

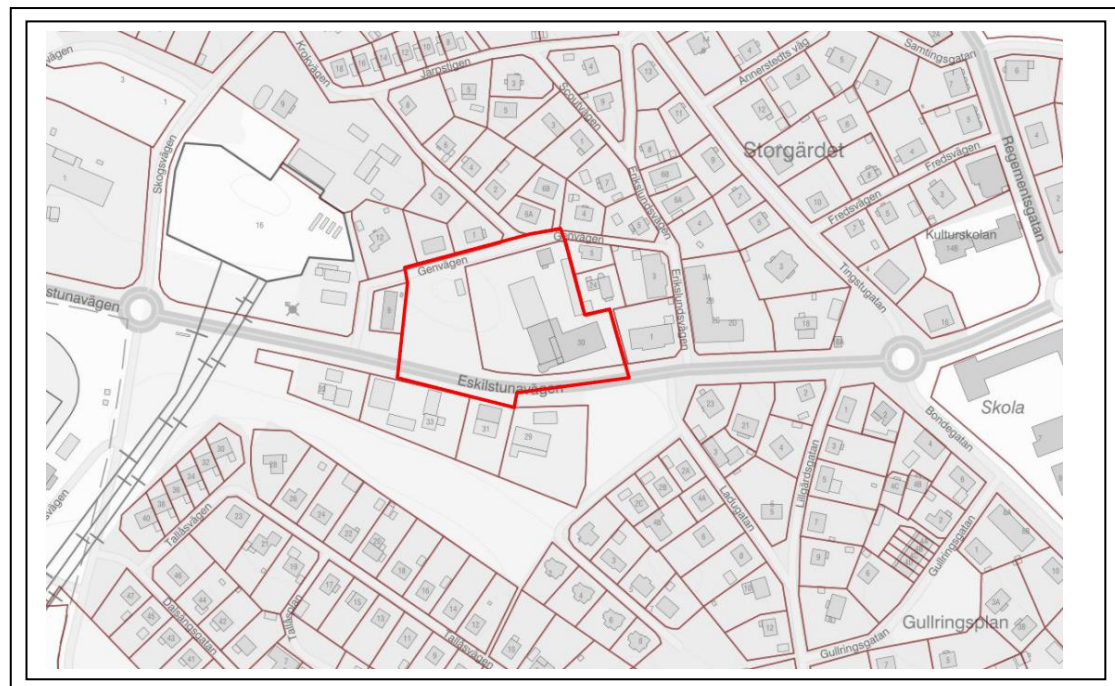


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

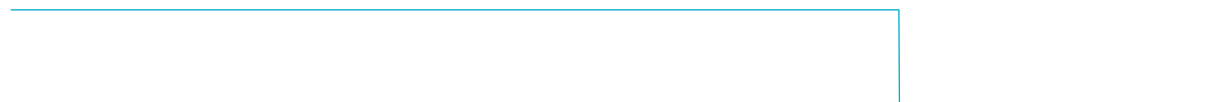
Erikslund 11, Strängnäs stad, Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

| | |
|---|----|
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| Planförfarande | 4 |
| Tidplan | 4 |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN | 5 |
| PLANDATA..... | 6 |
| Lägesbestämning | 6 |
| Areal | 6 |
| Markägoförhållanden | 6 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 7 |
| Översiktliga planer | 7 |
| Gällande planer..... | 7 |
| Program för planområdet | 7 |
| Miljöbedömning | 8 |
| Kommunala beslut i övrigt..... | 8 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Natur | 8 |
| Bebyggelseområden..... | 38 |
| Friytor..... | 50 |
| Gator och trafik..... | 51 |
| Störningar | 54 |
| Teknisk försörjning | 58 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 64 |
| Organisatoriska frågor | 64 |
| Tidplan | 64 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 65 |
| Ekonomiska frågor | 65 |
| Tekniska frågor | 66 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 67 |
| Riskbedömning..... | 67 |
| Konsekvenser för människors hälsa | 67 |



| | |
|---------------------------------|-----------|
| Konsekvenser för barn | 67 |
| Jämställdhetskonsekvenser | 70 |
| MEDVERKANDE | 71 |

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Primära syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med flerbostadshus på mark som idag är avsedd för verksamheter i form av bilverkstad och småindustri.

Utöver huvudsyftet med bostadsbebyggelse skall gestaltning av vägområdet kring Eskilstunavägen ingå, detta innebär ex. säkerställande av goda gång- och cykelmöjligheter samt föreslå och ge förutsättningar för lämplig växtlighet och belysning. Översyn av hållplatser för kollektivtrafiken utreds.

Projektet är en del av kommunens ambitioner att omvandla den upplevda karaktären kring Eskilstunavägens entrésektion från västerporten till Paulinska skolan. Idag domineras denna av verksamheter men bör långsiktigt övergå till mer bostads- och centrummässig karaktär.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt 5 kap 7§ PBL (2010:900).

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Beslut om samråd: | Kv 4 2020 |
| Samrådsperiod: | Kv 4 2020/Kv 1 2021 |
| Beslut om granskning: | Kv 1-2 2021 |
| Granskningstid: | Kv 2 2021 |
| Antagande: | Kv 2-3 2021 |
| Laga kraft: | Kv 2-3 2021 |

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3-5 kap om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse har gjorts i översiktsplan 2014 Strängnäs kommun antagen av Kommunfullmäktige 2014-09-29.

Planen bedöms ligga i linje med översiktsplanen som pekar ut området för bostäder. Bostadsbebyggelse i det aktuella området följer väl den genom översiktsplanen beslutade utvecklingsstrategin för Strängnäs kommun. Genom att möjliggöra ny bebyggelse centralt i staden skapas förutsättningar för ett hållbart resande. Komplettering av bebyggelse nära tågstation med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv.

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2017-08-30 enligt följande:

Att:

Planen kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan vid bedömning enligt MKB-förordningen 5 § sista stycket. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11 § bedöms därför inte behöva upprättas.

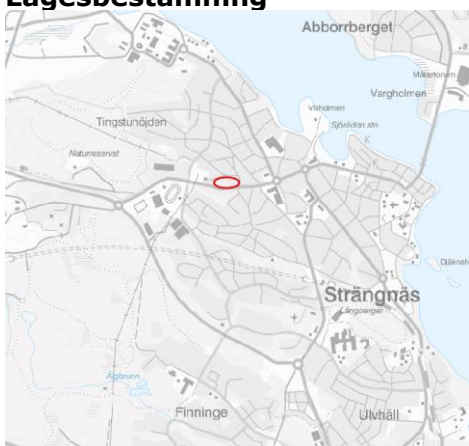
Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör ingen verksamhet med risk för betydande miljöpåverkan.
- För Strängnäs stad och Grönstrukturplan utpekar del av området för komplettering av bebyggelse.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdet ligger centralt i Strängnäs stad, cirka en kilometer från resecentrum. Det aktuella området ligger utmed Eskilstunavägen. I norr angränsar planområdet bland annat bostadsområdet Storgärdet. Till söder och väster om planområdet finns befintliga verksamhetsområden. I öster möter planområdet skolområden och främst de mer centrala bostadsområdena i Strängnäs stad.



Planområdet (inom det gulmarkerade området) sett från sydöst.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,9 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Strängnäs 2:1 ägs av Strängnäs kommun. Erikslund 11 ägs av Fastighets AB Erikslund 11.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

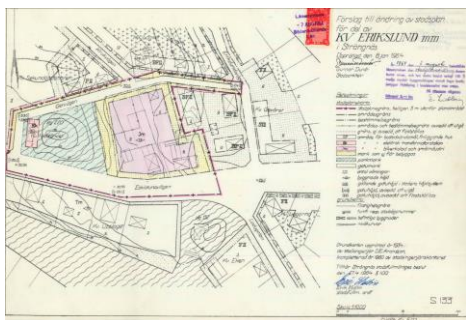
Översiktliga planer

Planområdet är angivet för bostadsändamål i *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av fullmäktige 2014-09-29. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner och dess huvudsakliga utbyggnadsstrategi om ny bebyggelse i närheten av resecentrum/järnvägsstationen.

Området är ej utpekad i *Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad* som blev antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26.

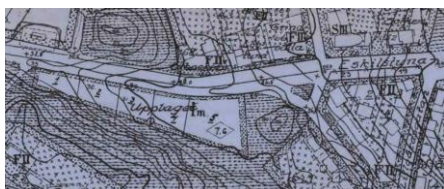
Området utpekas även inom *Grönplan del B1 Strängnäs stad – Härad* som "det vilda" under Kvalitativ grönytesförsörjning. Grönområdet ska sparas och fortsätter därmed att följa Grönplanen.

Gällande planer



Det tilltänkta området berör delar av flera gällande detaljplaner:

- I gällande detaljplan *0486K-S133* är marken för Erikslund 11 och del av Strängnäs 2:1 planerad för bilverkstad, småindustri och parkmark. Detaljplanen vann laga kraft 1964.



- För del av fastigheten Strängnäs 2:1 som omfattar Eskilstunavägen gäller även den generella stadsplanen, *0486K-S14*, för Strängnäs stad som upprättades 1936.

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av något planprogram.

Miljöbedömning

2017-08-30 fattade Samhällsbyggnadsnämnden beslut om att en miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Se även stycket om förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i denna planbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-08-30, SBN § 114, Samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Planområdet sett från Söder. Grönskan ligger huvudsakligen i den västra delen av planområden.

Planområdet går att dela upp i två områden när det kommer till dess mark och vegetation.



I den östra delen av planområdet finns det hårdgjord mark och bebyggd mark. Här återfinns endast lite vegetation. Tills söder om byggnaden finns en mindre gräsyta som används för att skylta reklam.



Den västra delen av planområdet består av ett grönområde med hållmark med en stor andel berg i dagen. Där påträffas ett glest bestånd av både busk- och trädskikt som består av lövsly, en, nypon, vildapel, och tall.

Grönytan är utpekad i *Grönplan del B1, Strängnäs Stad – Härad* (antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26) som grönstråk för utveckling. Vilket betyder att ytan ska omhändertas och beaktas inom detaljplanen.



En *Naturvärdesbedömning* (2018) för delar av detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10 har utförts av Strängnäs kommuns kommunekolog. Innan naturvärdesbedömningen hade områdena inte undersökts och i artportalen finns det inte några inrapporterade fynd av naturvårdsarter inom eller i direkt anslutning till något av delområdena.



Figur från Naturvärdesbedömning. Områdena (markerat 1) som har undersökts inom detaljplan för Erikslund 11.

Inom det område som naturvärdesbedömningen omfattade påträffades flera olika naturvärdesobjekt med höga skyddsvärden. Flera av tallarna är gamla (150 år och uppåt) med pansarbark och plattad krona. På några av tallarna påträffades den rödlistade signalarten talticka som lever på äldre tall. Inom området påträffades även den rödlistade signalarten talticka.

Sammantaget bedömdes det västra området att utgöra en viktig del av de äldre tallbestånd som finns i Strängnäs tätort. Ur ett naturvårdsperspektiv rekommenderades det att hela

delområdet ska lämnas orört då mycket höga naturvärden, framförallt i form av äldre tall med förekomst av talticka samt hålträdd och död ved, finns spritt över hela området.

Planförslaget har i möjligaste mån utformats efter de bedömningar som har gjorts i naturvärdesbedömningen. Detaljplanen tillåter en hög exploateringsgrad vilket medför att parkeringsplatser tar upp en stor del av gårdsytan som skulle kunna utgöras av grönytor. Enligt Boverket (2019), *Grönska främjar hälsa och välbefinnande*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/naturen/valbefinnande/>

(hämtad 2020-10-08) är grönska viktigt för människors hälsa och välbefinnande. Det är också därför tillgång till parker och grönområden är ett viktigt allmänt intresse i planläggning enligt PBL. Men det är först på senare tid som forskningen tydligt kan visa på sambandet mellan tillgång till grönområden och hur människor mår. Vistelse i gröna miljöer bidrar till att:

- blodtrycket sjunker, pulsen går ned och halterna av stresshormonet kortisol i blodet minskar
- stärka korttidsminnet och motverkar demens
- stimulera till fysisk aktivitet som motverkar övervikt, hjärt- och kärlsjukdomar, diabetes, psykisk ohälsa samt vissa former av cancer
- stimulera barns lek och hälsa.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden anser att framtida boende inom planområdet ska ha tillgång till natur och grönytor som främjar människors hälsa och välbefinnande. För att säkra boendes tillgång till grönytor planläggs det västra grönområdet som kvartersmark, **B** och **C₁**. Grönområdet är reglerat med bestämmelserna prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*, **n₁** – *Marken får inte användas för parkering*, **n₄** – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* och **a₁** – *Marklov krävs för fällning av träd*.

