- Fönstrens storlek, placering och spröjsindelning.
- Huvudentrén pardörr av trä åt nordost.
- Den öppna spisen på plan 1 med Sörmlands regementes vapen.
- Sörmlands regementes vapen ovanför huvudentrén.
- Trapphusens interiör med trappor, handledare, listverk och spegeldörrar. Det valmade sadeltaket med dess enkupiga tegel,

takkupor och enda, centrerade skorsten. Nya takkupor eller takfönster får ej tillkomma. Tillkommande skorstenar och ventilationshuvar prövas restriktivt.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser är anpassade efter slutsatserna i den antikvariska utredningen.



Helikopterplattan



Dammanläggningen

Park-/trädgårdsanläggning på kvartersmark

Milostabsområdet, som sedan 1980-talet har varit inhägnat, är välplanerat men parkskötseln har varit eftersatt sedan stabsverksamheten upphörde. Delar av den befintliga anläggningen är bevarade från den park kring Soldathemmet som fanns innan Milostaben anlades. Framför den nu rivna västra stabsbyggnaden ligger landskapsarkitekten Walter Bauers anläggning från 1968 med en plantering bestående av vattendamm, hårdgjorda ytor av kalksten och en bågformad mur som fungerar som sittplats. Mot Mälaren finns en före detta helikopterplatta.

k_2, k_3

Planen föreskriver att helikopterplattans yta vid ändring ska gestaltas så att dess tidigare funktion och belysning med markarmaturer tydliggörs. För dammanläggningen med intilliggande kalkstensytor och den bågformade muren gäller att den ska återskapas på bostadsgården.

k_1

Framför Soldathemmets entrésida, som vetter mot Mälaren, finns en karaktäristisk infart formad som en halvrundel med gräsplantering i mitten. Detaljplanen föreskriver att Soldathemmets trädgård med dess halvrundel ska bevaras, eller återskapas om ändringar av trädgården görs.

Föreslagen bebyggelse

På platsen där Milostabens byggnader tidigare stod kan nya bostäder uppföras (B_1). Icke störande verksamheter, t ex mindre butiker och kontorslokaler, medges. Planen möjliggör 15 nya flerbostadshus, omfattande 160-170 lägenheter. Exploateringsgraden är ca 0,85 (bebyggelsens bruttoarea delat med arean på kvartersmark). Kvarteret är uppbyggt omkring två stråk; stråket löper parallellt med Regementsgatan medan tvärstråket ligger vinkelrätt mot Regementsgatan och leder ner till Mälaren. Vid pla-

B_1

ceringen av nya byggnader har hänsyn tagits till regementsbyggnadernas dominans i området och underofficersvillornas placering och struktur. Byggnadernas placering möjliggör utblick mot Mälaren från de flesta lägenheterna.

Inför utställningen har ett gestaltungsprogram tagits fram.



Illustrationsplan (Sweco)

II-VI

Milostabens nya byggnader är i två till sex våningar. Mot Regementsgatan har byggnaderna sadeltak för att på ett bra sätt möta underofficersbyggnaderna på andra sidan gatan. De är också belägna lite lägre än gatan vilket innebär att de mot gatan enbart är 2 1/2 våningar höga exkl vindsvåningen.

V₂, V₄

Byggnaderna längs med Tvärstråket trappar sig ner mot Mälaren. Trappningen regleras genom v-bestämmelser på plankartan

V₅, V₆

I delar av området föreslås suterrängvåningslösningar för att bättre terränganpassa bebyggelsen. I hus med sadeltak tillåts vindsvåningar.



Sektion genom Mittstråket (Sweco). De sektioner som gjorts, vilka visar förhållandet till underofficersvillorna, har varit till hjälp för att bestämma den nya bebyggelsens höjder.

Genom den nya bebyggelsen skapas skilda rum av lite olika karaktär. I tvärstråkets nordsydliga riktning skapas ett avlångt rum från Regementsgatan ner mot Mälaren. Mellan husen skapas halvprivata/halvoffentliga rum som också bidrar till att skapa siktlinjer mot Mälaren, både från Regementsgatan och för de nya bostäderna.



Volymstudier över förslaget till ny bebyggelse. Fågelperspektiv från söder. (Sweco)

Ytskikten på nya fasader ska vara huvudsakligen i puts. På komplementbyggnader och garage tillåts skivmaterial. Kulör på den nya bebyggelsen ska väljas så att den samspelar med kulören på regementets befintliga bebyggelse. För att undvika att fasaderna blir för skarpt lysande i landskapet ska de ha brutna kulörer, ej klara grundfärger eller obrutet svart eller vitt. Komplementbyggnaderna

ska ha mörkgrå eller mörkgrön kulör för att smälta in i omgivande mark och vegetation.

V₁

Taken ska utformas som platta pulpet tak eller sadeltak beroende på husets placering inom området. Tillåtna takmaterial är tegel, falsad slätplåt samt sedumtak eller liknande gröna tak. På komplementbyggnader medges papptak.



Volymstudier över förslaget till ny bebyggelse. Fågelperspektiv från vattnet. (Sweco)

Offentlig service

Planområdet ligger direkt öster om Thomasgymnasiet. Cirka 1,2 km från planområdet ligger Vasaskolan för elever i årskurs F-5 och Paulinska skolan för elever i årskurs 6-9 är belägen cirka 1 km från planområdet. Förskolorna Trevnaden och Tjappan ligger cirka 1 km från planområdet. De nya bostäderna medför ett stort behov av nya förskoleplatser, vilket lämpligen kan tillgodoses i det intilliggande Campusområdet eller i utvecklingsområdet för Norra Staden.

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade ska tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas. Allmäntillgängliga trappor finns inom området, men även alternativa gångvägar för att ta sig runt trapporna.

Soldathemmet är en kulturmiljöhistorisk värdefull byggnad och

sannolikt inte anpassad till dagens krav på tillgänglighet. Byggnaden kan komma att behöva anpassas till moderna krav. Vid ombyggnad och avvägningar mellan moderna tillgänglighetskrav och kulturmiljöintresse bör kulturmiljöintresset väga tyngst.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom en av kommunens utpekade huvudstråk för gröna korridorer samt gröna stråk att utveckla. Enligt kommunens grönplan bör bebyggelse inte ligga mer än 300 meter från närmaste gröning och 1 000 meter från närmaste grannskapspark.

Gröningar är små offentliga grönytor med en storlek mellan 0,1 och 1 hektar som kan ha varierande innehåll och utformning. Ofta är gröningarna viktiga mötesplatser med en strukturerande och orienterande funktion i stadsmiljön.

Grannskapsparker är små parker med en storlek mellan 1 och 5 hektar som ligger nära bostaden och som fyller en viktig social funktion.

Den planerade bebyggelsen uppfyller målet för grannskapspark, men inte för gröning. För att klara kommunens mål planeras en park att anläggas i planområdets östra del, norr om Soldathemmet. I och med den nya parken kommer både den planerade bebyggelsen samt omkringliggande bebyggelse att uppfylla kommunens övergripande mål för en "bra livsmiljö".

lek

Lekutrustning föreslås på en eller flera platser inom kvartersmark.

Naturmiljö

Områdets naturvärden har beskrivits i avsnittet om mark och vegetation. Större del av det område som planläggs som park (längs stranden och norr om Soldathemmet) kommer att behålla sin naturliknande karaktär och utgöra väl tilltagna friytor med naturmark. Närmast gc-vägen kommer gräs att klippas och i strandområdet kommer gallring av främst sly ske för att ge prioriterad växtlighet mer utrymme för att utvecklas.

n₃

För att skyddsvärda träd skall bevaras har marklov för större träd införts inom planen och en bestämmelse om att träd skall bevaras lagts på de träd med störst värde.

Vattenområden

Intill den planerade parken i planområdets östra del föreslås en badplats.

WV₁

Inom området WV₁ finns möjlighet att anlägga fler och längre bryggor i anslutning till den befintliga bryggan i syfte att möjliggöra båtplatser sommartid. Bryggområdet ska samutnyttjas av de boende i Milostaben och Sidöparken. Båtoppläggningsplatser vintertid finns inte i området.

WB

Inom området WB finns möjlighet att uppföra en bastubyggnad.

W₁

Inom det öppna vattenområdet (W₁) medges mindre bryggor, högst 5 m², som inte är till för angöring av småbåtar, t ex badbryggor.

För vattenverksamhet krävs anmälan enligt 11 kap i Miljöbalken. Om området som tas i anspråk är större än 3 000 m² krävs även miljödom (vattendom).

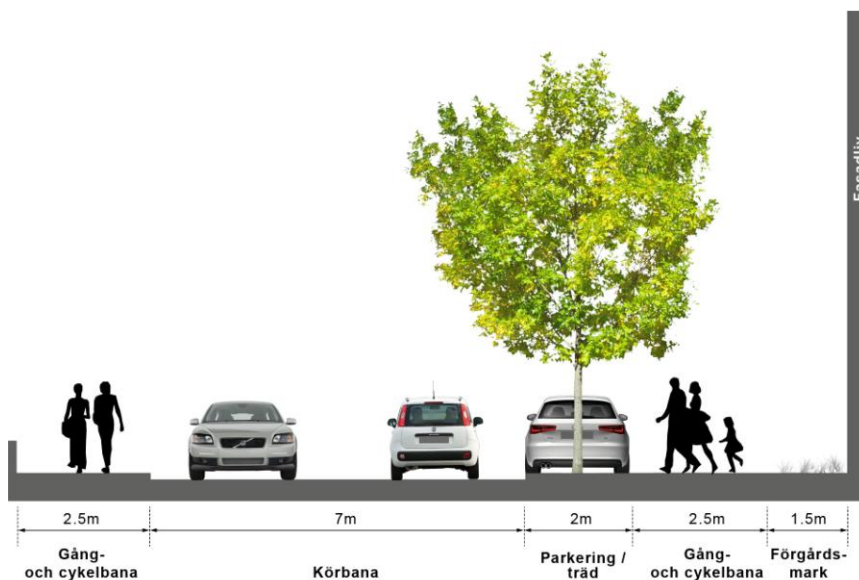
Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Regementsgatan har idag ett trafikflöde på cirka 3 400 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). I och med att P-10 området utvecklas uppskattas trafikmängden att öka till cirka 8 900 fordon ÅDT. I programmet för Norra Staden redovisas för en ny vägutformning för Regementsgatan. Gatusektionen inrymmer trädplantering, parkeringsplatser längs båda sidorna samt en körbanebredd som medger eventuell framtida spårväg.

Vid Sidöparken och Milostaben är det svårt att inrymma en gatusektion på 18,5 meter, varför förslaget är att på denna sträcka inte ha kantstensparkering längs Regementsgatans södra sida. Den ändrade vägsektionen innebär att befintlig fastighetsgräns för Mässen 2 (Milostaben) behöver justeras. Delar av Regementsgatan är icke planlagd. För att möjliggöra att den mark som behövs för gatan kan tas i anspråk planläggs gatan som huvudgata där den tidigare var icke planlagd.

HUVUDGATA



Framtida gatusektion Regementsgatan

väg

n₂

Planområdet nås via två tillfarter strax norr om den föreslagna cirkulationsplatsen vid Regementsplan (illustrerad på plankartan).

Interna gator inom det nya bostadskvarteret utformas med dubbelriktad trafik, någon form av plantering samt parkeringsfält längs med körbana. Vid sidan av parkeringsfält och någon form av plantering anläggs

gc-väg	trottoarer. Sophämtningsfordon och dylikt kan köra igenom området utan att behöva vända. Lokalgatan förläggs helt inom kvartersmarken för bostäder. Genom parkområdet som sträcker sig längs med vattnet anläggs en gång- och cykelväg som ersätter den befintliga strandpromenaden. Den nya gång- och cykelvägen läggs närmare strandkanten än befintlig väg.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats "Campus Strängnäs", ligger vid Regementsgatan i direkt anslutning till planområdet.
Parkering, varumottagning, utfarter	Kommunens p-norm anger att det bör finnas 12 parkeringsplatser (inkl en besöksparkeringsplats) per 1 000 kvm boarea (BOA). Parkeringsplatserna ska förläggas inom kvartersmark. Total BOA för nya bostäder inom planen är ca 12 000kvm, vilket, enligt kommunens p-norm, innebär att ca 144 parkeringsplatser bör anordnas vilket ryms i förslaget. Till Soldathemmet går det att skapa 1-2 parkeringsplatser för korttidsangöring och för handikapparkering. I övrigt löses parkeringsbehovet till Soldathemmet som gemensamhetsanläggning inom kvartersmark för bostäder.
Tillgänglighet för Räddningstjänsten	De interna gatorna är framkomliga för räddningstjänstens fordon. Bebyggelsen är planerad så att avståndet från uppställningsplats till utrymningsväg från bostad aldrig överstiger 50 meter, vilket är högsta godtagbara avstånd för handburen utrustning
Störningar	Regementsgatan har idag ett trafikflöde på cirka 3 400 fordon ÅDT (årsdygnstrafik). I och med att Campus-området och "Norra staden" utvecklas uppskattas trafikmängden att öka till cirka 8 900 fordon. Genom ombyggnad förbereds gatan för framtida eventuell spårtrafik.
Buller m ₁	Bullerutredningen visar att byggnaderna utsätts för vägtrafikbuller. Vid mest utsatta fasader mot Regementsgatan uppgår ekvivalent ljudnivå till 63 dBA. I fyra hus förekommer lägenheter som med föreslagna planlösningar överskrider gällande riktvärden vid fasad. Åtgärder i form av lokala skärmar på balkonger och specialfönster krävs för att innehålla, dvs inte överskrida, dessa riktvärden. I ytterligare ett hus förekommer lägenheter som med föreslagna planlösningar inte innehåller 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Dessa innehåller dock krav enligt §4 i SFS 2015:216. För övriga hus innehålls ≤55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Med föreslagen kvartersbebyggelse kan gemensamma uteplatser erhållas med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
Luftföroreningar	Trafikflödet på Regementsgatan är inte så betydande att det medför risk att gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.
Störande verksamheter	Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det finns i dagsläget inget separat nät för omhändertagande av dagvatten från de aktuella fastigheterna.

De vatten- och avloppsledningar som passerar området kan behöva ledas om i den östra delen på grund av den nya bebyggelsen. U-område finns inlagt på plankartan. I samband med utbyggnad av ny bostadsbebyggelse kommer vatten- och avloppsledningar att byggas ut i området. Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till befintliga ledningar.

Soldathemmet är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas vid utbyggnad av nya vattenledningar i området.

n₁

Strängnäs har en dagvattenpolicy, antagen av TFN 2007-10-10, som ska följas. Dagvatten från den nya bebyggelsen ska omhändertas lokalt genom infiltration men får ske på allmän plats eftersom Mässen 2 inte har någon möjlighet att omhänderta dagvattnet inom fastigheten. Det finns för detta ändamål utrymme för gemensam dagvattenhantering i parkmarken norr om Soldathemmet.

Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder för att kunna fördröja och infiltrera dagvatten lokalt. Detta inkluderar torrdamm /fördröjningsmagasin, diken, gröna tak, att vattnet ges möjlighet till att fördelas över en översilningsyta alternativt att anlägga permeabla ytor. Med hjälp av dessa åtgärder bedöms det att fördröjning och rening av dagvatten kan ske inom planområdet. Som alternativ föreslås också en gemensam dagvattendamm med syftet att omhänderta och rena dagvatten från både planområdet samt de uppströms liggande områdena Kornetten och Eldslund vid händelse av ett 10-års regn.

Dagvattenanordning ska godkännas av huvudman för det allmänna VAnätet.

Vatten till de nya bostäderna ska anslutas vid Regementsgatan och avloppet till den befintliga ledningen under kommande väg i områdets norra del.

Värme/Energi

Ett av de långsiktiga målen i Strängnäs kommuns klimat- och energiplan från 2011 är att energianvändningen per invånare ska minska med 20 % fram till 2020 jämfört med 1990. Ett kortsiktigare mål är att minska energianvändningen per invånare med 5 % fram till 2014 jämfört med 1990. För att nå detta mål bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras vid projektering av nya bostadsområden.

Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområ-

	dets framtida uppvärmning. Anslutande områden försörjs idag via SE-VAB:s 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.
El	Befintliga elledningar inom Milostaben kommer att behöva läggas om. Elnätet byggs ut och ny bebyggelse ansluts till elnätet. U-område för allmänna elledningar genom planområdet finns på plankartan. Plats för elnätstation har tillgodosetts inom detaljplanen för Sidöparken.
Tele- och data	Telenätet byggs ut och ny bebyggelse ansluts till telenätet. Området kan även anslutas till optofibernet.
Avfall	Miljöstationer för avfall och tillhörande angöringsplatser för sophämtningsfordon placeras längs tillfartsgatan. Genom att området har två tillfarter möjliggörs rundkörning och därmed behöver inga vändmöjligheter skapas för sophämtningsfordon. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavståndet minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas. För flerfamiljshus ska avfall hämtas inom 10 meter från angöringsplats till sopbil. "Strängnäs Renhållningsråd och anvisningar för utrymmen och transportvägar" ska följas. Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen har tagits fram av WSP (samrådshandling) och Sweco (utställningshandling). Syftet med MKB:n är att redovisa positiva och negativa miljökonsekvenser av planförslaget. MKB:n ska tillhandahålla en sammanfattande bedömning av planens miljöpåverkan och konsekvenser för miljön och människors hälsa. Den ska även om möjligt redovisa förslag på åtgärder som medför att planerna kan utformas på ett sådant sätt att eventuella negativa konsekvenser kan minskas eller avhjälpas.

I MKB:n bedöms konsekvenserna för de aspekter som enligt kommunens och länsstyrelsens avgränsning kan innebära risk för betydande miljöpå-

verkan, dvs. kulturmiljö och naturmiljö. Övriga miljöaspekter har beskrivits mycket översiktligt i MKB:n. En sammanfattning av bedömningarna redovisas nedan. För en mer detaljerad redovisning hänvisas till huvuddokumentet, som utgör en bilaga till detaljplanen.

I MKB:n görs jämförelser dels med ett nollalternativ, och dels med ett alternativt förslag till struktur. Med nollalternativ menas miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Resultatet av att en planerad åtgärd inte kommer i stånd innebär inte nödvändigtvis att allting förblir som i nuläget.



Alternativt förslag

Nollalternativ

Under förutsättning att nuvarande markanvändning kvarstår, kommer resterna av Walter Bauers parkanläggning förbli intakta. Avsaknaden av hävd i området kommer resultera i att parkanläggningen successivt växer igen. De kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom Milostaben skulle därmed gradvis gå förlorade. *Sammantaget bedöms nollalternativet medföra små negativa konsekvenser för kulturmiljön.*

I kommunens fördjupade översiktsplan för Strängnäs stad – Härad är Milostaben utpekad som möjligt utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med eller utan bostäder. Området kan därmed på sikt komma att exploateras. Konsekvenserna blir då sannolikt liknande de som beskrivs för planförslaget.

Kulturmiljö

Planförslag

Sammantaget är bedömningen att planförslaget exploatering inte medför någon påtaglig skada på riksintresseområdet. Däremot får planförslaget en negativ påverkan på parken runt Milostabsområdet med de intilliggande underofficersbostäderna och soldathemmet. Även om planerad bebyggelse på många sätt har anpassats till de befintliga husen kommer uppförandet av de nya bostäderna att förändra områdets karaktär och befintliga dominans i området. Ny bebyggelse gör att den tydliga koppling som idag finns mellan regementsområdet, underofficersvillor och soldathem i hög grad går förlorad.

En genomförd utbyggnad bedöms ge små konsekvenser för viktiga kulturmiljövärden. Större delen av de skyddsvärda objekt som pekas ut i den antikvariska utredningen bevaras eller återskapas. En stor del av parkområdet som tidigare omslöt stabsbyggnaderna kommer att försvinna, men samtidigt kommer Soldathemmet med kringliggande trädgård, samt Walter Bauers entréområde och helikopterplattan bevaras och integreras i den nya bebyggelsen. Genom att dessa objekt integreras i det planerade bostadsområdet möjliggörs en kontinuerlig förvaltning och skötsel av dem, som hade uteblivit om nuvarande markanvändning fortgått.

Områdets naturorienterade karaktär blir mer stadsmässig då bostadshus kommer att uppföras på merparten av planområdet. Bebyggelsens karaktär av "hus i park" stämmer väl överens med områdets tidigare användning då stabsbyggnaderna fanns, även om en större tonvikt lades på grönområdet tidigare.

Graden av påverkan är beroende av; hur stor del av parkstrukturen som bevaras eller återskapas samt hur den nya bebyggelsen gestaltas och anpassas till terrängen.

Alternativ

I stora drag har det alternativa planförslaget större negativa konsekvenser för kulturmiljön jämfört med planförslaget. Exploateringen i det alternativa planförslaget bedöms sammantaget inte påtagligt skada riksintresset. Däremot bedöms orienteringen, formspråket, material och färgsättning hos bebyggelsen i det alternativa planförslaget vara betydligt sämre än i planförslaget. Det alternativa planförslaget *bedöms därför sammantaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön.*

Nollalternativ

Enligt nollalternativet kommer nuvarande markanvändning inom Milostaben att fortgå. De naturvärden som finns inom området kommer därmed att kvarstå. Om ingen verksamhet tillkommer inom Milostaben, kommer avsaknaden av hävd däremot resultera i att de öppna ytor

Kulturmiljö

inom området successivt växer igen. *Nollalternativet bedöms dock sammantaget inte påverka naturvärdena i Milostaben.*

I kommunens fördjupade översiktsplan för Strängnäs stad – Härad är Milostaben utpekad som möjligt utredningsområde för blandad stadsbebyggelse med eller utan bostäder. Området kan därmed på sikt komma att exploateras. Konsekvenserna blir då sannolikt liknande de som beskrivs för planförslaget.

Planförslag

Planförslaget kommer leda till en ökad exploatering samt ett ökat besöksstryck. Med hänsyn till att naturvärdena inom Milostaben är små och inte särskilt känsligt för slitage, bedöms planförslaget endast medföra en liten negativ konsekvens för naturvärdena inom området. Förutsatt att det bibehålls ett stråk med grönsstruktur längs med stranden i Milostaben, bedöms planförslaget inte heller leda till någon påtaglig skada på riksintresset för Mälarens öar och strandområden.

Samt att strandskyddet kommer att behöva upphävas för att ge utrymme för exploatering nära vattenbrynet. Dock medför planförslaget en positiv inverkan på tillgängligheten till området för allmänheten, då i dagsläget instängslade områden öppnas upp och tillgängligheten till vattnet och bryggor blir bättre.

Befintlig plankarta påvisar även stora grönområden samt att flertalet träd kommer att bevaras inom området.

Sammantaget görs bedömningen att planförslagets exploatering inte medför någon påtaglig skada på naturvärden eller riksintresset. Där- emot förändras området på sådant sätt att det får ett mer stadsliknande uttryck med fler hårdgjorda ytor.

Alternativ

I det alternativa planförslaget tas något mindre hänsyn till befintliga träd inom Milostaben. Skillnaden är dock marginell. Förutsatt att det vegetationsstråk som sparas längs med vattnet är minst lika brett som i planförslaget, *bedöms det alternativa planförslaget i stora drag ha samma konsekvenser som planförslaget.*

Strandskydd

Inför antagandet av planen har kommunen för avsikt att upphäva respektive söka dispens från strandskyddet inom stora delar av Milostaben. Som kompensation kommer strandzonen att göras allmäntillgänglig och förses med strandpromenad. Trots upphörandet av strandskyddet bedöms därför förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet kunna tryggas. Milostaben innehåller inte några högre naturvärden och konsekvenserna på naturvärdena i området bedöms bara som små. Detta i kombination med att strandzonen görs allmäntillgänglig gör att *syftet med strandskyddet bedöms kunna upprätthållas inom Milostaben*.

Rekreation

Den park med damm och sittplatsanläggningar som Walter Bauer anlade kring stabshuset är av rekreativt värde. Området som helhet är dock nedgången och i dagsläget skräpigt. Sedan 1980-talet är området instängslat. Under 2011 flyttades stängslet delvis vilket gör det möjligt att nå strandpromenaden. Strandområdet används däremot idag inte i någon större utsträckning för rekreation. Större delen av Milostaben är fortfarande instängslat och är därför inte tillgängligt för allmänheten. I grönplanen är Milostaben utpekad som en del av ett Grönt stråk att utveckla.

I och med planförslaget kommer rester av Walter Bauers park att gå förlorade. De sittplatsanläggningar och den damm som idag finns inom området kommer dock att återskapas. Ur rekreativ synpunkt bedöms därför skadorna på parken bli begränsade.

Längs Mälarens strand ska en offentlig zon sparas där en strandpromenad kan anläggas. Det gångstråk som idag finns kommer att flyttas närmare vattnet. Planförslaget medför även att det stängsel som idag omgärdar området tas bort. Hela området blir då tillgängligt för allmänheten.