Med hjälp av Strängnäs kommun kommunekolog har val av placering av bebyggelse och parkeringar anpassats efter den skyddsvärda miljön. Placering av punkthus har anpassats med ett hänsynsavstånd vilket endast inkräktar delvis in på naturmiljön. Bebyggelsen innebär att en yngre tall, av ett mindre slag, kommer att tas ned i sammanhanget. I överlag bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att den skyddsvärda miljön bevaras och att planläggningen säkrar en god boendemiljö för boende i området.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs mestadels av sandig morän och berg med jorddjup mellan 0–1 m samt 1–3 m enligt den översiktliga jordartskartan från SGU. Stora block förekommer inom planområdet och det förekommer även schakt/fyllnadsmassor som bildar en höjd inom området.

En översiktlig geoteknisk utredning genomfördes av ÅF Infrastructure AB på uppdrag av Strängnäs kommun 2018-06-21 för att klargöra byggnadstekniska förutsättningar för projektet. I uppdraget ingår utrednings- och fältarbete. Resultatet av uppdraget kommer att användas för två huvudsakliga syften;

1. underlag i detaljplaneprocessen för att uttala sig om säkerhetsfrågor avseende risk för skred, ras och erosion.
2. förutsättningar för byggande med avseende på risk för sättningar, påverkan av grundvatten/ytvatten och val av grundläggningsmetod.

Den geotekniska undersökningen ska ligga till grund för framtida byggnation inom området.

Gällande sättningen inom Erikslund 11 föreligger generellt ingen sättningsproblematik till följd av den naturligt lagrade jorden, fyllnadsmaterial innehållande lera och silt förekommer, dessa jordmaterial är sättningskänsliga varpå sättning kan förekomma om inte fyllningen schaktas bort. Vid uppfyllnad inom östliga området föreligger behov av att först schakta bort sättningskänsliga jordlager. Vid grundläggning bör byggnaderna grundläggas under likartade

sättningsförhållanden så att byggnader inte sätter sig ojämnt. Det är därmed att föredra att schakta bort allt sättningskänsligt material.

Generellt föreligger inga stabilitetsproblem inom området, dock bör en stabilitetsutredning göras i öst vid uppfyllnad av marken, behov av stödmur kan föreligga.

Inom Erikslund 11, skogsområde åt väster förekommer framförallt sand och sandmorän. Sandjordar är känsliga för erosion via vind och vatten. Grovkorniga moräner – sandmorän betar sig huvudsakligen som friktionsjord.

Risk för skred föreligger till följd av erosion i sandjordarna. Om grundläggningsnivå i västra området väljs högre än omgivande mark bör erosionskyddande åtgärd genomföras för att förhindra uppkomst av skred. Vid val av släntlutningar bör risk för ras tas i beaktande, även slänter bör skyddas mot ras med hjälp av erosionskyddande åtgärder.



Synliga stenblock inom Erikslund 11.

Det västra bergsområdet ligger betydligt högre än övriga undersökningsområdet. En fullständig sprickkartering bör genomföras för att vid val av grundläggningsdjup vara säker på att ingen risk för blockutfall ifrån bergsprofilen föreligger med avseende på tillförd last.

För att förhindra blocknedfall i den naturligt lagrade sandjorden gäller att förhindra att omgivande jord eroderas bort samt i möjligaste mån avlägsna ytliga block.

Grundvattensänkning med 1 m ger ett lasttillskott på 10 kPa. När det gäller sättningspåverkan till följd av framtida sänkt grundvattennivå så ökar risken för sättningsproblem om den sättningskänsliga fyllningen lämnats kvar. Intelligande byggnader kan dock komma att påverkas om grundvattnet sänks under entreprenadtiden eller till följd av dränering och bortförsel av ytvatten från området. Regelbundna mätningar av grundvattennivån bör ske för att säkerställa att nivån ej sänks.

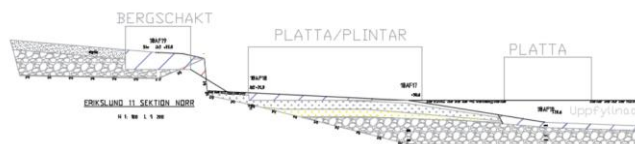
Inom framförallt västra delen av undersökningsområdet har idag ytvattnet möjlighet att rinna undan direkt, inga hårdgjorda ytor finns frånsett naturligt berg.

Vid byggnation inom området kommer sannolikt stor del av marken asfalteras och omhändertagande av ytvattnet måste därmed ske via dagvattenbrunnar. Det är av stor vikt att dagvattensystemet ej underdimensioneras då risk för stabilitetsbrott föreligger om området skulle översvämmas. Glidbrott i sandjorden kan uppstå samt hävning av byggnader.

Det är viktigt att även vid planering av omhändertagande av ytvatten ta hänsyn till rådande grundvattenförhållanden och förhindra permanent sänkt grundvattennivå. Vattenavledning skall även utföras på ett sådant sett att avsedd effekt uppnås utan skadlig erosion i slänter och under entreprenad i schaktbotten.

Sammanfattningsvis är grundläggningsförhållandena Inom Erikslund 11 är förutsättningarna generellt goda. Befintliga fyllningar innehållande lera och silt bör schaktas bort och ersättas med kontrollerad icke tjällyftande, ej sättningsbenägen och väl dränerande fyllningsmaterial. Därefter är förutsättningarna för grundläggning med platta på mark goda. Dock bör varierande djup till berg tas i beaktande vid val av grundläggningsmetod, då det innebär att tunga byggnader kan sätta sig ojämnt varpå plintgrundläggning kan vara att föredra.

Inom östra delen av fastigheter bör det vara möjligt att bygga med källarplan innehållande parkeringsgarage, viss bergschakt kommer troligtvis bli nödvändig. I Figur 10.1 Skiss över sektion längst i norr, visas hur grundläggning kan komma att se ut.



Skiss över sektion längst i norr

Detta är endast en översiktlig geoteknisk undersökning som kan behöva kompletteras innan utförande, pga. hinder i form av befintliga byggnader, skog, bensinstation osv har inte hela undersökningsområdet kunnat undersökas. Tolkning av jordlagerföljd och bergnivå är utifrån utförda sonderingar och beskriver förutsättningarna översiktligt.

Förorenad mark

Inom fastigheten förekommer i dagsläget en bilverkstad, bilhandelsverksamhet samt drivmedelsstation. Fastigheten är planlagd för bilverkstad samt småindustri och planeras att exploateras för bostadsändamål och således är det av intresse att undersöka markens eventuella innehåll av föroreningar.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning ”Miljöteknisk markundersökning – Erikslund 11, Strängnäs Kommun” genomfördes av Atrax Energi och Miljö AB 2018-08-31. En fördjupad riskbedömning och en kompletterande miljöteknisk markundersökning ”Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning Samt Fördjupad Riskbedömning – Erikslund 11, Strängnäs kommun.” genomfördes av Atrax Energi och Miljö AB 2019-05-28. Ytterligare en kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram, ”Erikslund 11, Strängnäs” genomfördes av Structor Miljöteknik AB 2020-02-20.

Miljöteknisk markundersökning

Den huvudsakliga målsättningen med undersökningen

är att ge en bild av föroreningsituationen inom undersökningsområdet i syfte att översiktligt utreda huruvida hälso- och/eller markmiljörisker föreligger inför den planerade exploateringen. Syftet med undersökningen är också att ge förslag på efterbehandlingsåtgärd inklusive kostnadsuppskattning för att avhjälpa eventuella föroreningar inför kommande exploatering av området för bostadsändamål.

Utförd undersökning av jord och grundvatten inom Erikslund 11 samt intilliggande skogsparti väster om fastigheten visar att föroreningshalter som överskrider aktuella bedömningsgrunder uppmätts i både jord och grundvatten. I fyllnadsmaterialet förekommer metaller och organiska föroreningar (alifatiska kolväten och PAH) i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i åtta provtagningspunkter ned till 3 m u my som djupast. Metaller och PAH har påträffats i både ytliga och djupare jordprover medan förhöjda halter av alifatiska kolväten endast har påträffats djupare ner i jordprofilen (1–2,2 m u my). Föroreningarna är spridda över undersökningsområdet och har inte kunnat avgränsas i yt- eller djupled inom ramen för utförd undersökning.

I grundvatten har metallhalter uppmätts i mycket låga till måttliga halter som bedöms vara naturligt förekommande halter. Förhöjda halter av organiska föroreningar har uppmätts i grundvatten vilket tyder på att en spridning sker från förorenad mark till grundvatten. PAH-H har uppmätts i halter som överskrider det aktuella riktvärdet för risk för ytvatten.

Kompletterande Miljöteknisk

Markundersökning(Structor Miljöteknik AB)

Fastigheten har undersökts vid två tillfällen under 2018 av Atrax Energi & Miljö AB, se Miljöteknisk Markundersökning 2018-08-31 och Kompletterande miljöteknisk markundersökning samt fördjupad riskbedömning 2019-05-28. Undersökningarna har påvisat ett fyllnadsmaterial på fastigheten med förhöjda halter av flertalet metaller samt alifater och PAH-H och

PAH-M i några punkter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM.

En fördjupad riskbedömning har utförts med anledning av de förhöjda halterna som påvisar att riskreduktion krävs i några enstaka punkter för att fastigheten ska kunna bedömas som lämplig för bostadsändamål. Efterföljande åtgärdsutredning rekommenderar punktvis sanering kring de provpunkter som påvisat förhöjda halter om 4x4 m samt vidare undersökning av mark under byggnad och i marken kring drivmedelsanläggning efter det att dessa byggnader och anläggningar har rivits/avvecklats. Tillsynsmyndigheten, miljökontoret i Strängnäs kommun, delar dock inte konsultens rekommendationer och kräver kompletteringar.

Structor Miljöteknik AB har på uppdrag av Ringugnen AB, utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheten Erikslund 11, Strängnäs.

Uppdragets syfte är att täppa till de kunskapsluckor som bedöms finnas utifrån tidigare undersökningar på fastigheten. Kunskapsluckor som identifierats är:

1. Förekommer det risker för spridning av ånga avseende kvicksilver eller oljeförorening in i blivande byggnader?

2. Är de uppmätta halterna i fyllnadsmaterialet representativa för bedömning av fyllning över hela fastigheten?

3. Föroreningssituationen vid drivmedelsanläggningen.

I uppdraget ingår inte undersökning av befintliga byggnader eller anläggningar.

En provtagningsplan upprättades och kommunicerades med tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten

meddelade att de ej hade några synpunkter på utförandet enligt kommunicerad provtagningsplan.

Slutsats

Jord

Laboratorieanalys av SSP-prover från EO1 visar på en fyllning med medelvärde för PAH-H samt bly, överskridande riktvärde för känslig markanvändning (KM) samt även förhöjt oljeindex. XRF-analyser visar generellt på låga halter av metaller i EO1 förutom i en punkt, EO1-13 c, där halten zink överskrider nivå för FA (farligt avfall) och bly nivå för MKM (mindre känslig markanvändning). Övriga prover påvisar generellt låga halter av dessa metaller, varför denna förorening ej bedöms vara utbredd över hela egenskapsområdet.

EO2 (0-1 m samt 1-2 m) uppvisar medelvärdet av A- och B-prov en liknande föroreningsbild som EO1, dock även med halter av kadmium och PAH-M överskridande riktvärde för KM samt ett förhöjt oljeindex på båda djupen. I EO2 1-2 m uttogs endast prov i nio av de 15. provpunkterna på grund av begränsat jorddjup.