Det idag något nedgångna området kommer att rustas upp vilket bör göra området mer attraktivt för rekreativa aktiviteter. Området mellan Milostaben och Sidöparken kommer att avsättas som en gemensam park och badplats. I och med etablerandet av parken uppfylls det krav på högst 1 000 meter mellan bebyggelse och närmaste grannskapspark som finns i kommunens grönplan. Grönplanens krav på att bebyggelse inte bör placeras längre än 300 meter från närmaste gröning uppfylls däremot inte. *Sammantaget bedöms planförslaget för Milostaben ha en positiv inverkan på de rekreativa värdena i området.*

Landskap

Enligt planförslagen kommer den nya bebyggelsen i stora drag vara anpassad till den befintliga terrängen och till omkringliggande bebyggelse. Gränsen mellan såväl den nya och befintliga bebyggelsen som gränsen mellan den nya bebyggelsen och Mälaren kommer därmed inte bli påfallande eller störande.

Lokaliseringen av den nya bebyggelsen kommer resultera i att den öppna

Buller

vyn som idag finns, (sedan rivningen av stabshusen) från Regementsgatan mot Mälaren, till stor del kommer att byggas igen. Fria siktlinjer kommer dock att lämnas mellan de nya husen. Mer information om områdenas övergripande struktur och siktlinjer med mera går att finna i planbeskrivningen.

Den nya och relativt omfattande bebyggelsen kommer, trots anpassningar, att resultera i en tydlig förändring av landskapsbilden.

I och med planförslaget kommer Milostaben att förses med nya bostäder, vilket i sin tur ökar mängden biltrafik i området. Trafiken på Regementsgatan kommer att utgöra den huvudsakliga bullerkällan. Enligt trafikbullerutredningen kommer bullernivåerna vid fasaderna längs Regementsgatan att överskrida 55dBA ekvivalent ljudnivå i fyra av husen.

Om målet ska vara att högst ha 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader krävs omfattande åtgärder i form av höga bullerskydd utmed vägen och/eller kraftig begränsning av trafiken. Detta bedöms i dagsläget inte som en realistisk åtgärd varför bedömningen av bullersituationen för bostäder där detta inte uppnås utgår från avstegsfall.

Med föreslagen planlösning erhåller lägenheter i Hus 4 bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för hälften av bostadsrummen. För att erhålla bullerdämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för samtliga lägenheter i Hus 10, 14, 15 och 16 krävs bullerskyddsåtgärder i form av lokal skärm på balkong och/eller specialfönster.

Luft

Den ökade trafiken i området kommer att leda till ökade utsläpp av luftföroreningar. Även den småbåtshamn som planeras inom området kan innebära alstrande av luftföroreningar. *Ökningen bedöms däremot inte resultera i att någon miljö kvalitetsnorm för luftkvalitet överskrids.*

Förorenad mark

Milostaben har använts för såväl kontorsverksamhet som personal- och vårdändamål. Inga föroreningar har däremot påträffats inom området. Om markföroreningar påträffas under byggskedet måste dessa hanteras på ett sätt som minimerar risken för negativ påverkan.

Klimatförändringar

En ökad risk för översvämningar, speciellt i kustområdena, utgör en av konsekvenserna av klimatförändringarna. Den nya bebyggelsen inom Milostaben är belägen på marknivåer som överstiger nivån för beräknat högsta vattenstånd enligt Flödeskommitténs riktlinjer för riskklass I, vilket i Strängnäs är 2,66 meter över havet. Milostaben bedöms inte ligga inom område med risk för översvämning.

Jordartsförhållandena är sådana att det kan föreligga risk för erosion. Därav ska strandkanter där jordarter är erosionsbenägna stabiliseras.

Dagvatten

Planförslaget medför att andelen hårdgjorda ytor inom området ökar. Utan åtgärder finns en risk att förorenat dagvatten från dessa ytor rinner ut i Mälaren. Dagvatten från bostadsområden är dock vanligtvis inte speciellt förorenat. Det finns idag inget separat nät för omhändertagande av dagvatten från området. Dagvatten från den nya bebyggelsen ska enligt planförslaget omhändertas lokalt.

Enligt miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten ska Gisselfjärden ha god kemisk status och god ekologisk status 2027. Idag är den ekologiska statusen måttlig då både klorofyll- och makrofyttester antyder övergödning. Den kemiska statusen har bedömts som ”uppnår ej god” på grund av hög kvicksilverhalt i fisk. Val av metod för hantering av dagvatten bör utformas på sådant sätt att den ekologiska statusen inte försämras.

Flertalet åtgärder för att omhänderta dagvatten inom planområdet föreslås i dagvattenutredningen, och att kombinera dessa utifrån tillgänglig yta bedöms som det mest rimliga. Detta beror på att respektive åtgärd troligen kommer att kräva mindre yta än om enbart en större åtgärd anläggs. Samtidigt blir troligen reningseffekten ändå jämförbar. Tillgänglig yta inom planområdet för åtgärder bedöms också vara tillräcklig, n1 i plankarta. *Under förutsättning att dagvattenutredningen efterlevs så bedöms inga risker föreligga för rådande miljö kvalitetsnormer.*

Påverkan på trafiksituationen

Nya bebyggelseområden innebär i regel en trafikökning. I och med att bostadsbebyggelsen ligger i nära anslutning till den yttre stadskärnan finns service att tillgå. Tack vare tillgången på närservice, det centrala läget och att området ligger i direkt anslutning till infrastruktur, bedöms trafikökningen inte medföra några olägenheter av större betydelse. Möjligheten att åka buss, gå och cykla är också faktorer som kan minska biltrafiken.

En viss ökning av trafiken inom Strängnäs stadskärna kan påräknas. Trafikökningen, som denna första etapp av programområdet sammantaget med övrig pågående detaljplanläggning i närområdet genererar, bedöms dock i sammanhanget inte större än att den marginellt påverkar den upplevda trafikmängden och belastningen på befintliga gator.

Strängnäs kommuns parkeringsnorm kan uppfyllas inom planområdet vilket innebär att planen inte leder till några konsekvenser för omgivande områden.

Människors hälsa

Planområdet och de närliggande naturområdena har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till ett rikt friluftsliv som främjar hälsan.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger i anslutning till strandpromenaden med dess parkmiljöer, samt relativt nära strövområden och skogsområden i stadens utkant, vilka är lämpade för spontan lek och utevistelse. Själva planom-

**Jämställdhets-
konsekvenser**

rådet var tidigare ett inhägnat militärt område som inte har kunnat användas för barnens utevistelse.

Närheten till skolor och anslutningen till gång- och cykelvägnät som når både skol- och arbetsområden bidrar till en trafiksäker miljö för både barn och vuxna.

Om planens föreslagna flerfamiljsbebyggelse får varierade lägenhetsstorlekar och olika upplåtelseform, möjliggörs för människor från fler kategorier och olika samhällsskikt att bosätta sig inom området.

Planområdet ligger väl samlat och kan lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med Tengbom, Stockholm. Medverkande på kommunen har varit:

Mikael Rojek, samhällsstrateg
Anna Nilsson, planhandläggare
Sara Gustavsson, planhandläggare
Jacob Karlsson, exploateringsingenjör

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Genomförandebeskrivning

Tillhörande detaljplan för:

Mässen 2 m.fl. "Milostaben" Strängnäs Strängnäs kommun

INLEDNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL (1987:10). Ett program för Norra staden upprättades 2010, i vilken Milostaben ingick som ett delområde. Samråd om utbyggnad av området hölls jan – feb 2013. Efter samrådet har planförslaget omarbetats och nya utredningar har tillkommit.

Tidplan

Tidplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	december 2012
Samråd:	kv 1 2013
Beslut om utställning:	december 2015
Utställning:	jan – feb 2016
Antagande:	juni 2016

För vattenverksamhet krävs tillstånd eller anmälan enligt 11 kap i Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning, "Strandplan Norra staden", daterad 2012-05-14, har arbetats fram till den kommande ansökan om tillstånd för vattenverksamhet, miljödom (vattendom). Miljödomsbeslutet kommer att omfatta ett större område än planområdet

men inom programområdet Norra staden.

Vattenområdet för småbåtshamn, WV₁ är ca 6 000 m².

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter att beslutet om antagande annonserats, såvida den inte överklagas. Vid ett överklagande förskjuts tidplanen för när planen vinner laga kraft.

Bygglov kan hanteras efter att detaljplanen vunnit laga kraft och när den fastighetsreglering som planen förutsätter genomförts.

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

Med hänsyn till den förhållandevis stora utbyggnaden av bostäder är det troligt att utbyggnaden kommer att delas in i flera etapper, varför planen har en genomförandetid på 10 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser huvudgata och park inklusive gång- och cykelväg.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmänna anläggningar. Park inklusive gång- och cykelväg längs vattnet utförs på exploatörens bekostnad. Exploatören (ägaren av kvartersmark) ansvarar för utbyggnad av vägar och bebyggelse inom kvartersmark B1, och WB.

De delar av Mässen 2 som är avsatt för allmän platsmark ska föras över till kommunens fastighet Strängnäs 2:1 och del av Strängnäs 2:1 behöver tillföras Mässen 2, se vidare fastighetsrättsliga frågor. Innan mark överförs till kommunen ska eventuell förorenad mark saneras till en nivå som är acceptabel för användningen PARK. Intyg om att saneringen är godkänd av miljökontoret ska överlämnas.

Service för vatten, avlopp, el, tele och eventuellt värme ombesörjs av respektive operatör på exploatörens bekostnad.

AVTAL

Exploateringsavtal/ Markanvisningsavtal

Mässen 2 ägs idag av Eldsund fastigheter Sverige AB. Innan detaljplanen antas kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Avtalet upprättas med stöd av Plan- och bygglagen 6 kap. 40 §.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen berör fastigheterna Mässen 2 och Strängnäs 2:1.

De delar av planen som omfattas av allmän plats huvudgata och park ska överföras till kommunen, lämpligast genom att de regleras över till den intilliggande fastigheten Strängnäs 2:1. Detaljplanen möjliggör också att fastigheten Mässen 2 vid det före detta soldathemmet utökas genom att mark regleras över från Strängnäs 2:1.

Inom kvartersmark för bostäder (B1) ska en gemensamhetsanläggning kunna bildas för parkering, väg och andra gemensamhetsanläggningar. Exploatören ges rätt att anlägga och bibehålla de bryggor som tillåts inom detaljplanen. Kommunen upplåter vattnet genom arrende.

Genom området går en ledningsrätt för VA-ledning. Ledningsrätten ska anpassas till ledningens faktiska läge och säkras genom u-område på plankartan.

Inom planområdet finns ett servitut för brygga tillhörande fastigheten Mässen 2. Inom vattenområdet finns även en fiskesamfällighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen medför kostnader för ombyggnad av gång- och cykelväg, flytt av ledning och anläggning för dagvattenhantering vilket ska bekostas av exploatören. Den planekonomiska vinst som uppstår tillkommer exploatören genom de byggrätter som planen medger. Genom att kommunen blir huvudman för allmänna platser uppstår en ökad framtida kostnad för drift och underhåll av dessa.

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av exploatören enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

All bebyggelse på tomtmark bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En bullerutredning finns framtagen, Rapport, ÅF, 2015-12-03.

Vatten och avloppsledningar, inklusive eventuellt behov av pumpstationer, behöver utredas och projekteras. Dagvattenhantering, Mässen 2, Sweco 2015-12-03 med förslag till att ta om hand dagvattnet finns framtagen. Till exempel föreslås en eventuell dammanläggning i den del av planområdet som utgör parkmark. Behovet av övriga tekniska anläggningar behöver utredas inför bygglov och byggstart.

Soldathemmets kulturhistoriska värden har beskrivits i Antikvarisk utredning, Fredrikssons arkitektkontor AB, 2015-09-14. Under bygglovskedet och det tekniska samrådet ska frågor om grundläggning, radonsäkert byggande och ev sanering av förorenad mark utredas mer i detalj. Kompletterande utredningar kan behövas.

Dokumentation och kontroll

För vattendomen som krävs för utbyggnad av småbåtshamn kommer en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken att upprättas. MKB:n kommer att definiera behovet av dokumentation och kontroll.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret inom Strängnäs kommun.

Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt



Utlåtande efter utställning



Tillhörande detaljplan för:

Mässen 2, m fl

**"Milostaben",
Strängnäs Kommun**

Plan- och byggnämnden beslutade 2015-12-16 enligt § 229 att sända ut detaljplan för utställning enligt normalt planförfarande. Utställningstiden var mellan 2016-01-22 och 2016-02-19.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs, Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om utställningen infördes i Strängnäs tidning 2016-01-22. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till länsstyrelsen, kommuner som berörs av förslaget, kända sakägare, känd organisation enl PBL 5 kap 25 § och andra som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Vid utställningstidens slut hade följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2016-02-19	Nej	
Lantmäteriet	2016-01-26	Ja	Nej
Sjöfartsverket	2016-02-22	Ja	Ja
Statens geologiska institut	2016-02-19	Ja	Ja
Polisen Strängnäs	2016-02-10	Nej	
Kommunala nämnder och bolag			
Mark- och exploateringsenheten	2016-02-16	Nej	
Räddningstjänsten	2016-02-15	Ja	Ja
SEVAB Elnät	2016-02-15	Ja	Ja
SEVAB Planering VA	2016-02-23	Ja	
ESEM avfallshantering	2016-01-25	Ja	
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sweco Västerås	2016-01-25	Ja	Ja
Folkhem Produktion AB	2016-02-15	Nej	
Eldsund 6:8	2016-02-10	Nej	
Eldsund 6:6	2016-02-08	Nej	
Eldsund 6:14	2016-02-07	Ja	Ja
Medborgare 1	2016-02-16	Ja	Ja
Medborgare 2	2016-02-19	Ja	Nej
Medborgargrupp	2016-02-03	Ja	Nej

SYNUNKTER

Statliga myndigheter och kommuner

Lantmäteriet

Prickmark finns på några byggnader, hus 13-15, samt på två uthusbyggnader.

Ledningsrätten ser ut att gå delvis på mark som får bebyggas vid södra delen av hus 2.

Enligt fastighetsregistret finns en tomtindelning på Mässen 2. Det är lämpligt att utreda var den gäller och eventuellt upphäva den om den står i strid med eventuell fastighetsbildning.

Om nya VA-ledningar ska dras inom kvartersmark bör de ytorna där ledningarna dras markeras med u-områden.

Ansvarsfördelningen (sid 2 i genomförandebeskrivningen) bör utvecklas. Vem ska ansvara för vägar inom kvartersmark? Vad innebär det för de boende att kommunen inte ansvarar för vägar inom området? Vad händer när exploatören försvinner ur bilden?

Lantmäteriets uppfattning är att kommunen bör ansvara för vägar inom tätorten särskilt när omkringliggande planers vägar ligger under kommunalt huvudmannaskap. Valet av vägansvarig bör motiveras.

Ska bryggservitutet vara kvar? Utveckla under fastighetsrättsliga frågor.

En gemensamhetsanläggning ska kunna bildas för parkering och andra gemensamma anläggningar. Med för del markeras ytor för gemensamma ändamål med g-område på plankartan. Texten i genomförandebeskrivningen bör fyllas på med hur man går till väga för att bilda gemensamhetsanläggning och vad konsekvenserna av en gemensamhetsanläggning innebär för berörda fastigheter. Angående dagvatten under tekniska utredningar i genomförandebeskrivningen. Vad menas med gemensam anläggning? Det går inte att bilda en gemensamhetsanläggning inom allmän plats park där kommunen är huvudman.

KOMMENTARER

Ett ritnings tekniskt problem gjorde att några byggnader syntes ligga på prickmark. Detta ska rättas.

VA-ledningen har visat sig inte ligga inom området för ledningsrätt. En del av ledningen i öster kan eventuellt behöva flyttas. Området för ledningsrätt i fastighetsregistret bör uppdateras.

För Mässen 2, gamla soldathemmet fanns en tomtindelning från 1964. Beslut om upphävande av tomtindelningen fattades 2011-01-19 och vann laga kraft 2011-02-18. Lantmäteriet har dock inte noterat beslutet. Handlingar i ärendet sänds åter till Lantmäteriet för registrering.

Tillfart och angöring till bostäderna sker via vägar på kvartersmark. Frågan om gator inom området ska vara allmän-platsmark eller ligga på kvartersmark har diskuterats. Gatan betjänar bara det här kvarteret och kan utformas efter exploatörens önskemål. Parkering för de boende sker i garage men finns även som kantstensparkering vid gatan.

Bedömningen är att gatan ska ligga inom kvartersmark. Skulle man vilja stycka av till flera fastigheter inom området bör en gemensamhetsanläggning bildas för gatan och de allmänna grönytorerna. Plankartan kompletteras med beteckning **g** för gemensamhetsanläggning.

En dagvattendamm planeras på parkområdet norr om soldathemmet. Dammen ska vara gemensam för Mässen

2 och för fastigheter söder om Regementsgatan i kvarteret Kornetten och del av Eldsund. Kommunen ska ansvara för skötsel och underhåll av dammen. Mässen 2 och fastigheterna inom kv Kornetten ska bidra till kostnaderna för anläggandet. Gemensamhetsanläggning är inte tänkt att bildas.

Sjöfartsverket

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så dessa inte bländar sjöfarten eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Synpunkterna noteras.

Den allmänna farleden 933 gränsar till planens vattenområde. Hänsyn ska tas så att åtgärder inte försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet.

Viktigt att tänka på är hur belysning från bilar kan komma att påverka eller blända sjöfarten.

Vid eventuell utbyggnad av småbåtshamn och ledningsdragningar måste hänsyn tas så detta inte påverkar sjöfarten.

Statens geologiska institut, SGI

En geologisk undersökning har utförts 2010-09-10.

Konsulten gör bedömningen att "Risk för ras och skred på grund av erosion bedöms inte föreligga". SIG anser det vara en brist att det inte framgår om bedömningen gjorts utifrån planförutsättningarna. SGI vill uppmärksamma att en geoteknisk utredning i planskedet för att klarlägga de geologiska förutsättningarna ska beakta planändamålet.

Kommunen gör samma bedömning som konsulten men tillägger att strandkanten kan behöva stabiliseras.

SGI rekommenderar att frågan om stabilisering av strandkanten klarläggs i planskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

SGI noterar att plan- och höjd systemet inte framgår av plankartan vilket vi anser vara en brist.

Sammanfattningsvis ser SIG från geoteknisk säkerhetssynpunkt på erhåller underlag, beaktande jordarter och topografi, inga hinder mot att plangenomförande under förutsättning att

Vid projektering av gång- och cykelvägen utmed stranden ska även undersökas och eventuellt föreslå åtgärder för stabilisering av strandkanten.

rekommendationen avseende eventuellt behov av stabilisering av strandkanten klarläggs.

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

Sweco Västerås

Beteckningen v₅ är inte relevant och bör tas bort. Hus 5 har en indragen våning och den är större än 50%. Kompletterande synpunkter har inkommit 2016-02-29 om placering av cykelställ med tak.

Alla beteckningar med v har justerats på plankartan. Arean har ökats till 65% av underliggande våningsarea. Tak över cykelställ får uppföras på prickmark.

Eldsund 6:14

Hej, vi har som angränsande fastighetsägare till milostabsbygget tittat på förslag till detaljplan. Då man bedömer att byggnader med fasad mot Regementsgatan kommer behöva extra åtgärder för att klara bullerskyddsnivån undrar vi hur man tänkt ordna så även befintliga byggnader håller sig inom riktvärdena. Nya fönster?

I samrådsredogörelsen finns en skrivning om buller från trafik på Regementsgatan när hela Norra staden är utbyggt. "I samband med utbyggnaden av nya bostadsområden i Norra staden kommer Regementsgatan att byggas om. Gatan får en smalare sektion med separerade gång- och cykelvägar och träd på norra sidan. På längre sikt kommer utbyggnaden av Norra staden att medföra en trafikökning på Regementsgatan. Om befintliga fastigheter blir påverkade av ökade bullernivåer kommer bullerdämpande åtgärder bli aktuella." (sid 10 i samrådsredogörelsen) Den som ska stå för kostnaderna för de bullerdämpande åtgärderna bör vara väghållaren som i detta fall är kommunen.

Medborgare i Strängnäs 1

Tittade på planen för Milostabsområdet och såg att det fanns en yta markerad "torg" där bilar ska köra tvärs över. Istället för att ha torget på bilvägen vill jag föreslå att bygga torget vid vattnet som en kaj, t ex mellan de två stora bryggorna som syns i planen.

Se bifogade foton från Zadar i Kroatien och Margate i England. På båda ställen finns kajer som är stora trappor ner i vattnet, något liknande kan passa i Strängnäs

Förslaget noteras och förs vidare till projekteringen. Delar av stranden bör kunna utformas med trappor.



Medborgare i Strängnäs 2

Enligt plankartan anges tillåten byggarea som "BYA". Det innebär att en balkong med undersida lägre än 3 m över mark räknas in i byggnadsarean och därmed påverkar byggrätten även för högre upp belägna plan. Jag tycker det är en onödig inskränkning av byggrätten som kan fresta en exploatör att slopa balkonger på bottenvåningen. En bestämmelse bör införas att balkonger belägna lägre än 3 m över mark inte ska inräknas i BYA.

Skrivningen att balkonger ska förberedas för inglasning tycker jag är bra. Ännu bättre skulle det vara om nämnden utnyttjade sin möjlighet enligt PBL 9:7 och slopade kravet på bygglov för inglasning av balkonger. (utom kanske för byggnader på mark betecknad med v₃)

I övrigt tycker jag uttrycket att papp får användas som taktäckning på vissa byggnader är otidsenligt. Papp används knappast numera som taktäckning. Tätskiktsmatta är ett bättre ordval.

Balkonger på bottenvåningen får gärna ersättas med uteplatser på mark till varje lägenhet. I byggnadsarean som tillåts enligt plankartan ingår balkongernas area.

Förbereda för inglasning kan innebära att det är lätt att vid en inglasning åstadkomma tätning för att hindra brandspridning. Bestämmelsen har dock tagits bort från plankartan.

Bygglov måste sökas för de balkonger som ska glansas in.

Ordet papp byts ut mot pappliknande tätskiktsmatta. Det är viktigt att ytan inte

blir blank och plastig.

Grupp av medborgare

Syfte & fokus

Den nya planens angreppssätt och problem är helt olik den plan som låg ute under samråd nr 1. Vi försöker driva en konsekvent kritik och ge konstruktiva förslag utifrån samma grundsyfte och fokus som tidigare:

- Vi vill att området ska bli en (ny) del av staden som helhet - en levande stadsdel som används och uppskattas av alla.
- Vi lägger inte någon värdering i byggnadernas utformning. Vi fokuserar på rummen mellan husen. Vi ser stadsrummen som avgörande för hur området kommer användas och uppfattas.

ANALYS: Inramning av Walter Bauer-parken

Vi förstår avsikten att rama in Walter Bauer parken men inramningens utformning får många negativa konsekvenser för området. 1. Bortslösad yta - "waste space" De två hus som ramar in parken skapar stora och märkliga mellanrum gentemot den övriga bebyggelsen (röd markering). Det blir en svårgestaltad "hus i park"-miljö. I detaljplanen finns en markering "lek" bredvid parken. Utöver lekplatsen blir ytorna oanvändbara, skuggiga och meningslösa gräsplättar. Det är på tok för mycket odefinierad yta, det blir inte en trivsam miljö. 2. Möte offentligt/privat Bostadshusen ligger dikt an den allmänna parken. I vanliga fall finns en "mellanzon" t.ex trädgård till bostadshusen eller större väg. Vi tror den närgångna utformningen skapar en osäkerhet där besökare kan uppleva att parken tillhör bostadshusen och de boende på markplan upplever förbipasserande som påträngande nära. Det blir färre besökare i parken och nerdragna persienner på bottenvåningarna.

ANALYS: Tvärstråket

Tvärstråkets mellanrum är utformat som ett allmänt stråk för fotgängare. Stråket trappar sig från vattnet upp mot Regementsgatan. Tvärstråkets stadsrum är smalt med långa och höga huskroppar på båda sidor. Hur många kommer använda tvärstråket? Att rita in de närmsta vägarna visar att endast de som vill från "torget" till en målpunkt västerut längs Regementsgatan kanske kommer gå tvärstråket. Bilvägen "mittstråket" är lika nära och blir ett konkurrerande vägval (se streckade linjer). De höga husen, norrslutningen och tvärstråkets smala utformning gör att tvärstråket bara får sol någon timme(?) på sommardagar och förmodligen knappt alls resten av året.

Utrymmet mellan husen ska användas för lek och samvaro och planeras efter de boendes behov. Formellt tillhör Walter Bauer parken bostäderna inom området. Parken ligger på kvartersmark betecknad med B på plankartan, inte PARK som är allmän plats och ska tillhöra kommunen. De boende i området ansvarar för skötsel och underhåll av Walter Bauers park.