I EO3 visar medelvärdet för samtliga analyserade parametrar under riktvärde för KM förutom för oljeindex.

Vid provtagning påträffades svarta inslag i flertalet provpunkter diffust utspritt över EO1 och EO2, vilket sannolikt är orsaken till förhöjda halter av PAH och oljeindex. Kompletterande avgränsning kan utföras genom laboratorieanalys av uttagna c-prover.

Porluft

Laboratorieanalys påvisar förekomst av alifater, aromater och BTEX i provtagen markluft, vilket bekräftar att ämnena förekommer i marken. Halterna håller sig emellertid med goda marginaler under använda riktvärden. Provtagning är utförd i närheten av en markförlagd oljeavskiljare som vid tidigare undersökning påvisat förekomst av oljeförorening. Det

kan därför vara en tänkbar källa till det som uppmäts i porluftsundersökningen.

Kvicksilverånga har inte detekterats vid laboratorieanalys och inte heller förhöjt i de markprover som analyserats i denna undersökning.

Riskbedömning

Ingen fördjupad riskbedömning har utförts av de påträffade halterna. Följande risker har utifrån utförd SSP-provtagning identifierats i respektive egenskapsområde.

EO1

I tabellen nedan listas ämnen som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM.

| Ämne | Styrande för riktvärde |
|-------|------------------------|
| Bly | Hälsa intag jord |
| PAH-H | Hälsa intag växter |
| Olja | Markmiljö |

Ämnen som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM i EO1, samt vad som är styrande för riktvärdet vid ett generellt KM-område.

EO2

I tabellen nedan listas ämnen som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM.

| Ämne | Styrande för riktvärde |
|---------|------------------------|
| Bly | Hälsa intag jord |
| PAH-H | Hälsa intag växter |
| PAH-M | Hälsa ånga |
| Kadmium | Hälsa intag växter |
| Olja | Markmiljö |

Ämnen som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM i EO2, samt vad som är styrande för riktvärdet vid ett generellt KM-område.

EO3

Utifrån resultaten från SSP-undersökningen bedöms inte generella riktvärden för känslig markanvändning, KM, överskridas avseende metaller. Dock förekommer det förhöjt oljeindex på del av egenskapsområdet. Utifrån resultat från PID förekommer det flyktiga kolväten i anslutning till oljeavskiljaren vilket sannolikt bidrar till att höja medelvärdet avseende oljeindex i EO3.

Rekommendation

Undersökningens syfte är att utreda om fastigheten kan ställas om till känslig markanvändning för bostadsändamål. Det har vid denna undersökning inte funnits några planritningar med tillhörande anläggningsschakter för eventuella framtida bostäder. Inga byggnader eller anläggningar som finns på fastigheten idag planeras dock att bevaras vid en eventuell omställning till bostäder. Således förutsätts det att det kommer utföras anläggningsschakter för nya byggnader, VA samt övrig markplanering. En stor del av de förorenade massorna kommer då påverkas av anläggningsschakt och för att fastigheten ska uppnå Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning utan framtida restriktioner i form av kvarlämnade föroreningar rekommenderas att eventuell

Oljeförorenad jord eller blöta massor tas dock ej emot på den kommunala deponin Kvitten. Givet en mottagningskostnad på ca 600 kr/ton för blöta massor innehållande olja innebär det en tillkommande kostnad för mottagande av massor om ca 160 000 SEK.

Innan en eventuell sanering av mark och avveckling av tankstation utförs behöver en anmälan om efterbehandling upprättas och insändas till tillsynsmyndigheten.

Innan fastigheten rivs behöver byggnaden inventeras på eventuellt miljöskadligt avfall.

När byggnaden är riven och tankstationen är avvecklad rekommenderas kompletterande undersökning av mark i dessa områden.

Givet beaktande av rekommendationerna ovan bedöms fastigheten kunna ställas om till känslig markanvändning. Detaljer kring val av åtgärd bör dock tas fram i samband med projektering av omställning till bostäder.

För att säkerställa markens lämplighet har krav ställts att sanering av kända föroreningar måste ske innan startbesked får ges. I plankartan finns en administrativ bestämmelse för hela planområdet: *Startbesked får inte ges förrän markföroreningar avhjälpes*.

Schaktmassor som uppstår i samband med framtida schaktarbeten behöver inspekteras av tillsynsmyndighet. Vid eventuell återanvändning av dessa massor, ska föregås anmälan till miljöenheten.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering. Frågan om höga vattenstånd hanteras under rubriken "Dagvattenhantering".

Mer information om risk för skred finns under rubriken "Geotekniska förhållanden".

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon

enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.

Bostäder skall uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Okända och kända fornlämningar är alla skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av *Riksintresset för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § miljöbalken*. Riksintresset avser att turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planförslaget inte påverkar *Riksintresset för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § miljöbalken*.

Planområdet ligger i anslutning till *Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18), 3 kap 6§ miljöbalken*.

Motivering:

Stadsmiljö. Stifts-, lärdoms- och regementsstad med sammansatt stadsplanemönster och tillhörande bebyggelse där utvecklingen kan följas från medeltid över 1600- och 1800-talens planregleringar till utvidgningar under mellankrigstiden till och med 1920-talet, då funktionen av regementsstad tillkom.

Uttryck för riksintresset:

Den framträdande domkyrkan och övrig bebyggelse från medeltid till stormaktstid, förknippad med stiftsstaden. Gatunät med till stor del oregelbunden medeltida karaktär, delvis reglerat under 1640-talet och efter 1871-års brand. Rutnätssystem i olika riktningar, gator i sneda vinklar och en stjärnplats. Trähusbebyggelse från 1600-, 1700- och 1800-talen, bestående av såväl små stugor som stora stadsgårdar med innergårdar. Skolor, tullhus, tingshus, rådhus, elförsörjningsanläggningar, vattenreningsverk m.m. Från tiden kring sekelskiftet 1900 mer storskalig stadsbebyggelse. Det för 1900-talets början karakteristiska villaområdet Storgärdet. Regementsområde från 1921.



Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) i förhållande till detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10.

Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram för Strängnäs kommun, Strängnäs- Härad-Tosterön, Strängnäs rapportserie 2012

Beskrivning

Villaområde planlagt 1903-10. Terränganpassad plan med stora tomter och friliggande villor. Seminariebyggnad från 1905.

Värden och kännetecken

Representerar stadens expansion, tillkomsten av regementet och ett ökat välstånd, borgerskapets önskan att leva representativt enligt tidens villaideal. Uppvuxen trädgård, avgränsade med häckar, smidesgrindar med stenstolpar. Individuellt utformade en- och flerfamiljsvillor ofta i två plan, indragna från gatan. Välbevarad, tidstypisk och varierad villaarkitektur, uppförd i skiftande material. Husen är klädda med träpanel eller putsade och är försedda med tidstypiska detaljer som småspröjsade fönster, lövsågerier, dekor och inläggningar av kakel. Balkonger, burspråk och verandor. Ibland med tillhörande komplementbyggnad/uthus som enligt områdets bebyggelsemönster bör ligga väl indragna i inre delen av tomten. Planutformning med byggnaderna längs gatan och små platsbildningar insprängda i bebyggelsen enligt den tidens stadsplaneideal.

Kommunens utvecklingsstrategier

I *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av fullmäktige 2014-09-29 är planområdet utpekat för bostadsbebyggelse. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner och dess huvudsakliga utbyggnadsstrategi om ny bebyggelse i närheten av resecentrum/järnvägsstationen. Genom att möjliggöra ny bebyggelse centralt i staden skapas förutsättningar för ett hållbart resande. Komplettering av bebyggelse nära tågstation med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv. En högre exploateringsgrad inom planområdet med flerbostadshus motiveras genom att använda central mark så effektivt som möjligt vid förtätning.

Detaljplanen är en del av kommunens ambitioner att omvandla den upplevda karaktären kring Eskilstunavägens entrésektion från västerport till Paulinska skolan. Idag domineras denna av verksamheter men bör långsiktigt övergå till mer bostads- och centrummässig karaktär (se berört område i figur nedan). I dagsläget är två detaljplaner påbörjade, detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, Upplaget 10.



Tidigare nämnda verksamhetsområde som enligt Strängnäs utvecklingsstrategi ska övergå till bostad- och centrumbebyggelse.



Drönarfoto(Strängnäs kommun) över tidigare nämnda verksamhetsområde som enligt Strängnäs utvecklingsstrategi ska övergå till bostad-och centrum bebyggelse.

Bebyggelse i närområdet

Öster om planområdet utmed Eskilstunavägen förekommer flerbostadshusbebyggelse. Kvarteren Läraren och Trevnaden längre ner utmed Eskilstunavägen består av flerbostadshus med varierande våningsantal upp till 5 våningar. Dessa fastigheter ingår inte inom Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D18) men ligger angränsande precis som fastigheterna Erikslund 11 och Upplaget 10.



Bild/skärmdump hämtad från Google Maps 2020. Kvarteren Läraren och Trevnaden. Vy mot väst.

Öster om planområdet utmed Eskilstunavägen, inom fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13, finns ett par flerbostadshus som inte utgör en del av riksintressebeskrivningen. Byggnadernas fasader utgörs av puts respektive tegel. Det putsade huset är uppfört på 90-talet och tegelhuset är uppfört på 60-talet. Dessa byggnader

är 3 till 3,5 våningar. Tegelbyggnaden har ett platt tak i plåt och det putsade huset har ett sadeltak med takpannor.



Foto, Strängnäs Kommun. Fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13 öst om planområdet.

Inom planområdet för fastigheten Erikslund 11 bedrivs bilförsäljning och bilverkstad, det finns även en obemannad drivmedelsstation inom planområdet. Inom planområdet för fastigheten Upplaget 10 bedrivs en biltvätt samt en restaurangverksamhet. Inom angränsande fastigheter till planområdena finns bilverkstäder och drivmedelsstationer. Dessa fastigheter med blandade verksamheter utgör det område som är tänkt ska omvandlas från verksamhetsområde till nya bostadsområden.



Norr om planområdet, inom fastigheterna Sekundärstationen 3 och 4, återfinns 1,5 och 2-våningsvillor uppförda med fasadmateriäl i trä. Byggnaderna ligger på en marknivå som är högre än den del av planområdet som ska exploateras. Dessa fastigheter ingår inte inom Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D18).



Drönarfoto(Strängnäs kommun) över fastigheten Erikslund 11, närliggande 1,5 och 2-våningsvillor syns längst ner i bild.

Den mot planområdet närmast belägna bebyggelsen som ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) består av villabebyggelse på 1,5–2,5 våningar.

Bebyggelsen kan från planområdet uppfattas som att den skulle vara en halv våning högre än vad det är i och med att berörda bebyggelse ligger på en liten höjd. Husen är uppförda i varierande material såsom trä, puts och tegel. Byggnaderna är uppförda i början på 1900-talet men det finns en del som är uppförda senare (70-talet), exempelvis på fastigheterna Lägret 13 och 15.



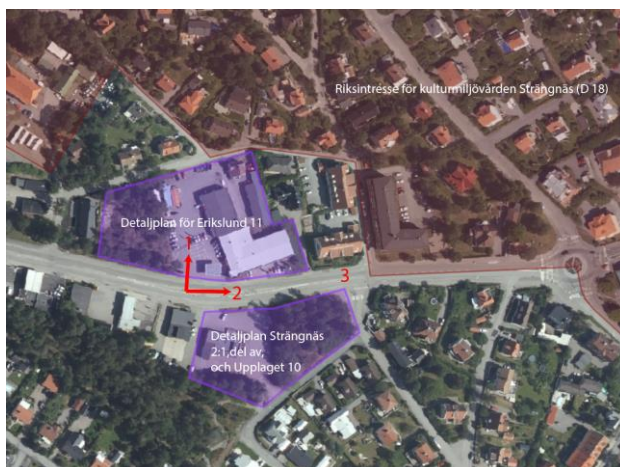
Bebyggelse norr om det blå strecket ingår inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18)

Utanför riksintresseområdet och öster om planområdet, inom fastigheten Logarna 6, finns ett sekelskifteshus, förmodligen byggt något av de första åren på 1900-talet. Byggnaden är 3 våningar hög, har fasadmaterial av trä och en mintgrön kulör. Huset har även vita knutar och taktegel.