"Tvärstråket" kommer att leda till en bad- och solbrygga som anläggs i vattnet. Södersolen når ner och belyser marken på tvärstråket vid middagstid. Stråket har en tydlig riktning från Regementsgatan till Mälaren och målpunkten är brygga.

Biltrafiken inom planområdet bedöms inte bli större än att gatan i området kan bli ett naturligt gångstråk. Därigenom har området förutom gångvägen vid stranden två stråk i öst – västlig riktning som gör att gående lätt kan ta sig igenom området.



Tvärstråket kommer bli väldigt mörkt. Det blir ett oattraktivt stadsrum och ogästvänlig promenadväg. Bostäderna på bottenvåningen längs tvärstråket kommer ha direktkontakt med ett offentligt stadsrum som kan upplevas slutet pga huskropparnas höjd och längd. Det känns direkt olustigt. Varför bygga en lång och skuggig trappa som få kommer använda? Det är en obegriplig och rakt ut sagt hemsk utformning.

ANALYS: Gångvägar

Vi saknar den gamla planens gångväg genom mitten av stadsdelen. Mittgången gör området mycket mer promenadvänligt och öppet - en stadsdel istället för ett bostadsområde. En mittgång skulle också dela upp de långsträckta höga huskropparna längs tvärstråket och göra stadsrummet luftigare och ljusare. En trappa till Soldathemmet saknas som blir en koppling mellan Soldathemmet och gångvägen längs vattnet. Dels är där en tydlig "getingmidja" i planen där folk kommer gena, dels skulle en gångväg/trappa lyfta fram områdets äldsta byggnad Soldathemmet som annars ligger gömd uppe i skogen.

Detaljplanens stadsbyggnadsidé bygger på att huskropparna placeras i nordsydlig riktning och att utblickar mot sjön skapas mellan husen. In- och utfart sker från väster där markförhållandena är lämpligast. Angöring till lägenheterna sker via en rundslinga i området. Entréer och gårdar vid husen är tillgängliga för gående och cyklister medan bilparkering får ske i parkeringsgarage eller som kantstensparkering. Störst tyngd i planmönstret har två rader hus med ett mellanliggande gångstråk där avståndet mellan byggnaderna vidgas mot sjön och gångstråket slutar med en brygga för sol och bad. Stråket ges ytterligare tyngd genom att ett par av husen får uppföras en våning högre än de övriga i området.

Gångpassage mellan soldathemmet och gång- och cykelvägen utmed sjön bör läggas till i planhandlingarna.



FÖRSLAG

- Tvärstråket och vägen har slagits samman till ett stadsrum.
- Odefinierade ytor kring Walter Bauer parken har samlats till en plats.
- En ny gångväg går igenom området på längden.
- Byggnaderna får en buffertzoz mellan privata bostäder och offentligt rum.



Tvärstråket

Genom att slå samman tvärstråket och vägen till ett stadsrum blir rummet bredare så att solen når ner till marken. Bilvägen läggs på den skuggigare sidan och det breda gångstråket på den soligare sidan. Tvärstråket blir det naturliga vägvalet om man vill från bryggorna till Regementsgatan. Sol och naturlig rörelse befolkar tvärstråket. Tvärstråket blir en attraktiv plats och använd

promenadväg - ett levande stadsrum.

Möte mellan privat och offentligt

Mellan stadsdelens offentliga rum och de privata bostäderna finns gårdar och uteplatser. Mellan varje huspar finns en gård. Fristående hus och fasader direkt mot allmän plats har en smal zon där bostäder på bottenplan har uteplatser eller små trädgårdar (obs inga balkonger på bottenplan). Gårdar och uteplatser får markeras med låga staket eller häckar. Gårdar och uteplatser skapar en stadsdel där besökaren möts av lummig grönska och boende får en buffert mot de allmänna ytorna. Tydliga gränser ökar trivsel för både boende och besökare.

Lugn park + lekfullt torg

Walter Bauer parken och lektorget blir en plats med två olika atmosfärer. Parkdelen är lugn och finstämd med halvcirkelformen som sänker sig ner mot dammen. De korsande gångvägarna ger lektorget en spretig "stjärnform" som uppmanar till rörelse och lek. Det blir ett spännande stadsrum där nytt möter gammalt.

Samlade ytor

Vi har försökt minimera och samla all "waste space" i kommunens plan till en sammanhållen plats, se figur nedan.

Rörelse

1. Längs vattnet eller över torget Gående på strandpromenaden kan välja att följa vattnet via den gamla helikopterplattan eller ta den genare vägen snett över torget. Som genväg befolkas torget naturligt av de som passerar. Torget kan bli en plats där folk stannar upp (speciellt om det finns möjlighet för food trucks eller matstugor som i Västerviken).

2. Gångväg genom mitten

Gångvägen i mitten ger stadsdelen ett mycket mer dynamisk rörelsemönster, dvs det finns fler möjliga vägar mellan A och B. Det ökar stadsdelens "walkability" – området blir mer mänskligt och inbjudande att promenera igenom.

3. Trappa till Soldathemmet

En liten trappa från sjövägen upp till Soldathemmet knyter samman en getingmidja i planen och skapar en fin väg upp till den speciella byggnaden. (Skapar fantastisk miljö för fester, tex bröllop som rör sig från bryggan eller helikopterplattan upp till Soldathemmet).



Övrigt

I vårt förslag har flera byggnader flyttats men det är samma hus som i kommunens plan. Vi har också lagt in ett extra hus längs vattnet eftersom vi tyckte att endast två hus där kändes ensligt och utsatt. Vi tror det blir en bättre stadskänsla och tydligare "front" med 3 hus längs vattnet. Vi tycker Strängnäs ska utnyttja guldläget och i möjligaste mån lägga stadens tonvikt mot vattnet. I kommunens plan låg "Hus 8" vinklat så Soldathemmet hamnade på en baksida. Vi tycker Soldathemmet tillför området många värden. I vårt förslag får den speciella byggnaden mer av ett eget utrymme och därigenom större närvaro.

FÖRSLAG

Sammanfattning

I förslaget samverkar planens olika delar till en helhet. Den enkla strukturen av hus ger en luftig och ljus stadsdel med många utblickar mot vattnet. Rummen mellan husen blir tydliga och lätta att gestalta. På ögonhöjd bryts huskropparnas skala ner av gårdar och gångstråk. Uteplatser och gårdar är ett "säkert kort" för att skapa ett trivsamt möte mellan privata bostäder och offentligt rum. De offentliga rummen blir samlade och attraktiva. Sol, buffert mot privata bostäder, naturlig rörelse och kombinerade funktioner (park + lek, tvärstråk + väg) gör att platserna används och blir levande med strängnäs-karaktär. Här kan man ta många olika vägar genom små kvarter precis som i gamla Strängnäs. Här möts man av lummiga trädgårdar som i villaområdet upp mot Tingstuhöjden. Här fortsätter den moderna sjöstaden från

Kontorets bedömning är att det aktuella planförslaget som nu går till antagande sammantaget ur flera aspekter är lämpligt och bra utformat.

Ytterligare en rad med hus medför att gator och gårdar mellan husen blir likartade och riskerar att bli stereotypa.

Gångstråken i öst-västlig riktning bedöms som tillräckliga för människor som vill korsa området till fots.

Variationen i höjd kommer också att vara till en fördel ur stadsbyggnadssynpunkt.

Västervikstorget och Culmen. Inför de sista justeringarna av detaljplanen hoppas vi att Milostabsområdet blir en enkel och populär utveckling av Strängnäs stad.



Flera bilder som illustration till förslagen finns på Samhällsbyggnadskontoret.

SWECO Västerås

Beteckningen v₅ kan inte vara relevant och bör tas bort. De berörda byggnaderna är från 2 till 4 våningar inte 6 våningar och det är bara hus 5 som har en indragen våning och den är större än 50 %.

Beteckningarna v₄ och v₅ ses över och rättas.

Kommunala nämnder och bolag

Räddningstjänsten

Om utrymning av bostäder genom fönster på mer än 11 meters höjd förväntas ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning, måste räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas. Alternativt måste husen utformas på ett sådant sätt att utrymning kanske utan hjälp av räddningstjänsten.

Vid projektering av bostäderna ska hänsyn tas till räddningstjänstens krav för utrymning. Markförstärkning för uppställning av stegbil ska utföras.

SEVAB Elnät

SEVAB önskar u-område som förbinder E-området i planen för Sidöparken med vägområdet i planen Mässen 2. Detta för att säkerställa att vi kan koma fram med våra ledningar till vägområdet.

Vi har ledningar som korsar Regementsgatan mellan hus

U-område läggs in på plankartan för elkabel mellan transformator vid Sidöparken till Regementsgatan.

14 och 15 i illustrationen. Vi behöver komma fram med ledningar från vägområdet ut till Regementsgatan och önskar ett u-område mellan hus 14 och 15.

SEVAB Planering VA

Dagvatten

Det är bra att dagvattenhanteringen i planen utgår från kommunens dagvattenpolicy. Det finns behov av en helhetslösning (dagvattendamm) inom detaljplanen som även kan hantera dagvatten från de uppströms liggande områdena (Kornetten, en del av Eldsund och en del av Regementsgatan), vilket gör att dagvattendammen bör vara det primära alternativet. Föroreningshalten i dagvattnet kommer att öka på grund av förväntad ökad trafikmängd i området. Regementsgatan har idag ett trafikflöde på cirka 3 400 fordon ÅDT (års-dygnstrafik). I och med att Campusområdet och "Norra staden" utvecklas uppskattas trafikmängden att öka till cirka 8 900 fordon. Syftet med dagvattenlösningen inom detaljplanen är att Gisselfjärden inte ska påverkas negativt av exploateringen i området. Det är viktigt att ESEM ges insyn i projektet under byggtiden och informeras om när installation av dagvattenlösningarna sker.

Vatten och avlopp

Det är bra skrivit i planbeskrivning om befintliga VA-förutsättningar området ligger inom verksamhetsområde för VA och det finns lämpliga punkter för att ansluta både vatten and avlopp. I samband med VA-projekteringen i närliggande Sidöparken har en rundmatning för vatten förberetts för Mässen 2.

Ekonomiska konsekvenser

VA-huvudmannens ekonomiska ansvar ska täcka den andel av dagvattenanläggningen som hanterar dagvattnet från kringliggande områden. Exploatören ska bekosta dagvattensystemet inom detaljplanen samt den andel av dagvattenanläggningen som omhändertar dagvattenflöden från detaljplanen. Det kan behöva skrivas en överenskommelse om denna ekonomiska fördelning. Exploatören ska bekosta eventuell ledningsflytt för ledningar inom fastighetsmark och nödvändiga ledningsrätter. Utförandet och kostnadsansvaret för VA-utbyggnaden ska hanteras i en överenskommelse mellan VA-huvudmannen och exploatören. SEVAB köper ledningsnätet av exploatören (exklusive kostnad för ledningsflytten) när det är färdigt och besiktat.

I exploateringsavtalet som tecknas med exploatören finns överenskommelse om att fastigheten Mässen 2 ska kunna nyttja och bekosta del av dagvattendamm på parkytan norr om soldathemmet.

Anna Nilsson
Arkitekt



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

Mässen 2 m.fl.

**“Milostaben”,
Strängnäs Kommun**

Plan- och byggnämnden beslutade 2012-12-05 enligt § 191 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL (1987:10) kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2013-01-18 – 2013-02-15.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs samt på Medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2013-01-18. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget.

Under samrådsperioden inkom 26 skrivelser angående detaljplanen varav fem inkom efter samrådstidens slut. 18 av de 26 skrivelserna innehöll erinringar/synpunkter. **Fyra** inkomna erinringar kan ej anses tillgodosedda i utställningsförslaget. Efter samrådstidens slut har fem yttranden inkommit. Dessa yttranden har behandlats likvärdigt med övriga inlämnade synpunkter men kan ej anses ligga till grund för eventuella framtida överklaganden.

Till detaljplanen hör även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Enligt Miljöbalken (1998:808) kap 6 § 14 ska det beredas tillfälle för samråd. Handlingen ställdes ut för samråd under samma period som övriga detaljplanehandlingar. Under samrådsperioden inkom 13 skrivelser varav två inkom efter samrådstidens slut. Sju av 13 skrivelser innehöll erinringar/synpunkter. Synpunkterna kan anses tillgodosedda i utställningsförslaget.

Efter genomfört samråd av MKB:n har två yttranden inkommit försent utan att förlängd samrådstid har begärts. Yttrandena har behandlats likvärdigt med övriga inlämnade synpunkter men kan ej anses ligga till grund för eventuella framtida överklaganden.

Inför arbetet med att ta fram en utställningshandling bjöds angränsande sakägare in till ett informationsmöte då tjänstemän från Planenheten informerade om vad som har hänt i projektet sedan 2013 och vad som kommer att ske framöver. På mötet visades även delar av det underlag som har legat till grund för utställningshandlingen. Informationsmötet ägde rum den 20 maj 2015, i Strängnäs kommunhus. Sex av åtta inbjudna fastigheter fanns representerade på mötet.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt Detaljplan/MKB	Synpunkt tillgodosedd Detaljplan/MKB
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2013-02-18 Begärt senare inlämningstid.	Ja/Ja	Ja/Ja
Polismyndigheten i Strängnäs	2013-02-04	Nej/Nej	-
Statens Geotekniska Institut	2013-02-14	Ja/-	Ja/-
Sjöfartsverket	2013-02-22 Inkom efter utsatt samrådstitid.	Ja/Nej	Ja/-
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Eldsund 6:6 & 6:16	2013-02-14	Ja/Ja	Nej/Ja
Eldsund 6:8	2013-02-15	Ja/-	Nej/-
Eldsund 6:10	2013-02-12	Nej/Nej	-
Eldsund 6:11	2013-02-13	Ja/Ja	Ja/Ja
Eldsund 6:14, ägare from 1 mars 2013	2013-02-14	Ja/-	Ja/-
Mässen 2	2013-02-15	Ja/Ja	Nej/Ja
Exploatör för detaljplan Strängnäs 2:3, Sidöparken	2013-02-15	Ja/-	Ja/-
Hyresgästföreningen, Strängnäs	2013-02-15	Nej/Nej	-
Kommunala nämnder och styrelser			
Nämnden för hållbart samhälle	2013-03-28 Begärt senare inlämningstid.	Ja/	Ja/

Teknik- och fritidsnämnden	2013-03-28 Begärt senare inlämningstid.	Nej/Nej	-
Kulturnämnden	2013-02-20 Inkom efter utsatt samrådstid.	Nej/Nej	-
Socialnämnden	2013-02-19 Inkom efter utsatt samrådstid.	Nej/Nej	-
Barn- och utbildningsnämnden	2013-02-22 Inkom efter utsatt samrådstid.	Ja/Nej	Ja/
(Handikappråd) Handikappkretsen HSO	2013-02-13	Nej/Nej	-
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Villaägarna	2013-02-05	Ja/Nej	Nej/-
Telia Sonera Skanova Access AB	2013-01-30	Ja/-	Ja/-
Svenska kraftnät AB	2013-01-30	Nej/Nej	-
Vattenfall Eldistribution AB	2013-02-11	Nej/Nej	-

SYNUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Detaljplanen har skickats till Länsstyrelsen för yttrande enligt 5 kap. 11 § PBL.

Strandskydd

Inom området råder 100 meter strandskydd. Inför antagandet av planerna har kommunen för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B1), kulturändamål (Q) och byggnad tillhörande småbåtshamn (WV1). Länsstyrelsen delar detaljplaneförslagets samt MKBs bedömning av strandskyddet. Som särskilt skäl för upphävande anger kommunen att området är ianspråktaget sedan tidigare. I det nya förslaget kommer strandskyddet kvarstå inom användningen PARK. Som kompensation kommer strandzonen i båda områdena att göras tillgänglig för allmänheten och förses med en strandpromenad. Trots att strandskyddet upphör bedöms därför förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet kunna tryggas. Eftersom området inte hyser några högre naturvärden, förutom de större träden, blir konsekvenserna på naturvärdena små.

Bryggor och båthamn

Anläggandet av småbåtshamnen kräver en anmälan för vattenverksamhet. Under förutsättning att förslag på åtgärder i MKB följs har Länsstyrelsen inget att erinra. Observera att båtbyggnaden inom Milostaben inte får förses med grindar eller annat hinder som försvårar allmänhetens tillträde.

Naturvård

Länsstyrelsen delar bedömningen att planförslaget inte leder till någon påtaglig skada på riksintresset för Mälarens öar och strandområden.

Av Grönplanen framkommer det att strandzonen i Milostaben ingår i stadens huvudstråk för gröna korridorer. Planförslaget går därmed emot

Förslaget till detaljplan är omarbetat och har ändarsats på flera punkter.

Byggnaderna är nu placerade med gavelsidor mot Regementsgatan. Två husrader från Regementsgatan till Mälaren är placerade mitt emot varandra och där avståndet mellan byggnaderna vidgas mot norr och slutar i en allmän sol och badbrygga i Mälaren. Byggnadernas höjd trappas ned från mitten av området från sex våningar till två våningar vid de utskjutande norra byggnaderna. Inom området finns två parkeringsgarage som rymmer ca två tredjedelar av parkeringsbehovet för området. Övrig parkering sker på tomtmark invid angöringsgatan som anläggs i form av en rundslinga med in- och utfart mot Regementsgatan i planområdets västra del.

Anmälan om vattenverksamhet ska göras innan bryggan anläggs.

I exploateringsavtalet inför notering om att grindar inte får finnas på bryggor vid kommunens vattenområden, enligt Kommunens Bryggpolicy.

målsättningen i Grönstrukturplanen att främja den biologiska mångfalden. Länsstyrelsen har dock inget att erinra mot förslaget från naturvårdssynpunkt i allmänhet, men bedömer att större och värdefulla träd ska bevaras. Arbetsytor bör dimensioneras och placeras på ett sådant sätt att skadorna på naturmiljön minimeras. Särskild stor hänsyn bör tas till de grövre träden samt strandzonen. Länsstyrelsen anser att de värdefulla träden ska markeras på plankartan och skyddas med n.

Miljöskydd

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Vid muddringsarbeten bör man dock vara uppmärksam på att muddermassorna kan innehålla föroreningar och att de i sådana fall kräver särskilt omhändertagande.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18). Området ska därför skyddas för åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljövården. I uttrycket för riksintresset ingår regementsområdet från 1921.

Länsstyrelsen bedömer att ny bebyggelse i form av flerbostadshus inom planområdet är möjlig, men att planförslaget vad gäller höjd, volym och gestaltning på tillkommande bebyggelse inte stämmer överens med riksintressets värden utifrån flera aspekter. Föreslagen gestaltning och höjd på ny bebyggelse avviker från riktlinjer i antaget detaljplaneprogram för Norra staden, i FÖP Strängnäs-Härad och i utkast till stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram för Strängnäs kommun. Länsstyrelsen har i yttrande över planprogram för Norra staden påpekat vikten av att planeringen följer riksintressets intentioner och att förändringar i den välbevarade miljön utanför den f. d. huvudingången, Storgärdet, ska ses i ett sammanhang med regementsområdet. Regimentet ska vara huvudpunkten som ny bebyggelse utgår ifrån.

Länsstyrelsen delar MKB:ns bedömning att den nya bebyggelsen i form av bl.a. punkthus upp till 7 våningar medför en stadsmässighet som kommer att dominera över området och att kulturmiljövården utsätts för negativ påverkan. Både den tilltagna höjden

Skyddsvärda träd markeras med "n-bestämmelse" på plankartan.

Följande bestämmelse om ändrad lovplikt införs på plankartan. "Marklov krävs för fällning av träd med stamomfång överstigande 75 cm, mätt 1,0 m ovan mark. För varje fällt träd med stamomfång överstigande 75 cm skall på lämplig plats inom fastigheten ett träd om minst 18 cm stamomfång planteras."

Förslaget till detaljplan är omarbetat

Byggnadernas höjd har minskats, särskilt mot sjösidan och byggnadsvolumerna är mindre genom mindre husbredder. Detta innebär att det nu aktuella förslaget är bättre anpassat till det f d regementets byggnader och även närliggande bebyggelse i sydöst liksom kommande byggnader i öster, Sidöparken.

Kontoret bedömer att det nu framtagna förslaget till detaljplan inte påverka riksintresset negativt.

och den avvikande silhuetten bryter mot det anslutande regementsområdets bebyggelse i skala och färg. För att ta med så mycket som möjligt av intrycket av buffertzonen och kopplingen till regementsområdet in i framtiden är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse inte blir för dominerande i höjd och volym.

Länsstyrelsen ställer sig i huvudsak bakom MKB:ns förslag till åtgärder. Det är väsentligt att låta bebyggelsen avta i höjd ner mot vattnet, att bättre anpassa bebyggelsen till områdets terräng och parkkaraktär samt att byggnadernas gestaltning blir mer enhetlig och bättre anpassad till regementsområdet, officersvillorna och soldathemmet. Länsstyrelsen anser att planförslaget bör omarbetas enligt förslagna åtgärder i miljökonsekvensbeskrivningen för att minska risken för skada på riksintressets värden.

De arkitekturhistoriskt intressanta stabshusen från 1960-talet föreslås att rivas. Innan rivning bör de dokumenteras av antikvariskt sakkunnig. En inventering av Walter Bauers park bör göras för att utreda och dokumentera vad som finns kvar av den ursprungliga parken.

Fornlämningar

Två fornlämningar har funnits i planområdet, båda gravar. I Riksantikvarieämbetets fornminnesregister har de bedömts som förstörda. Påträffas fornlämning som inte tidigare varit känd ska fyndet anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Statens Geotekniska Institut

Vi har tidigare lämnat yttrande avseende detaljplan för Strängnäs 2:3 del av "Sidöparken, diarienumr nr 5.1-1208-0501, gränsande mot "Milostaben". Områdena har likartade geotekniska förhållanden varför våra synpunkter i princip är desamma för båda områdena.

I den geotekniska utredning, Ramböll 2010, visas att jorden i området huvudsakligen består av fastmark.

Viss utfyllnad förekommer och då främst i strandlinjen. I nordöstra delen av området har ca 1 m lös lera påträffats ytligt nära stranden. Den geotekniska utredningen redovisar att ingen risk för skred och ras föreligger för planområdet. Vi delar

Antikvarisk utredning av den gamla mässbyggnaden, Walter Bauers park och helikopterplattan har gjorts av Fredriksson arkitektkontor (2015-09-14). Utredningen är en del av planhandlingarna.

I planbeskrivningen noteras att om fornfynd påträffas ska detta anmälas till länsstyrelsen.

denna bedömning vad gäller totalstabilitet då området utgörs av morän.

Kommunen har vidare redovisat att ingen risk för översvämning föreligger för bostadsbebyggelsen. Vi gör ingen annan bedömning. Vi noterar dock att det kan finnas risk för översvämning av delar av parkområdet. Jordartsförhållanden är sådana att det kan finnas risk för erosion vilket bör värderas.

Sammanfattningsvis bedömer vi att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte bör utgöra hinder för plangenomförande. Vi anser dock att ovanstående frågeställningar bör klarläggas i planskedet. Krävs restriktioner eller åtgärder bör dessa säkerställas i planen.

Risk för erosion har tydliggjorts i planbeskrivningen. Strandkanter där jordarterna är erosionsbenägna ska stabiliseras. Redovisning ska ske i bygglovskedet.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har tagit del av handlingarna aktuellt samråd och har inget att erinra mot planen och gör bedömningen att planen inte kommer att påverka sjöfarten negativt. Sjöfartsverket vill dock lämna följande synpunkter:

- Allmän farled, 931B sträcker sig i kommunen och gränsar till planens vattenområde. I planarbetet skall hänsyn tas så att planerade åtgärder inte försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet.
- Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Synpunkterna noteras.

Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening

Eldsund 6:6 och 6:16

Nedanstående synpunkter/kommentarer har framförts av

-Vasallen Strängnäs Exploatering AB (ägare till Eldsund 6: 16)

-Vasallen Strängnäs AB (ägare till Eldsund 6:6)

Vi anser att presenterat planförslag är bra och positivt för staden. Det vittnar om en pragmatisk syn på samhällsutveckling med stora hänsyn tagna till arkitektur, kommunikationer, naturvärden, och boendemiljö. Vi har dock ett par mindre synpunkter vilka presenteras nedan:

-PBN protokollet sid 1 under Yrkanden, om tillägg av x=allmänhetens nyttjande införs på lokalgatan och gångvägarna. Det finns ingen lokalgata inom detaljplanen. OM så vore fallet så vore den tillgänglig för allmänheten.

-PBN protokoll sid 2 under beredning, 2:a stycket, anges att strandskyddet ska kvarligga inom parkmark. Då kan parken ej skötas. Man får ej klippa gräs eller ta ned vegetation inom strandskydd. Vad är syftet? Fauna? Se även planbeskrivning sid 23.

-Plankartans planbestämmelser innehåller samma motstridighet avseende strandskydd.

-Planbeskrivningen sid 4, plandata, markägoförhållanden anges felaktigt Vasallen Strängnäs AB och Vasallen intressenter II AB som ägare. Vasallen Strängnäs Exploatering AB är rätt.