*Bild/skärm dump hämtad från Google Maps 2020.
Sekelskiftsbyggnad öst om planområdet. Vy mot öst.*

Samhällsbyggnadskontoret anser att bedömning av planförslagets påverkan på Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) bör utgå från gatuvyn utmed Eskilstunavägen. Detta baseras på att det är utmed Eskilstunavägen flest människor rör sig och kommer uppleva den nya stadsentrén. Av den anledningen blir det svårt att bilda en uppfattning om riksintressets beståndsdelar såsom utmärkande arkitektur, områdets struktur samt domkyrkans dominans över staden. Riksintresseområdet exponeras inte pga. vegetation och de verksamheter (biltvätt, bilverkstad, drivmedelsstation, bilhandel) som finns utmed Eskilstunavägen. Även Eskilstunavägens sträckning och lutning påverkar siktlinjer vilket ytterligare försvårar exponeringen av de områden som utgör riksintresseområdet. En första anblick av riksintresseområdet ses vid korsningen Ladugatan/Eskilstunavägen/Erikslundsvägen.



Ortofoto över planområdena Erikslund 11 och Upplaget 10. Numrerad markering visar perspektiv från gatuvy (se bilder nedan). Nummer 1 och 2 visar var riksintresseområdet inte exponeras från gatuvy. Nummer 3 visar korsning där riksintresseområdet kan ses i gatuvy.



Bild/skärm dump hämtad från Google Maps 2020. Gatuvy nummer 1 och 2.



Bild/skrämdump hämtad från Google Maps 2020. Gatuvy nummer 3.

Längre österut på Eskilstunavägen, inom kvarteren Läraren och Trevnaden, återfinns flerbostadshusbebyggelse som ligger angränsande till Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D18). Även inom fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13 (Geväret 13 ligger inom riksintresseområdet) förekommer flerbostadshusbebyggelse. Eftersom flerbostadsbebyggelse utmed Eskilstunavägen inte är ett främmande element i miljön anser Samhällsbyggnadskontoret att möjliggöra flerbostadsbebyggelse inom detaljplanerna Erikslund 11 och Upplaget 10 är att bygga vidare på befintliga strukturer. Att förtäta samt planera med en hög exploateringsgrad utmed Eskilstunavägen följer de övergripande utvecklingsstrategier som beskrivs i *Översiktsplan 2014 för Strängnäs kommun* som antogs av fullmäktige 2014-09-29.

Bebyggelse inom planområdet

Läs om bebyggelse inom planområdet under rubriken ”*Befintlig bebyggelse*” längre ner i planbeskrivningen.

I Stadsplanen från 1936 var syftet att friliggande villor på två våningar skulle uppföras inom det aktuella planområdet. Den bebyggelse som finns inom planområdet idag har inte någon särskild koppling stadsplanen från 1936, området används idag för verksamheter. Arkitekturen inom området avspeglar inte den befintliga bebyggelsen som berörs i Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18).

Det är sammantaget en situation som inte är gynnsam för förståelse eller förvaltning av kulturmiljövården inom denna del av riksintresseområdet.

Planförslaget

Läs om planförslaget under rubriken ”Bostäder och verksamheter” längre ner i planbeskrivningen.

Analys och slutsatser

Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18)

Stadens expansion

Planförslagen (detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan för Upplaget 10) är en del av Strängnäs stads expansion som följer Översiktsplanens(2014) intentioner genom förtätning samt expansion omkring resecentrum. Att Strängnäs stad ska växa kring resecentrum är ett medvetet val från kommunens sida och ska ses som ett led i att uppmuntra till ett hållbart resande.

I Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram för Strängnäs kommun, Strängnäs- Härad-Tosterön, Strängnäs rapportserie 2012, är stadens expansion genom tiderna från ”enkla förhållanden” till välstånd en värdebärande inom Strängnäs stad. Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är ett sätt att bygga vidare på stadens expansion genom att bygga vidare på redan ianspråktagen mark. Detta i sin tur kan skapa en tydlig årsring ”där äldre möter nytt”, genom nutidens arkitektur. Inom och utanför riksintresse för kulturmiljövård längs Eskilstunavägen finns idag en utbredd flerbostadsbebyggelse och kan ses som en del av stadsentrén till Strängnäs stad. Flerbostadshusen är uppförda under 1900-talet, samhällsbyggnadskontoret anser att med planförslagen kan de ses som en förlängning av den befintliga flerbostadsbebyggelsen. Genom förlängningen av befintlig bebyggelse anser samhällsbyggnadskontoret att planförslagen bidrar till ett stärkande av befintliga strukturer, detta i sin tur kan bidra till att den tidigare nämnda stadsentrén förstärks genom samspel mellan befintlig och ny bebyggelse.

Placering vid gatan(indragen kopplat till levande stadsgata).

Platsbildning är en egenskap som belyses i riksintresset som värdebärande för kulturmiljövården i Strängnäs. Genom planförslagen anser Samhällsbyggnadskontoret att detta kan uppnås på platsen genom att bredda trottoarerna för att skapa en mer stadsmässig gata. En omstrukturering av Eskilstunavägen innebär att det ökar möjligheterna för att gå och cykla i området. Vidare möjliggörs även centrumverksamheter som kommer att skapa mer liv och rörelse som i sin tur kan bidra till en platsbildning i området.

Volym

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till Riksintresseområde för kulturmiljö (D18), där majoriteten av befintlig bebyggelse består av enfamiljshus uppförda runt sekelskiftet. Volymerna i planförslaget skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, det ger upphov till att planförslaget påverkar riksintresset. Däremot bidrar inte verksamheterna som finns inom planområdet idag till ett rättvist förmedlande av riksintresset för allmänheten. Samhällsbyggnadskontoret anser dock att planförslaget-/en kan bidra till ett framhävande av riksintresset genom att skapa årsringar samt att bygga vidare på kvalitéer som är utpekade i riksintresset för Strängnäs stad. Exempelvis är det kvalitéer såsom att omvandla området till en mer stadsmässig karaktär som inrymmer platsbildning, liv och rörelse, service samt stadsnära natur. I planförslagen möjliggörs våningsantal och byggnadshöjder som är avvikande från de befintliga byggnadsvolymer som återfinns inom närliggande riksintresseområde för kulturmiljövård. Dock är bebyggelsen inom planområdena en del av en sammanhållen bebyggelse, vilket gör att de tillkommande husen inte bör ses som ”oberoende höghus”. Närliggande bebyggelse har tagits i beaktande vid placering av de föreslagna byggnaderna. Detta genom att anlägga lägre bebyggelse närmast befintlig för att ”möta upp” i höjd och på så sätt få en naturlig nedtrappning. Detta medför att stadssiluetten inte påverkas lika påtagligt. Samhällsbyggnadskontoret

bedömer att volymerna som möjliggörs i planförslagen skadar riksintresset, men att planförslagen i sin helhet bidrar till utvecklingen av Strängnäs stad, följer översiktsplanens intentioner samt är en del av en större utvecklingsstrategi av stadsentrén till Strängnäs. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att utvecklingen av ett större område (verksamhetsområdet), tidigare utpekad i denna text måste vägas in i bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården (D18). Genom att se planförslagen som en del av en större utveckling för området anser Samhällsbyggnadskontoret att påverkan på riksintresset är en acceptabel förändring i miljön om det sker i ett större perspektiv i utvecklingen av Strängnäs stadsentré.

Arkitektur

Verksamhetsområdet, vilket planområdet ingår i, är i dagsläget präglad av verksamhetsbyggnader som inte följer Stadsplanens (1936) intentioner. Arkitekturen inom området idag avspeglar inte den befintliga bebyggelsen som berörs i Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18). Samhällsbyggnadskontoret anser att ändra planområdets markanvändning till bostäder samt anpassa arkitekturen till omgivningen kan öka förståelsen och förvaltningen av kulturmiljövården inom denna del av riksintresseområdet. Planförslaget har anpassats till närliggande bebyggelse och riksintresseområdet med val av fasad- och takmaterial. Den föreslagna bebyggelsen ska ges karaktär som knyter an till omgivande bebyggelse för att lyfta fram den historiska kopplingen. Val av fasadmaterial kopplas till det närliggande området Storgärdet med fasader av puts, tegel eller trä. Även takmaterial såsom takpannor i tegel eller bandfalsad plåt styrs i detaljplanen för att det ska finnas en tydlig koppling till den omkringliggande karaktären. Sammantaget anser Samhällsbyggnadskontoret att planförslaget skapar en mer gynnsam situation för förståelse eller förvaltning av kulturmiljövården inom denna del av riksintresseområdet än vad dagens verksamhetsområde gör.

Gatubild

Som Samhällsbyggnadskontoret tidigare påpekat bör bedömning av planförslagets påverkan på Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) utgå från gatuvyn utmed Eskilstunavägen. Detta baseras på att det är utmed Eskilstunavägen flest människor rör sig och kommer uppleva den nya stadsentrén. Av den anledningen blir det svårt att bilda en uppfattning om riksintressets beståndsdelar såsom utmärkande arkitektur, områdets struktur samt domkyrkans dominans över staden. Riksintresseområdet exponeras inte pga. vegetation och de verksamheter (biltvätt, bilverkstad, drivmedelsstation, bilhandel) som finns utmed Eskilstunavägen. Även Eskilstunavägens sträckning och lutning påverkar siktlinjer vilket ytterligare försvårar exponeringen av de områden som utgör riksintesseområdet (som tidigare påvisat). En första anblick av riksintesseområdet ses vid korsningen Ladugatan/Eskilstunavägen/Erikslundsvägen (vilket är öst om planområdet). Eftersom riksintesseområdet inte exponeras i dagsläget anser Samhällsbyggnadskontoret att en exploatering av flerbostadshusbebyggelse inom planområdet får en mindre eller ingen påverkan gällande det här perspektivet av riksintresset.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande:

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget följer Strängnäs kommuns översiktliga utvecklingsstrategi för området, samt att den föreslagna bebyggelsen inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövård. Detta baseras på:

- Planförslaget följer Översiktsplan för Strängnäs kommun (2014) och är en del av en långsiktig utvecklingsstrategi för Strängnäs stad. Genom att möjliggöra ny bebyggelse centralt i staden skapas förutsättningar för ett hållbart resande. Komplettering av bebyggelse nära tågstation

med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv. En högre exploateringsgrad inom planområdet med flerbostadshus motiveras genom att använda central mark så effektivt som möjligt vid förtätning.

- Planförslagen ska ses som en del i att omvandla befintligt verksamhetsområde till bostadsbebyggelse för att tydliggöra stadsentrén till Strängnäs stad. Punkthuset som möjliggörs inom planområdet för Erikslund 11 bör ses som en del av en sammanhållen bebyggelse och saknar därför inte anknytning till det övriga planområdet.
- Volymerna på byggnaderna inom planförslaget skiljer sig från den befintliga bebyggelsen vilket kommer att påverka riksintresset. Samhällsbyggnadskontoret ser dock planförslaget i ett större sammanhang där hela verksamhetsområdet ska omvandlas till sammanhållen bostadsbebyggelse. Bebyggelse med högre våningsantal har placerats med ett hänsynsavstånd för att skapa en nedtrappning och möta upp den befintliga bebyggelsen. Genom en nedtrappning av höjd och våningsantal bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det sker en naturlig övergång. Stadssiluetten kan komma att påverkas genom planförslagen, men inte till den grad att riksintresset påtagligt skadas. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inte påtagligt förvränger stadssiluetten.
- Verksamhetsområdet, vilket planområdet ingår i, bidrar inte till förståelse av riksintresseområdet då arkitekturen samt användningen inte avspeglar riksintresset eller Stadsplanen från 1936. Att ändra användningen av marken till bostäder samt anpassa arkitekturen till omgivningen kan bidra till förståelse av riksintresset. Planförslaget har anpassats till närliggande bebyggelse och riksintresseområdet med val av fasad- och takmaterial.

- Samhällsbyggnadskontoret anser att bedömning av planförslagets påverkan på Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) bör utgå från gatuvyn utmed Eskilstunavägen. Eftersom riksintresseområdet inte exponeras i dagsläget anser Samhällsbyggnadskontoret att en exploatering inom planområdet får en mindre eller ingen påverkan gällande det här perspektivet av riksintresset.