-Planbeskrivning sid 5, strandskydd, med angivet syfte är natur lämpligare än park.

-Planbeskrivning sid 16 friytor, lek och rekreation, gröning är ett så nytt begrepp att det borde förklaras.

-Planbeskrivning sid 18, väg . Lastbilar klarar inte att vända utan att backa! Ref 21 m. Vidare anges att lokalgatan förläggs helt inom kvartersmark. Då är det inte en lokalgata utan trafik. Detta återkommer även gångväg, samt sid 20 under el.

-Genomförandebeskrivning sid 1, antingen är det enligt gamla förfarandet med en egen handling och utställning, eller enl nya förfarandet inbakat i planbeskrivningen och ett granskningsskede.

-Genomförandebeskrivning sid 3 och 4 så förutsätter vi att fastighetsägaren till planområdet även är med och delfinansierar åtgärder på Regementsgatan i direkt anslutning till dp!

Markanvändning inom områden som fortsatt ska ha strandskydd ska vara förenliga med strandskyddets syften. På plankartan är de angivna som allmän plats och betecknas det med bestämmelsen PARK eller NATUR.

En naturinventering har gjorts som visar att området inte har några större ekologiska värden. De största ekologiska värdena finns vid naturstranden i områdets östra delar. Inga speciellt värdefulla arter eller individer har hittats och området anses inte vara särskilt känsligt för slitage eller ändrade ljusförhållanden.

Avsikt med parkområdet är att det ska få behålla sin naturkaraktär. Områdena närmast gc-vägen kommer att regelbundet klippas för att området ska vara välvårdat. I strandpartiet kommer sly att gallras bort och eventuellt tas några träd bort för att ge andra mer utrymme för att växa och utvecklas.

Angöringsgatan i området ligger på tomtmark i det nu aktuella planförslaget och är inte allmän gata. Angöringsgatan är formad som en rundslinga där vändning av stora fordon inte behöver ske.

Planförfarandet sker enligt den äldre PBL (1987:10), då genomförande delen är ett eget dokument i planhandlingen. Markägare Vasallen Strängnäs Exploatering AB är ägare till fastigheten Eldsund 6:16.

I exploateringsavtalet som ska tecknas med exploatören ingår en överenskommelse om att exploatören ska bekosta delar av Regementsgatans ombyggnad.

Eldsund 6:8

Vi förordrar alternativt planförslag. Det förslaget innehåller ett rimligt antal hus på gamla Milostabens yta.

I planen har vi inte hittat något som talar om hur kommunen rent säkerhetsmässigt och bullermässigt tänkt hantera det ökande antalet fordon. Vårt hus har t.ex. bara 2-glasfönster och vi är rädda för hur buller kommer att påverka vårt liv.

Vi önskar svar på hur kommunen tänkt hantera det större antal fordon som kommer att passera vårt hus.

Förslaget till detaljplan är omarbetat och har ändarsats på flera punkter.

Byggnaderna är nu placerade med gavelsidor mot Regementsgatan.

I miljökonsekvensbeskrivningen finns det ett o-alternativ och ett alternativt förslag. Detta för att kunna utvärdera och jämföra de positiva och negativa konsekvenserna på miljön och människors hälsa som kan uppstå i samband med planens genomförande. Det alternativa planförslaget är därmed endast till för att kunna utvärdera detaljplanens konsekvenser i miljökonsekvensbeskrivningen.

I samband med utbyggnaden av nya bostadsområden i Norra staden kommer Regementsgatan att byggas om. Gatan får en smalare sektion med separerade gång- och cykelvägar och träd på norra sidan. På längre sikt kommer utbyggnaden av Norra staden att medföra en trafikökning på Regementsgatan. Om befintliga fastigheter blir påverkade av ökade bullernivåer kommer bullerdämpande åtgärder bli aktuella.

Eldsund 6:11**Synpunkter på detaljplan**

Fastigheterna 12 och 13 som skall placeras mot Regementsgatan upplevs som höga och dominant (nära vägen) om man ser efter hela Regementsgatan finns det ingen motsvarande bebyggelse (nära vägen). Det luftiga intrycket med villor (småhus) och högre bebyggelse efter Regementsgatan riskeras.

Synpunkt på Miljökonsekvensbeskrivningen

Med 160 lägenheter kommer trafiken att öka väsentligt.

Förslaget till detaljplan är omarbetat och har ändarsats på flera punkter.

Byggnaderna är nu placerade med gavelsidor mot Regementsgatan.

I det nu framtagna förslaget ligger husen med gavlar mot gatan och höjden är 2 1/2 vån mot gatan. Inredd vind tillåts. I samband med utbyggnaden av nya bostadsområden i Norra staden kommer Regementsgatan byggas om. Gatan får en smalare sektion med separerade gång-

och cykelvägar och trädplaner på norra sidan.

På längre sikt kommer utbyggnaden av Norra staden att medföra en trafikökning på Regementsgatan. Om befintliga fastigheter blir påverkade av ökade bullernivåer kommer bullerdämpande åtgärder bli aktuella.

Eldsund 6:14, ägare from 1 mars

Jag vill börja med att säga att vi ställer oss väldigt positiva till byggnationen och början på den nya stadsdelen.

Vi upplever dock att byggnaderna i förslaget är något för höga. Detta med anledning av att det är ett höghusområde alldeles intill som dominerar varför ytterligare höga byggnader omkring bygger en känsla av att vara "inbyggd".

Vi föreslår därför att byggnaderna hålls något lägre än sergeantbostäderna hela vägen ut mot sjön för att skapa en känsla av fritt rum. Alternativt ta bort de två byggnaderna närmast Regementsgatan. Olika höjder som presenterats ger liv och vi tror att området blir mer attraktivt om man även inom nybygget tar hänsyn till det fria rummet.

Då byggnationen kommer ta tid ser vi gärna att man som första steg bereder promenaden utmed Regementsgatan dvs. ta ner befintligt staket, anlägga trottoar, montera belysning och plantera träd så de hinner etablera sig. Detta för att synliggöra de som komma skall och öka attraktiviteten och intresset för området.

Då vi från 1 mars förvärvar Regementsgatan 51 A undrar vi om/när om- dragning av vattenledning ska ske – då huvudledningen går via vår tomt.

Mässen 2

Vi har tagit del av samrådsförslaget och har följande erinranden:

1. Soldathemmet bör bara ha beteckningen q för att bevara byggnaden exteriört. Invändigt har ombyggnader gjorts tidigare vilket innebär att det

Förslaget till detaljplan är omarbetat och har ändarsats på flera punkter.

Byggnaderna är nu placerade med gavelsidor mot Regementsgatan vilket ger en öppnare vy mot vattnet.

Förberedande arbeten är gjorda för den nya dragningen av vattenledningen, men själva inkopplingen är inte utförd. Den beräknas ske under första halvåret av 2016. Då grävs den sista etappen till er fastighet och den nya ledningen kopplas in.

Synpunkterna kommenteras övergripande. Detaljplaneförslaget har arbetats om i samarbete med fastighetsägaren till Mässen 2. En del att sakfrågorna inte är aktuella längre.

invändiga inte är i original. Att bevarandet bara gäller exteriört kan förtydligas i planen för att undvika missförstånd.

Vidare bör planen klargöra att exteriöra förändringar kan godkännas för att kunna göra bostäder i byggnaden. I planen anges bland annat att nya takkupor eller takfönster inte får utföras.

För att kunna utnyttja byggnadens stora volym har vi diskuterat med kommunens tjänstemän ett förslag om att inreda vinden till bostäder. Detta förutsätter förändringar såsom förstörade fönster i takkuporna, takterasser på gavlar eller mot söder, kompletterade takkupor i yttertak, ytterligare ett fönster i östra gavelväggen samt uteplatser/balkonger på södra fasaden enligt tidigare överlämnad skiss. Dessa förändringar är till stora delar nödvändiga för att uppfylla BBR's krav på bl.a. utrymning och fönsterstorlekar. De är också nödvändiga för att ekonomiskt kunna motivera en ombyggnad så att byggnaden inte lämnas att förfalla. Förändringarna ska göras med hänsyn till byggnadens exteriöra formspråk.

2. På sid 12 i planbeskrivningen hänvisas till Regementsplan, men den finns inte redovisad på karta.

3. Eftersom området WV1 ska betjäna både aktuellt planområde samt Sidöparken med båtplatser, så önskar vi utöka detta område 50-60m åt väster. Att kunna erbjuda fler en båtplats tror vi också är en bra morot för att köpa bostad här och därmed öka inflyttningen till Strängnäs. Det är även ett önskemål för kommunen att koncentrera platserna för hamnområde till delar av Strängnäs, och då borde man öka den tillgängliga ytan där man ger tillstånd.

Vi förutsätter att kommunen snarast börjar arbeta med frågan eftersom det krävs en vattendom.

4. Antalet vändplatser i området kan behöva ändras när parkeringslösningarna färdigprojekteras. På sid 18 står att det är 4 st.

5. Vid soldathemmet bör även finnas möjlighet till några permanenta P-platser för de boende. På sidan 18 står att de bara kan vara tillfälliga. Det är svårt att

Antikvarisk utredning av mässen, Walter Bauers park och helikopterplattan har gjorts av Fredriksson arkitektkontor (2015-09-14)

Enligt planbestämmelsen q1 så står det att *"Byggnaden får inte förvanskas utvändigt eller rivas. Underhåll av fasader och tak skall ske med ursprungliga material och tekniker."*

K₄ –bestämmelsen ingår att även invändiga trapphus ska behållas.

Som fastighetsägare har man en skyddighet att förvalta byggnaderna väl. Enligt PBL 8 kap §14

Inga balkonger eller nya takkupor kan anläggas på mässens tak.

2. Texterna i beskrivningen är ändrade.

3. Strängnäs kommun kommer att börja arbeta med utveckling av bryggområdet i planen när detaljplanen har vunnit laga kraft samt när det finns en tydlig efterfrågan av båtplatser och tillgång på investeringsmedel.

4. Beskrivningen som fastighetsägaren syftar på grundar sig på den illustration som är framtagen till samrådet. Planbeskrivningen är inte bindande utan försöker endast beskriva det som plankartan förmedlar i sina bestämmelser. Som hjälp kan det vara bra att visa illustrationer i planbeskrivningen men dessa är inte bindande om det inte uttryckligen står på plankartan.

5. Parkeringsfrågan har setts över i samband med de förändringar som har

frigöra yta för fler p-platser inom övriga planområdet.

6. På sid 19 står att dagvattnet ska fördröjas innan det når en gemensam dagvattenanläggning i parken. Behovet av detta och dagvattenhanteringen i dess helhet bör utredas innan det ställs krav.

7. Genomförandetid önskar vi ändra till 15 år

8. Takutformningar. Planbestämmelserna V5 och V6 anger att taken ska utformas flacka. Samtidigt finns en bestämmelse om högsta taklutning uttryckt i grader. Därför är ordet "flacka" onödigt. Planbestämmelsen V7 innebär att taket ska utformas som platt tak och gäller för taken på husen 4 och 5. Där finns även en bestämmelse om att taket får luta högst 10 grader. Med platt tak avses oftast att taket är helt horisontellt eller har en mycket svag lutning. I de skisser över de nämnda husen som ligger till grund för samrådsförslaget täcks den västra delen av byggnaden av ett pulpettak med en lutning som understiger 10 grader och den östra delen av ett sadeltak vilket även det lutar mindre än 10 grader. Planbestämmelsen bör ändras så att den föreslagna takutformningen inryms.

9. Byggnaders totalhöjd. På plankartan redovisas en högsta totalhöjd för respektive byggnad. I de flesta fallen finns en marginal om några decimeter mellan den nivån och den faktiska nivån enligt skisserna. På dessa har inte redovisats ventilationshuvor eftersom den frågan inte har utretts i detta skede. Planbestämmelsen bör därför få att tillägg om att ventilationshuvor över totalhöjden medges.

Byggnaderna är i dagsläget inte heller detaljprojekterade och därför vet vi inte med säkerhet hur höga byggnaderna blir. Ett önskemål är att istället för totalhöjd ange antal tillåtna våningar. Takvinklar är redan uppstyrda i detaljplanen. Det gör att vi inte behöver befara att vi i dagsläget "missat något" eller att framtida krav förändras och därmed hamnar i problematik med att uppfylla detaljplanens krav i bygglovskedet. Det är inte troligt att vi bygger högre hus än vad som behövs eftersom det är volym som vi inte kan ta betalt för.

10. Vindsinredning och Färdigt golv.

Byggnadernas exakta höjdläge är i dagsläget inte utrett

gjorts inför utställningen.

6. Dagvattenutredning finns nu framtagen.

7. Genomförandetiden bedöms lämpligen till 10 år.

8. Bestämmelserna om takutformning är ändrade.

9. Byggnadernas höjd på plankartan regleras både med högsta antal våningar och högsta nockhöjd över nollplanet. Båda bestämmelserna behövs för att karta ska vara lätt att läsa och lätt att använda i bygglovskedet.

9.

Sammanfattningsvis har plankartan och dess bestämmelser ändrats. Ägarna till Mässen 2 har varit delaktiga i det arbete som resulterat i aktuell utställningshandling.

i detalj. Detta bör studeras närmare för att bestämma slutlig nivåangivelse.

Planbestämmelsen V_8 som gäller för husen 12 och 13 innebär att ett förhöjt väggliv om 1,2 m utöver angivet våningsantal medges. För husen gäller även att färdigt golv, F.G. för bottenvåningen ska ligga på + 12,6 m. För att anpassa byggnadernas höjdlägen till terrängens förutsättningar bör de båda husens suterrängvåning, vilken också är den faktiska entrevåningen, placeras på ca + 10,3 m. Det är samtidigt entrenivån för husen 9 och 10. Uppgiften om färdigt golv för husen bör därför ändras till + 13,0 - 13,3. Under skissarbetet bevakades möjligheten att få entreer till de båda byggnaderna från Regementsgatan men att dessa inte kunde göras tillgängliga för en rörelsehindrad person var hela tiden ett faktum.

Som en följd av husets höjdsättning bör angivelsen om det förhöjda vägglivet ändras till 1,7 m. Så är de båda nya byggnaderna utformade på den bild som illustrerar stadsbilden utmed Regementsgatan.

Remissvar gällande MKB för detaljplan Mässen 2 m.fl.

De föreslagna åtgärderna (sid. 19 och 29) står i strid med de anvisningar som kommunen gett och de krav som man ställt vid framtagandet av planförslaget. Hus i park, dynamisk bebyggelse o.d. är sådant som kommunens tjänstemän inte velat ha under diskussionerna som förts under detaljplanarbetets gång.

Det underjordiska garaget förhindrar plantering av alle.

Att riva gamla Milostaben är förenat med stora kostnader. Därför är det nödvändigt att exploatera marken relativt högt för att täcka dessa utgifter.

Tilläggskommentar, 2013-02-15

Tidigare utskickat dokument kompletteras med att båthuset bör placeras mer västerut. Orsaken är de naturvärden som finns på platsen där huset nu är placerat, samt att det skymmer utsikt från bostäder

Ett bastu och förrådshus finns nu inlagt på plankartan invid den befintliga

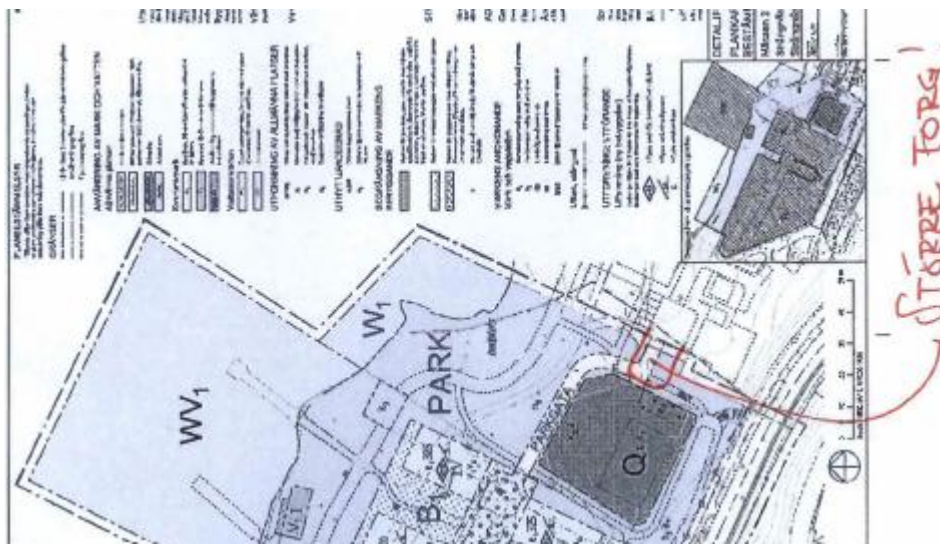
mindre om det flyttas. Detta bör utredas genom platsbesök.

bryggans östra landfäste.

Exploatör för Strängnäs 2:3, Sidöparken

Vi tror att det skulle vara av stort värde att utföra en utvidgning av det torg som gränsar mellan Sidöparken och Milostaben. Detta då vi tror att det skulle underlätta för sopbilar och annan behörig trafik som då inte behöver köra sönder tänkt trafikanläggning. Se bifogad skiss.

Torgytan gränsar inte mot Mässen 2 i den lagakraftvunna detaljplanen för Sidöparken. En gatuanslutning gör det möjligt för sopbil att köra mellan områdena.



Kommunala nämnder och styrelser

Nämnden för hållbart samhälle

Nämnden för hållbart samhälle beslutar att i yttrande till plan- och byggnämnden framföra att:

1. med anledning av att delar av området är klassat som högriskområde i den översiktliga radonkarteringen (SGI), ska det tydligt framgå av handlingarna hur det säkerställs att byggnaderna uppfyller kravet i Boverkets föreskrifter avseende radon.
2. det ska klargöras vilken trafikintensitet på Regementsgatan som är den korrekta då olika uppgifter förekommer i handlingen.
3. lokaliseringen för Mässen 2 bedöms inte uppfylla kriterierna för att kunna tillämpa avstegsfall

1. Mätningar utförda i samband med den geotekniska utredningen visar normalriskområde för radon. Att byggnaderna uppförs så att de klarar Boverkets föreskrifter för radon hanteras enligt Boverkets regler för byggande och därmed i bygglovsprocessen.
2. Uppgifterna ses över.
3. I samband med att området för Sidöparken byggs ut så uppfyller området de kriterier som finns för att kunna tillämpa avstegsfall för buller.
4. En bullerutredning har tagits fram

beträffande buller.

4. för att NHS ska kunna ta ställning till bedömningen av bullersituationen på närliggande fastigheter anser NHS att en aktuell och uppdaterad bullerutredning för nuvarande version av planförslaget ska vara framtagen innan planen kan antas.

5. parkeringsplatser för fordon inom detaljplaneområdet ska förses med oljeavskiljande anordning.

6. för att NHS ska kunna ta ställning till bedömningen av dagvattnets miljöpåverkan på Mälaren anser NHS att dagvattenhanteringen för Mässen 2 ska vara utredd innan planen kan antas.

7. plats måste reserveras för hållbar avfallshantering.

Barn- och utbildningsnämnden

I planbeskrivningen framhålls att de nya bostäderna medför ett stort behov av nya förskoleplatser som lämpligen kan tillgodoses i utvecklingsområdet för Norra Staden. Vilket behov som finns och hur frågan kan lösas kommer att utredas vidare inför utställningen av detaljplanen.

Utbildningskontoret skrev i sitt yttrande över detaljplanen för Sidöparken att behovet av förskoleplatser i närområdet kommer att öka. Var förskoleplatserna ska placeras måste lösas inom detaljplanearbetet även om placeringen sker utanför detaljplaneområdet. En förskola bör omfatta 6-8 avdelningar vilket innebär en förskoletomt på ca 1 ha för att klara en rationell verksamhet. Yttrandet är lika aktuellt för detaljplanen Mässen 2 som beräknas omfatta 150-160 lägenheter.

Strategiska förskoletomter måste planeras i kommunen där det vid behov kan byggas nya förskolor. En planläggning för nya förskolor behövs både i Norra Staden och på Tosterö för att möta det ökade behovet som uppstår när de nya bostadsområdena etableras. I Norra Staden/Campusområdet bör planeringen inrikta sig på en ny förskola till 2017.

inför utställningen.

5. Detta är inget som regleras i detaljplanen men noteras i planbeskrivningen.

6. En dagvattenutredning har tagits fram inför utställningen av planen.

7. Utrymme för hantering av områdets avfall, dvs. möjlighet till fastighetsnära källsortering, finns i utpekade komplementbyggnader i detaljplanen.

Lämplig mark finns i närområdet och olika förslag diskuteras. Inom den nu aktuella detaljplanen är dock ingen mark för förskoletomt reserverad.

Synpunkt noteras inför fortsatta planeringen av Norra staden.

I dagsläget utreds möjliga förskolelokaler i Campusområdet.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Villaägarna

1. Strandremsan mellan före detta Milostabsbyggnaden och vattnet har sedan nedläggningen varit öppen för allmänheten och bör vara det framöver.
2. Husens höjd på sidan 13 bör begränsas till 4 våningar över marknivån.
3. På sidan 17 pratas om båtplatser. Här måste en lokal översyn ske inom Strängnäs kommun för att lösa problem med båtplatser. Även nuvarande båtuppläggningsplats med brygga måste erbjudas alternativ!
4. Bullernivån i området bör respektera gällande lag och inte överskridas som föreslås på sida 19.
5. Lagg promenadvägen närmast byggnaderna och inte i strandlinjen, sidan 23.
6. Ett motiv till avsteg från reglerna kan inte vara "utpekad som bostadsområde" utan området bör bullermässigt hålla sig inom riktlinjerna.

1. Gång- och cykelvägen längs med strandremsan kommer att vara allmänrättsligt tillgänglig.
2. Inför utställningen har planförslaget arbetats om. Mot Regementsgatan är husen tre våningar och längre in i området fyra till sex våningar. Mot vattnet trappas hushöjderna ner till två våningar.
3. Båtplatserna inom planområdet är tänkta för de boende i området.
4. Gällande riktlinjer för buller kommer att följas. Lägenheterna närmast Regementsgatan kommer att förses med bullerdämpande fönster och delvis inglasade balkonger.
5. Strandpromenaden föreslås ligga nära strandkanten i det nu aktuella förslaget.
6. Motivet till att kunna göra avsteg från riktlinjerna är att utbyggnaden är en del av befintlig tätort.

TeliaSonera Skanova Access AB

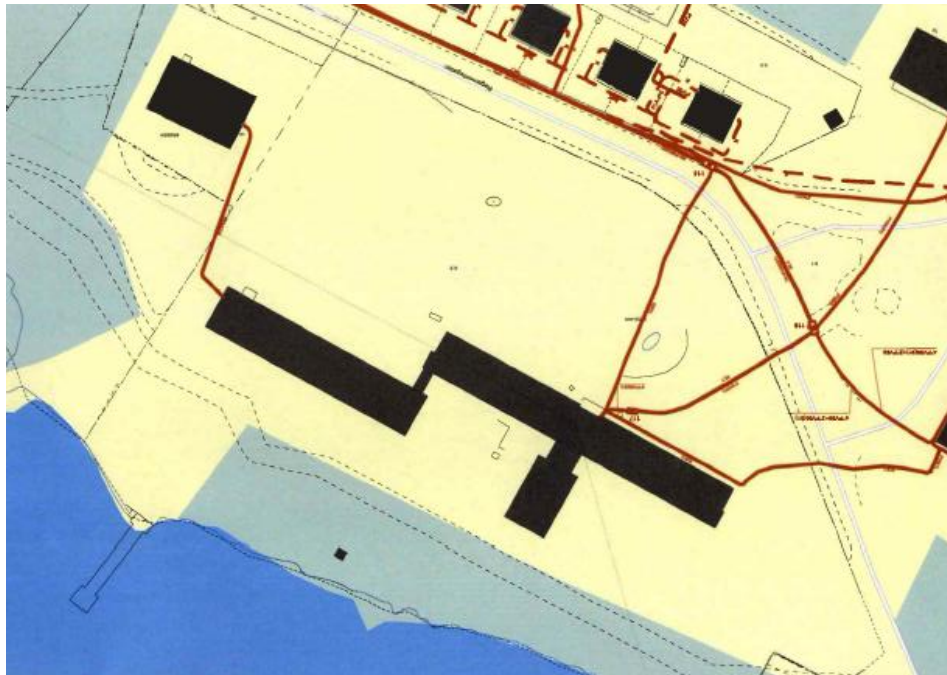
TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda telekablar som försörjer nuvarande byggnader.

Se bifogad karta.

Undanflyttningsåtgärder och ombyggnad av tele förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova behöver information från exploatören i god tid, helst 3 månader innan byggstart.

Synpunkten är noterad och vidarebefordrad till exploatör.



Gunilla Östling
Planchef

Anna Nilsson
Arkitekt