Planförslaget innebär en viss skada på riksintresset men Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget sammantaget inte påtagligt skadar Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs(D18).

Naturskyddsområden

Inga Natura 2000, Biotopsskydd, Nyckelbiotoper eller Naturvårdsprogram riskerar att påverkas negativt av planens genomförande.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet bedrivs bilförsäljning och bilverkstad. Bebyggelsen inom planområdet består av en större verksamhetsbyggnad och ett fåtal komplementbyggnader. Den stora verksamhetsbyggnaden inom området är en cirka fyra meter hög byggnad med fasadmateriäl i trä, puts, tegel och plåt. Byggnaden har en vit kulör och takmaterial av plåt samt takpapp. Taket har en lätt lutning men uppfattas som plant. Den norra delen av byggnaden används för bilverkstad och den södra delen nyttjas för bilhandel. Gestaltningen skiljer sig åt mellan den norra och södra delen när det kommer till fasad- och takmaterial.



Verksamhetsbyggnaden inom planområdet.



Verksamhetsbyggnadens takmaterial, samt ett större skärmtak.

Vid den norra delen finns en suterrängvåning som nyttjas av bilverkstaden. Bredvid suterrängvåningen/bilverkstaden finns ett större skärmtak som används som carport/ställningsplats för bilar.

Inom planområdet finns en obemannad drivmedelsstation med två stycken pumpar. Drivmedelsstationen är uppförd i plåt och har ett skärmtak.



Verksamhetsbyggnad, skärmtaket och träbyggnaden i Nordöst.

I den nordöstra delen av planområdet finns det en byggnad som tillhör verksamheten. Byggnaden är två våningar och cirka 6 meter hög. Husets fasad är i trä och har en gul kulör och vita knutar. Samhällsbyggnadskontoret har jämfört husets placering och utformning utifrån historiska foton och flygfoton. Byggnaden är förmodligen uppförd i början på 1900-talet men byggnadens konstruktion har förändrats avsevärt. Hela den norra delen av konstruktionen, norr om frontespisen bedöms har tagits bort vid något tillfälle.



Förrådsbyggnad inom planområdet.



Drönarfoto(Strängnäs kommun) över fastigheten Erikslund 11. Bilverkstan, skärmtaket och träbyggnaden i Nordöst(Röd markering).

I övrigt finns det en förrådsbyggnad mellan naturområdet och det verksamhetsområdet.

Till öst om planområdet inom fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13 finns ett par flerbostadshus.

Byggnadernas fasader utgörs av puts respektive tegel. Det putsade huset är uppfört på 90-talet och tegelhuset är uppfört på 60-talet. Dessa byggnader är 3 till 3,5 våningar. Tegelbyggnaden har ett platt tak i plåt och det putsade huset har ett sadeltak med takpannor.



Flerbostadshus öst om planområdet.

I planområdets omgivning till både syd och sydväst finns verksamhetsbyggnader i form av bilverkstäder, bensinstationer, biltvätt och en restaurangverksamhet.



Bilverkstäder, biltvätt/restaurangverksamhet och bensinstationer söder samt sydväst om planområdet.

Vid planområdet finns det villabebyggelse på 1,5 till 2,5 våningar. Bebyggelsen närmast planområdet ligger på en liten höjd och kan uppfattas som en halv våning högre från planområdet. Husen är uppförda i varierande material; trä, puts och tegel. Byggnaderna är uppförda i början på 1900-talet men det finns en del som är uppförda senare (70-talet) exempelvis på fastigheterna Lägre 13 och 15.



Bebyggelse norr om det blå strecket ingår inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18)

Väster om planområdet och angränsande till grönområdet ligger en transformatorstation som tillhör kommunens energibolag.

Bostäder och verksamheter

I dagsläget är halva planområdet bebyggt med verksamhetslokaler och andra halvan är ett grönområde. Syftet med detaljplanen är att omvandla det befintliga verksamhetsområdet till ett bostadskvarter med centrumverksamheter i bottenvåningen utmed Eskilstunavägen.

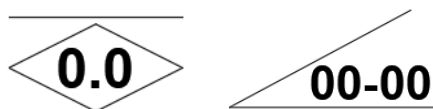
Avsikten är att markanvändningen ska vara flexibel för att vara aktuell över tid och tillåta en viss del centrumverksamheter i bostadsområdet. Centrumverksamheter kan i detta fall handla om en liten kiosk, en frisörsalong eller kanske ett café. Fördelningen mellan centrumverksamheter och bostäder kan variera över tid.

Planförslaget avser att marken bebyggs med cirka 90-110 nya bostäder i form av flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör fyra stycken byggrätter som medger uppförande av bostadsbebyggelse och centrumverksamheter i bottenplan med användning **B** respektive **C₁** i plankartan.



Situationsplan för planområdet, Arkitektbyrån Design Göteborg AB. I situationsplanen syns de fyra olika huskropparna och våningsantalen (redovisas som nockhöjder i plankartan).

Inom planområdet möjliggörs flerbostadshusbebyggelse, ett punkthus och ett stadsradhus. Den planerade bebyggelsen utmed Eskilstunavägen har placerats med en öppning mellan huskropparna för att kvarteret ska bli mer luftigt samt skapa ett mer levande gaturum. Byggrätterna är generellt reglerade med en högsta nockhöjd i meter. Byggrätterna tillåts generellt även ha en takvinkel mellan ett högsta och lägsta angivet gradtal. Inom området med korsmark får endast komplementbyggnader placeras.



Symbolbeteckning för "Högsta nockhöjd i meter" respektive "Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen".

Den större byggrätten som är placerad längs med Eskilstunavägen föreslås att få en utformning som ska inge en känsla av tre olika huskroppar. Detta uppnås genom att variera regleringen och förskjuta fasaden i tre delar av huskroppen. Takvinkeln inom byggrätten får vara mellan 25-45 grader. Byggrätten tillåts en maximal nockhöjd på 20 och 23 meter vilket med angiven takvinkel bedöms bli mellan fem och sex våningar. Syftet med den varierande regleringen är att göra ett avbrott i den långa byggnaden och minska intrycket av stora byggnadsvolymer samt att skapa ett spännande och varierande gaturum.

Den mindre byggrätten som är placerad längs med Eskilstunavägen tillåts en maximalnockhöjd på 17 meter. Takvinkeln inom byggrätten får vara mellan 25-45 grader. Med angiven takvinkel ochnockhöjd bedöms bebyggelsen att bli fyra våningar.

I mitten av planområdet angränsande till grönytan möjliggörs ett punkthus. Byggrätten tillåts en maximalnockhöjd på 26 meter och takvinkeln får vara mellan 25-35 grader. Med angiven takvinkel ochnockhöjd bedöms bebyggelsen att bli åtta våningar. Då punkthuset placeras bakom bebyggelse samt bakom det befintliga grönområdet bedömer Samhällsbyggnadskontoret att endast de två till tre högsta våningarna av punkthuset kommer att exponeras från Eskilstunavägen.

I den norra delen av planområdet längs med Genvägen möjliggörs ett stadsradhus. Byggrätten tillåts en maximalnockhöjd på 12 meter och takvinkeln får vara mellan 25-35 grader. Med angiven takvinkel ochnockhöjd bedöms bebyggelsen att bli tre våningar.

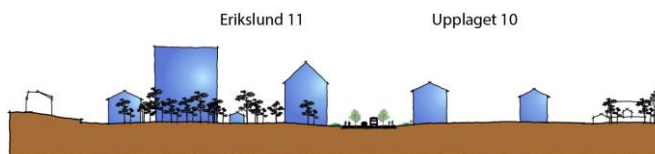


Illustration av planförslaget (Gatuvy Eskilstunavägen från väst.), Arkitektbyrån Design Göteborg AB.

Den föreslagna bebyggelsen ska ges karaktär som knyter an till omgivande bebyggelse för att lyfta fram den historiska kopplingen. Val av fasadmaterial kopplas till det närliggande området Storgärdet med fasader av puts, tegel eller trä, f_3 - fasad ska utformas i trä, puts eller tegel. Val av byggnadernas kulörer bör avspegla närliggande bebyggelse. Även takmaterial såsom

takpannor i tegel eller bandfalsad plåt styrs i detaljplanen för att det ska finnas en tydlig koppling till den omkringliggande karaktären, **f₄** – Tak ska vara i tegel eller bandfalsad plåt.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram en sektionskiss som redovisar den tilltänkta bebyggelsen (inom båda detaljplanerna, för Erikslund 11 och för Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10) samt den befintliga bebyggelsens höjder och volymer.



*Sektionskiss med vy från väst, Samhällsbyggnadskontoret.
Blå bebyggelse redovisar tilltänkt bebyggelse.*

Samhällsbyggnadskontoret kommer till granskningen ta fram en volymstudie där båda förslagen, detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10, ingår.

Detaljplanen tillåter en hög exploateringsgrad vilket medför att parkeringsplatser tar upp en stor del av gårdsytan som skulle kunna utgöras av grönytor. Enligt Boverket (2019), *Grönska främjar hälsa och välbefinnande*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/naturen/valbefinnande/>

(hämtad 2020-10-08) är grönska viktigt för människors hälsa och välbefinnande. Det är också därför tillgång till parker och grönområden är ett viktigt allmänt intresse i planläggning enligt PBL. Men det är först på senare tid som forskningen tydligt kan visa på sambandet mellan tillgång till grönområden och hur människor mår. Vistelse i gröna miljöer bidrar till att:

- blodtrycket sjunker, pulsen går ned och halterna av stresshormonet kortisol i blodet minskar

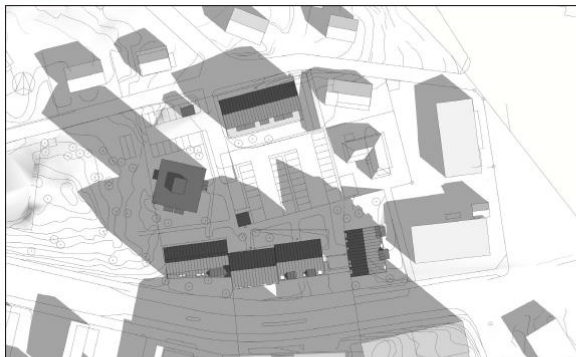
- stärka korttidsminnet och motverkar demens
- stimulera till fysisk aktivitet som motverkar övervikt, hjärt- och kärlsjukdomar, diabetes, psykisk ohälsa samt vissa former av cancer
- stimulera barns lek och hälsa.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden anser att framtida boende inom planområdet ska ha tillgång till natur och grönytor som främjar människors hälsa och välbefinnande. För att säkra boendes tillgång till grönytor planläggs det västra grönområdet som kvartersmark, **B** och **C₁**. Grönområdet är reglerat med bestämmelserna prickmark – *Marken får inte förses med byggnad, n₁ – Marken får inte användas för parkering och n₄ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Ljusförhållanden

En solstudie har upprättats för den 21 mars, 22 juni, 1 september och 21 december för att redovisa solförhållandena på planområdet och närliggande bostadsområde när planområdet bebyggs med bostäder. Syftet med solstudien är bland annat att visa ljusförhållanden på vårdagsjämning, sommarsolståndet, höstdagjämning och vintersolståndet under tiderna: 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Solstudien är bara en illustration och bygger på beräknade tidpunkter. Ljusförhållandena i området bedöms medföra en marginell kvalitetsförsämring för befintliga byggnader vid 21 Mars och 21 Juni. Detaljplanen innebär en ökad skuggning av omgivningen vid 21 September och 21 December. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förändringen av ljusförhållanden under vårdagsjämning och sommarsolstånd är acceptabel men att skuggförhållanden vid höstdagjämning och vintersolstånd behöver undersökas vidare under planprocessen.

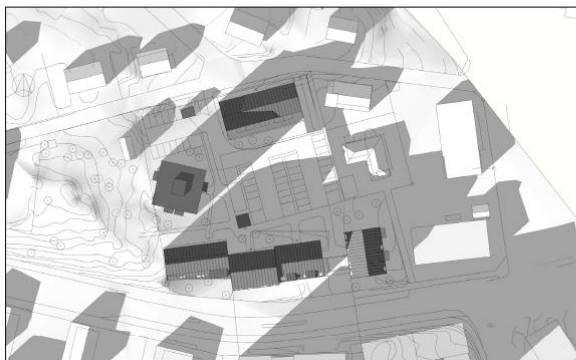
21 mars



09:00



12:00



21 juni



09:00

I Strängnäs den 21 juni går solen upp 3:34 och ned 22:12



12:00

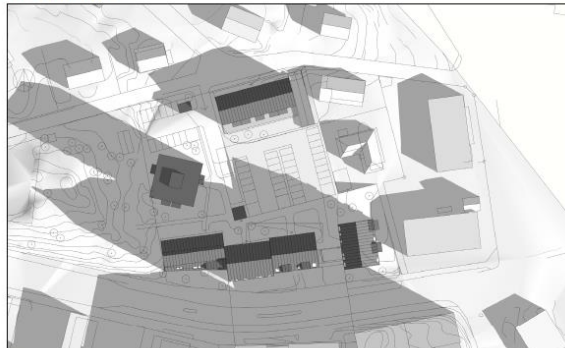


15:00



18:00

21 september

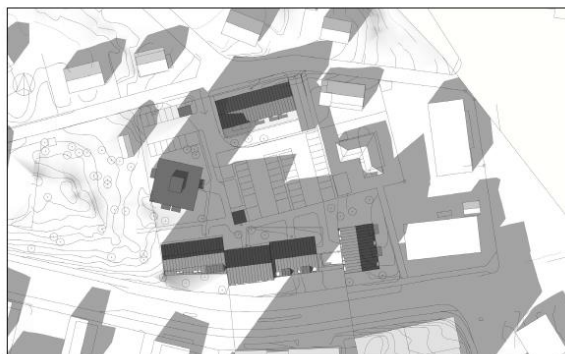


09:00

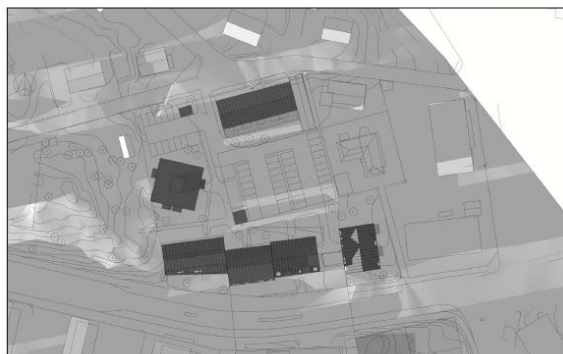
I Strängnäs den 21 september går solen upp 6:34 och ned 18:53



12:00



15:00



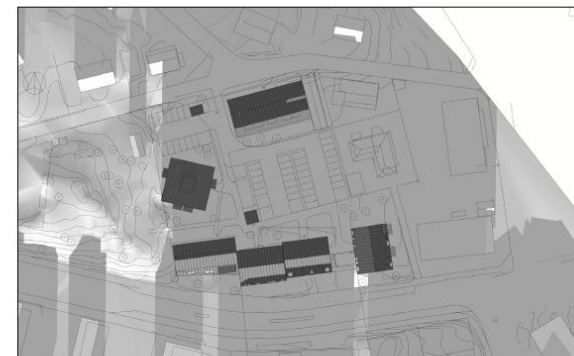
18:00

21 december



09:00

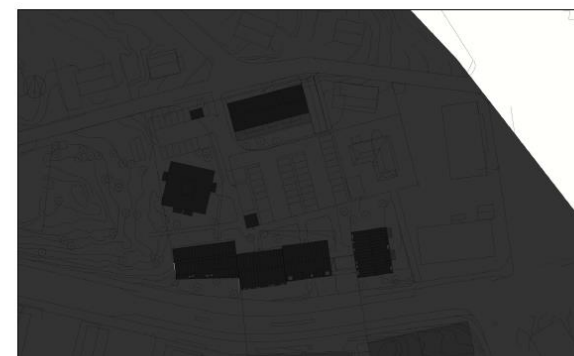
I Strängnäs den 21 december går solen upp 8:47 och ned 14:51



12:00



15:00



18:00

Byggnadskultur och gestaltning

Information om byggnadskultur och gestaltning finns under rubrikerna ”Riksintressen” och ”Bostäder och verksamheter”.

Offentlig service

Planområdet ligger runt 200 meter från Paulinska skolan (grundskola) och Kulturskolan. Vid kulturskolan finns en skatepark vilket också fungerar som mötesplats. Ungefär 400-500 meter bort finns en ytterligare grundskola, Vasaskolan. Både Paulinska skolan och Vasaskolan har fritidshem.

Ungefär 400 meter bort till väst och öst finns förskolorna Täppan och Trevnaden.

Inte så långt (500m) från planområdet ligger Strängnäs stadsbibliotek, även kallat Kulturhuset Multeum. Multeum är en mötesplats som erbjuder utställningar och fungerar som en programverksamhet utöver typiska biblioteksområden.

Övrig offentlig service finns i Strängnäs stads centrum (cirka 500m) vilket ligger på ett gångavstånd från planområdet.

Kommersiell service

Inom detaljplaneområdet möjliggörs kommersiell service genom bestämmelse C₁, vilket möjliggör centrumverksamheter i bottenplan utöver bostäder. Centrumverksamheter, centrum, är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Nära planområdet (cirka 400m) ligger Gula rosornas företagsby som erbjuder blandad handel och tjänsteservice.

Precis bredvid planområdet ligger ett mindre område med småindustri såsom bilverkstäder, bilhandel och drivmedelsstationer. Detta småindustriområde förväntas att omlokaliseras i framtiden men kommer förmodligen fortfarande finnas kvar när det här projektet är färdigställt.

Likt den offentliga servicen så finns tillgänglig kommersiell service i Strängnäs stadskärna lättåtkomlig inom promenadavstånd(cirka 500m).

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken bedöms inte medföra några problem för tillgängligheten. Planområdet är flackt, vilket innebär att förutsättningar för bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade är goda. Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet möjliggörs inte något parkområde för allmänheten. Däremot planläggs befintligt grönområde inom planområdet som Kvartersmark men som avses att bibehållas i sin helhet. Mer information om detta finns under rubriken "Mark och vegetation".

Precis bredvid planområdet mot sydväst ligger ett naturområde som är tillgängligt för allmänheten. I detaljplanen som omfattar naturområdet, *Strängnäs 2:1, del av, "Tallåsen", Strängnäs Kommun(2011-03-04)*, beskrivs det som naturmark vilket kan användas för lek, vistelse och rekreation. Området innehåller ett flertal branta slutningar men det finns gång- och cykelväg som är anpassat efter topologin vilket tillgängliggör området.

Cirka 400 meter västerut om planområdet ligger idrottsområdet Vasavallen. Där finns en tillgänglig ishall, fotbollsplan och friidrottsarena. Konstfotbollsgräsplanen ska dock flyttas till Larslunda IP.

200 meter österut vid Kulturskolan finns en skatepark som allmänheten kan använda.

Naturmiljö

I den västra delen av planområdet planläggs befintligt grönområde som kvartersmark, men ska skyddas i sin helhet och användas som gemensamt grönområde för boende. Läs mer om detta under ”*Mark och vegetation*”.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Eskilstunavägen i söder och till Genvägen i norr. Eskilstunavägen planläggs som **GATA₁** och Ladugatan planläggs som **GATA₂** i plankartan. Dagens hastighetsbegränsning på Eskilstunavägen är 40 km/h.

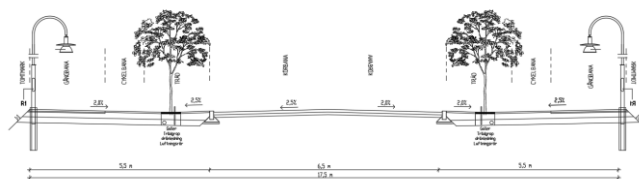
I enlighet med *Trafikplan 2000* som antogs av Kommunfullmäktige i december 2001 och *Grönplan del A* Strängnäs kommun som antogs av Kommunfullmäktige 2009-10-26 ska gatumiljöerna utformas på ett sådant sätt som gör det naturligt för trafikanterna att hålla önskade hastigheter.

I dagsläget bedöms trafiksituationen utmed Eskilstunavägen inte vara hållbar. Gatan bedöms vara för bred samtidigt gång- och cykelvägen bedöms vara för smal. På grund av gatans bredd överskrider många bilister hastighetsbegränsningen. In- och utfarter är inte samlade vid verksamhetsområdet, varje verksamhet har en eller flera in- och utfarter. Utöver biltrafiken trafikerar även tungtrafik på Eskilstunavägen, varav många av dessa har leveranser inom verksamhetsområdet. Det finns endast ett par övergångsställen utmed Eskilstunavägen, dock inte tillräckligt nära vilket riskerar att framtida boende inom planområdet genar över gatan. Trafiksäkerheten längs Eskilstunavägen bedöms som osäker/bristfällig, främst för cyklister och gående.



*Bild/skärm dump hämtad från Google Maps 2020.
Eskilstunavägen vid planområdet. Vy mot öst.*

En del av syftet med detaljplanen är att förbättra gaturummet och gestaltning av vägområdet kring Eskilstunavägen, detta innebär ex. säkerställande av goda gång- och cykelmöjligheter samt föreslå och ge förutsättningar för lämplig växtlighet och belysning. I och med planens genomförande föreslås det att Eskilstunavägen ska smalnas av och få ett 6,5 meter brett körfält. En 5,5 meter bred gång- och cykelväg med trädplantering och ny belysning föreslås också. I detaljplanen planläggs Eskilstunavägen som **GATA₁** – Gata. Gatan ska utformas enligt **SEKTION A-A**.



SEKTION A-A

Utöver det som beskrivs i sektionen bör nya övergångsställen tillkomma för att undvika att människor genar över gatan. Förslagsvis bör ett övergångsställe tillkomma vid korsningen Ladugatan/Eskilstunavägen/Genvägen, men det kan även tillkomma ett till längre västerut på Eskilstunavägen. Den föreslagna stadskaraktern på Eskilstunavägen bedöms i sin helhet öka trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

Tre busslinjer (Busslinje 220, 820 och Stadslinje 2) trafikerar Eskilstunavägen i dagsläget. Busslinje 220 och 820 går från Strängnäs resecentrum till Eskilstunas resecentrum. Stadslinje 2 går via Strängnäs resecentrum till Eldsundsviken respektive Dammen. Närmaste hållplats för planområdet

Parkering, varumottagning,
utfarter

finns cirka 300 meter västerut vid Vasavallen. Detta bedöms vara ett hållbart avstånd eftersom planområdet ligger i centrala Strängnäs tätort. En ny lokalisering närmare planområdet i framtiden är fullt möjligt då trafikområdet är dimensionerat för körfält som kan klara av busstrafik. Det bedöms inte vara aktuellt att anlägga en ny hållplats vid planområdet då nuvarande hållplatser anses vara tillräckligt nära.

Gällande parkeringar ska detaljplanen följa Strängnäs kommuns trafikplan från 2000, med tillhörande komplettering från 2008.

Eftersom planförslaget har en hög exploateringsgrad kommer det inte gå att lösa parkeringsbehovet endast med vanlig markparkering, det finns inte nog med yta för det. För att klara av parkeringsbehovet föreslås ett parkeringsdäck som en lösning. Parkeringsdäcket nås via en infart från Genvägen. Det underjordiska garaget möjliggörs med en bestämmelse för kvartersmarken inom planområdet som styr byggnadsteknik **b₂** - *Marken får byggas över med planterbart gårdsbjälklag.*

En del markparkering tillåts inom planområdet. De ytor som inte får användas för parkering regleras med bestämmelse **n₁** - *Marken får inte användas för parkering.*

Detaljplanen tillåter inte in- eller utfart från Eskilstunavägen för att skapa en trafiksäker miljö vid planområdet. In- och utfart sker vid Genvägen.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

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

Renhållningsföreskrifter Strängnäs kommun - Anvisningar för utrymmen och transportvägar (2014-05-26) ska beaktas inom detaljplanen.

Störningar

Buller

Planområdet är exponerat för buller från vägtrafik på intilliggande Eskilstunavägen. Vägen är en av de största huvudlederna in till Strängnäs stads centrum. För att säkerställa att detaljplanens markanvändning klarar gällande riktvärden för buller har ÅF Infrastructure AB på uppdrag av Strängnäs kommun utfört en trafikbullerutredning (2018-11-13).

Trafikdata som har använts i bullerberäkningen avser prognosår 2040 och redovisas i tabellen nedan. I möjligaste mån har trafikdata från mätningar använts som ingångsvärden vid bullerberäkningen. Om inga uppgifter på trafikföringen finns att tillgå har en bedömning av förväntad trafikmängd gjorts.

| Väg/gata | ADT, år 2040 ¹⁾ | Andel tung trafik, år 2040 | Hastighet [km/h] | Not. |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|------------------|------|
| Eskilstunavägen | 8400 | 10 % | 40 | a |
| Ladugatan | 100 | 1 % | 40 | b |
| Ladugatan (infart) | 470 (150) | 1 % | 40 | b, c |
| Värngatan | 50 | 1 % | 40 | b |
| Genvägen | 320 (60) | 1 % | 40 | b, d |
| Erikslundsvägen | 490 (230) | 1 % | 40 | b |

Tabell över vägtrafikdata som används i trafikbullerutredningen.

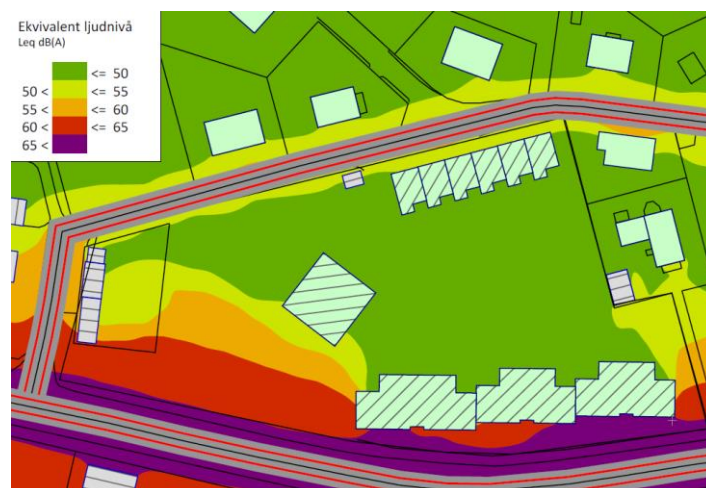
Bedömningsgrunderna för trafikbullerutredningen utgår ifrån de riktvärden som finns i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 med ändringar enligt SFS 2017:359. I den utförda utredningen kommenterades den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla kraven på:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Bullerskyddad sida: högst 55 dBA ekvivalent utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid
- Uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Resultatet från bullerutredningen visar på att fasader mot Eskilstunavägen får ekvivalenta ljudnivåer som överstiger kravet om 60 dBA. Med tanke på förutsättningarna är bedömningen att det inte är realistiskt att nå kravet vid samtliga fasader utan bedömningen görs istället utifrån tillgång till bullerskyddad sida. Kravet för bullerskyddad sida är 55 dBA men enligt beräkningen fås i många fall en bullerskyddad sida med betydligt lägre nivåer, under 45 dBA i många fall. I samtliga fall uppfyller även den bullerskyddade sidan kravet på maximal nivå om 70 dBA nattetid. Slutsatsen är att med föreslagen byggnadsutformning och en genomgående planlösning sådan att hälften av bostadsrummen är vända mot den bullerskyddade sidan, kan bostäder med god ljudmiljö och som uppfyller ställda myndighetskrav erhållas.

För samtliga fasader fås nivåer som ej överstiger 65 dBA, därmed finns även möjlighet att genomföra lägenheter om högst 35 m² om så önskas i de flesta lägen.

Byggnadernas utformning medger en skärmande effekt mot trafikbuller från Eskilstunavägen och i stort sett hela gårdssidan innehåller kraven för uteplats. Gemensam uteplats som innehåller kraven på ekvivalent samt maximal ljudnivå kan anläggas på ytor som är mörkgröna i figuren nedan.



Figur som redovisar beräkning av ekvivalent ljudnivå vid uteplats

För att säkerställa goda ljudmiljöer vid utevistelse har bestämmelser som reglerar detta tillförts i plankartan.

f₁ - Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong

eller gemensam uteplats mot ljuddämpad/tyst sida.

För att säkerställa goda ljudmiljöer inomhus har bestämmelser som reglerar detta tillförts i plankartan.
f₂ - *Lägenheter som vetter mot Eskiltstunavägen ska utformas så att de är högst 35m² stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35m² orienteras mot en ljuddämpad/tyst sida.*

Den västra delen av planområdet, grönområdet, är tänkt att användas som rekreationsområde. I bullerutredningen framgår det att om det ska användas som gemensam uteplats och uppnå en god utemiljö måste det tillkomma en 2m hög bullerskärm. Skärmen ger en förbättring för utemiljön men nivåer överstiger fortfarande 55dBA på stora delar av området. Planen avser dock inte att använda den här ytan som gemensam uteplats. Bullerförordningen beskriver att det ska finnas tillgång till en bullerfri uteplats. Gemensam uteplats alternativt balkonger förutsätts samt regleras i detaljplanen vid huskropparna. Kraven för bostäderna kopplat till god ljudmiljö vid utevistelse är alltså tillgodosedda. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gör därför bedömningen att grönområdet i väster inte behöver uppfylla bullerkraven (och uppföra bullerskärm) då det redan finns tillgång till ytor som tillgodoser detta.

Luftföroreningar

Ingen verksamhet i eller i närheten av området är av sådant slag att det bedöms föreligga någon risk för luftföroreningar.

Störande verksamheter

En riskutredning, *Riskbedömning för detaljplan Erikslund 11 & Strängnäs 2:1 - Transport av farligt gods på väg samt närhet till drivmedelstationer* genomfördes av WSP Sverige AB, daterad 2018-08-29, på uppdrag av Strängnäs kommun som en del av detaljplanarbetet. Målet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan som finns pga. närheten till drivmedelsstationer.

Syftet med riskutredningen är att uppfylla Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt Länsstyrelsens krav på beaktande

av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

Målet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan. I ovanstående ingår att efter behov ge förslag på åtgärder. I tabellen nedan anges rekommenderade skyddsavstånd som bör hållas mellan riskkällor och bostadsbebyggelse. Om skyddsavstånden understigs behöver andra riskreducerande åtgärder vidtas.

| Riskkälla | Skyddsavstånd från riskkälla |
|--|------------------------------|
| Eskilstunavägen (vägkant) | 33 meter |
| Drivmedelstation (Circle K) - Lossning | 23 meter |
| Drivmedelstation (Circle K) - Mätarskåp | 10 meter |
| Drivmedelstation (ST1) - Lossning | 23 meter |
| Drivmedelstation (ST1) - Mätarskåp | 10 meter |
| Hedins Bilservice – Byggnad (eldningsolja) | 9 meter |

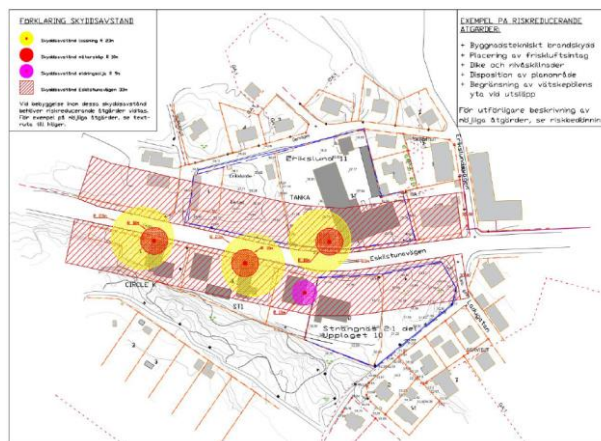
Riskkällor identifierade för Erikslund 11 med respektive rekommenderat skyddsavstånd.

I nedanstående figur anges rekommenderade skyddsavstånd som bör hållas mellan riskkällor och bostadsbebyggelse. Eftersom skyddsavstånden täcker ungefär halva ytan som är tänkt att exploateras kommer skyddsavstånden att



Urklipp av figur som illustrerar rekommenderat skyddsavstånd från riskkällor.

understigas och riskreducerande åtgärder måste vidtas. Dessa åtgärder har reglerats i plankartan.



Figur som illustrerar rekommenderat skyddsavstånd från riskkällor.

Slutsatsen i rapporten visar att riskreducerande åtgärder måste vidtas eftersom den planerade markanvändningen kommer att understiga skyddsavståndet från Eskilstunavägen. Vid exploatering av planområdet kommer drivmedelsstationen (Tanka) avvecklas och därför behövs inte riskreducerande åtgärder vidtas avseende drivmedelsstationen inom planområdet.

Detaljplanen ser till att byggnader inom riskzonen måste ha byggnadstekniskt brandskydd genom bestämmelse **m₁** - *Bebyggelse ska ha fasader i obrännbart material.*

I plankartan styrs även placering av friskluftsintag och bebyggelsens nivåskillnad för att undvika risker som brandgas och farliga vätskeutsläpp. Detta uppnås genom bestämmelse **b₂** - *Friskluftsintag ska placeras i riktning bort från Eskilstunavägen och bilverkstad, och bestämmelse **b₃** - Sockel ska vara minst 0,75m över angränsande gata som utgör allmän platsmark.*

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. Anslutningar kommer att ske i

Dagvattenhantering

Eskilstunavägen.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Sweco Environment AB har på uppdrag av Strängnäs kommun tagit fram en dagvattenutredning (2018-12-17).

Syftet med utredningen är att utreda dagvattensituationen för planområdet och redogöra för lämpliga alternativ för dagvattenhantering inom detta. Syftet är även att utredningen ska fungera som underlag för detaljplanens utformning och kommande byggprojekt.

Enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy ska dagvattnet i största möjliga mån tas omhand lokalt för att minska den mängd dagvatten som når ledningsnätet och för att slutrecipientens kvalitet ska bevaras. Som jämförelsevärden för halter i dagvatten ska Riktvärdesgruppens värden användas. Flödesdimensionering ska ske i enlighet med Svenskt vattens P110. Strängnäs kommun önskar även att en förutsättning för dimensioneringen ska vara att mängden vatten som lämnar området vid det dimensionerande regnet inte ska vara större efter exploatering än den är i dagsläget. Ytterligare ett scenario presenteras där flödet efter exploatering bör likna naturmarksavrinning (15 l/s och ha).

Föroreningshalterna efter exploateringen överskrider inte de uppsatta riktvärdena på kvartersmark. Med utgångspunkt i de valda riktvärdena finns därför inte anledning till rening av detta dagvatten. På kvartersmark ses även en minskning av de föroreningsmängder som genereras efter exploateringen. Mot bakgrund av detta kan behovet för dagvattenhantering på kvartersmark därför utgå ifrån den erforderliga fördröjningsvolymen enligt Riktvärdesgruppens riktvärden. Utifrån dagvattenpolicyn betraktas dock halterna i dagvattnet från Erikslund 11 huvudsakligen som måttligt förorenade (klass 2). Måttligt förorenat dagvatten rekommenderas enligt policyn att hanteras med LOD genom infiltrations- eller perkolationslösningar. I föreliggande rapport föreslås lösningar i linje med policyns rekommendationer och som uppfyller önskemålet för fördröjning.

På allmän platsmark överskrider halten olja både före och efter exploatering. Detta innebär att dagvatten från

Eskilstunavägen/allmän platsmark mot bakgrund av de valda riktvärdeshalterna bör renas innan det släpps vidare på ledningsnätet. Då markanvändningen på allmän platsmark inte ändras i och med exploateringen är de mängder föroreningar som lämnar detta område desamma som före exploateringen. För hela det utredda området minskar mängden föroreningar som avrinner ifrån det efter exploateringen. Med rening i föreslagna anläggningar minskar mängderna markant. Detta bör ha positiv påverkan på slutrecipeinetens kvalitet.

En genomtänkt höjdsättning är viktig för planområdet då ett problem som tidigare identifierats är att vatten rinner in på grannfastigheten i öster. Vatten rinner även in på Erikslund 11 från Genvägen och då naturmarken i väster ligger högre än den del av fastigheten som planeras bebyggas kommer vatten vid stora regn att rinna in i bostadsområdet även härifrån. Utöver detta planeras också för ett underjordiskt garage från vilket vatten sannolikt kommer att vara svårt att avleda endast med självfall. Ett höjdsättningsförslag som beskriver hur ovanstående risker kan hanteras presenteras i rapporten.

Föroreningshalterna efter exploateringen överskrider inte de uppsatta riktvärdena på kvartersmark. Med utgångspunkt i de valda riktvärdena finns därför inte anledning till rening av detta dagvatten. På kvartersmark ses även en minskning av de föroreningsmängder som genereras efter exploateringen.

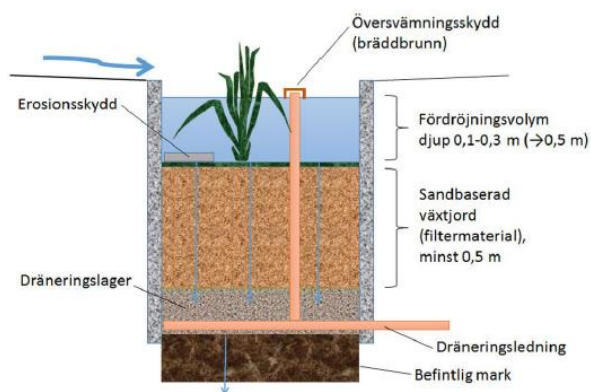
Mot bakgrund av detta kan behovet för dagvattenhantering därför utgå ifrån fördröjningsbehovet på 23 m³ (19 m³ om gröna tak anläggs) för kvartersmark, om flödet ut från området inte får öka efter exploatering i jämförelse med före exploatering. Om flödet ut från området jämförs istället med naturmarksavrinning (15 l/s och ha) blir fördröjningsbehovet 170 m³ (150 m³ om gröna tak anläggs) för kvartersmark och 38 m³ för allmän platsmark.

Samhällsbyggnadskontoret har utgått från beräkningarna innan och efter exploatering (inte naturmarksavrinning) och inte räknat med att det kommer att bli gröna tak. För att klara av fördröjningsbehoven och skyfallshanteringen har beskrivna åtgärder i rapporten reglerats i plankartan med följande bestämmelser:

Ett avskärande dike med lutning åt sydöst rekommenderas vid den sydvästra delen av planområdet som, vid stora nederbördstillfällen, avleder dagvattnet från avrinningsområdet som ligger utanför fastigheten. Det avskärande dikets exakta placering och djup ska undersökas vidare efter samrådsskedet.

I rapporten föreslås ett lågstråk mellan bebyggelsen. Vatten från den högre belägna naturmarken i väster leds till det planerade lågstråket för att undvika skada på byggnationer. Hit leds även övrigt överskottsvatten vid stora regn med hjälp av en genomtänkt höjdsättning. Det föreslagna lågstråket leder vatten till Eskilstunavägen för vidare bortförsel. Detta styrs med bestämmelse **+0.0 – Markens höjd över angivet nollplan.**

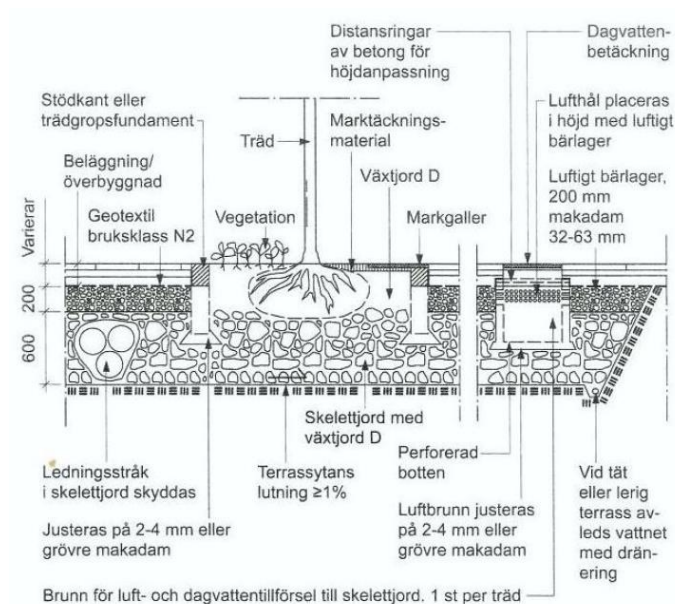
Större delen av innergården får inte hårdgöras och måste nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten. Detta regleras med bestämmelse **n₂ – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig.** Och **n₃ – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, 70 % av marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig.**



Figuren ovan visar en enkel tvärsnittsskiss av förslag till utformning av nedsänkta växtbäddar. (Illustration WRS, källa: <http://www.stockholmvattenochavfall.se/dagvatten/>)

Skelettjord föreslås som fördröjning- och reningsanläggning under parkeringsytan och trottoaren. Växtbäddar rekommenderas för omhändertagande av dagvatten från tak och innergård. Permeabla ytor förbättrar och kompletterar dagvattenhanteringen.

Utmed **GATA₁** som utgör allmän platsmark ska skelettjordar med träd anläggas enligt sektion A-A för att klara av den erforderliga fördröjningsvolymen.



Exempel på utformning av skelettjord med trädplantering.

För att minimera andelen hårdgjord yta inom planområdet kan övriga ytor göras delvis genomsläpplig. Detta kan göras genom att själva asfalten görs genomsläpplig eller att en yta anläggs med exempelvis gräsarmerad betong. Dessa områden regleras också med bestämmelse **n₂** – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig



Hålsten/betongraster med gräs på parkering i Växjö. Foto: Sweco.

Genomgående ska kommunens dagvattenpolicy tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

Dimensionering och höjdsättning ska följa riktlinjer i Svenskt vattens publikationer P110 och P105.

För framtida ledningsunderhåll krävs ett u-område om 3 meter på vardera sida om ledningspaketet i den södra delen av planområdet. En administrativ bestämmelse reglerar detta i plankartan, **u₁** - *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Värme och Energi

Det finns möjligheter att försörja området med fjärrvärme, men trots inriktning mot fjärrvärme kan uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas.

SEVAB äger fjärrvärmeledningar som är lokaliserade i nära anslutning till exploateringsområdet, vilket bör tas i beaktning. Kostnader som eventuellt uppstår vid skada på fjärrvärmerör i samband med markbygge och byggnation ska bekostas av exploatören.

Ei

Elförsörjning finns tillgängligt via befintliga ledningar inom och utefter planområdet. Även optoledningar finns tillgängliga inom/vid planområdet och bör kopplas upp med övrig infrastruktur i allmänna gator så långt möjligt. Inom kvartersmark sker ledningsdragningsdragning med nyttjanderätt.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av SEVAB, men bekostas av parten som initierar åtgärden.

Tele och bredband

För tilltänkt bebyggelse finns möjlighet att ansluta till fibernätet då anslutningar finns i området.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts. Något särskilt område för avfallshantering anvisas inte i detaljplanen. Hushållsavfallet hämtas av sopbil. I samband med bygglov/bygganmälan avgörs hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Beslut om samråd: | Kv 4 2020 |
| Samrådsperiod: | Kv 4 2020/Kv 1 2021 |
| Beslut om granskning: | Kv 1-2 2021 |
| Granskningstid: | Kv 2 2021 |
| Antagande: | Kv 2-3 2021 |
| Laga kraft: | Kv 2-3 2021 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighets AB Erikslund 11, exploatören, ansvarar för sanering av förorenad mark inom fastigheten Erikslund 11 som ingår i planområdet. Marken ska vid behov vara sanerad och godkänd av tillsynsmyndigheten innan utbyggnad av infrastruktur kan påbörjas och innan startbesked får ges. Strängnäs kommun ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänplatsmark och samordningen med övriga ledningshavare.

Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och exploatören i samband med detaljplanens påbörjande som reglerar villkoren för den marköverlåtelse som blir aktuell vid detaljplanens genomförande. I samband med detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal och en

överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan exploatören och kommunen. Avtalen reglerar förutom kostnaden för markköpet även vem som bekostar och ansvarar för lantmäteriförrättningar, ansvar- och kostnadsfördelningen för de allmänna anläggningar som behöver byggas om i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Strängnäs 2:1, del av, och Erikslund 11

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

Genom fastighetsreglering ska del av Strängnäs 2:1 överföras till Erikslund 11. Förrättningen ska bekostas av exploatören, kommunen ansvarar för att ansökan skickas in till Lantmäterimyndigheten. Den markersättning som ska utgå regleras enligt överenskommelsen om fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder. Om kvartersmarken i planområdet avses delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar och servitut bli aktuella att bildas för fastigheterna. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av
fastighetsrättsliga åtgärder

Strängnäs 2:1 avstår ca 2600 kvm kvartersmark till Erikslund 11.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, förrättningskostnader, markersättning samt del av den ombyggnation av allmän platsmark inom Eskilstunavägen och Genvägen som detaljplanen medför. Planarbetet bekostas av exploatören som även ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Exploatören bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar. Intäkterna från

försäljning av de tillkommande byggrätterna bedöms med marginal överstiga projektets kostnader.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av allmän platsmark krävs.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget:

- Översiktlig geoteknisk utredning - ÅF Infrastructure AB, 2018-06-21.
- Trafikbullerutredning - ÅF Infrastructure AB, 2018-11-13.
- *Miljöteknisk markundersökning – Erikslund 11, Strängnäs Kommun - Atrax Energi och Miljö AB 2018-08-31*
- *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning Samt Fördjupad Riskbedömning – Erikslund 11, Strängnäs kommun - Atrax Energi och Miljö AB 2019-05-28*
- *Erikslund 11, Strängnäs - Structor Miljöteknik AB 2020-02-20.*
- *Riskbedömning för detaljplan Erikslund 11 & Strängnäs 2:1 - Transport av farligt gods på väg samt närhet till drivmedelstationer - WSP Sverige AB, 2018-08-29*
- *Naturvärdesbedömning - Strängnäs Kommun, 2018.*
- *Dagvatten Erikslund 11 Strängnäs – Sweco Environment AB, 2018-12-17.*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riskbedömning

En riskutredning genomfördes av WSP Sverige AB, daterad 2018-08-29, på uppdrag av Strängnäs kommun som en del av detaljplanarbetet. Målet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan som finns pga. närheten till drivmedelsstationer och led för farligt gods.

Utredningen redovisar rekommenderade skyddsavstånd som bör hållas mellan riskkällor och bostadsbebyggelse. Eftersom skyddsavstånden täcker ungefär halva ytan som är tänkt att exploateras kommer skyddsavstånden att understigas måste riskreducerande åtgärder vidtas. Dessa åtgärder har reglerats i plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att projektets användning och placering i förhållande till närmaste led för farligt gods, drivmedelsstationer och omkringliggande bebyggelse inte innebär någon betydande risk (brand, räddningsinsats m.m.).

Konsekvenser för människors hälsa

Planområdet har förutsättningar att erbjuda de boende en god boendemiljö med möjligheter till friluftsliv som främjar hälsan. En viss ökning av trafiken inom Strängnäs stadskärna och i närområdet kan påräknas. Trafikökningen, som denna etapp av programområdet sammantaget med övrig pågående detaljplaneläggning i närområdet genererar, bedöms dock i sammanhanget inte större än att den marginellt påverkar den upplevda trafikmängden och belastningen på befintliga gator. Vidare kan planerade gång- och cykelvägar som sammankopplas med befintliga rörelsestråk möjliggöra transportsätt som främjar människors hälsa.

Konsekvenser för barn

Som underlag till framtagandet av detaljplaner tillämpar Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden en barnchecklista för

att lyfta barnets rättigheter. Checklistan utgör en helhetsbedömning av hur barn kan komma att påverkas av ett förslag och avser att resultera i åtgärder som behövs för att beakta barnets bästa i planprocessen.

Slutsatsen i barnchecklistan var att förslaget bedöms att ha en mindre positiv påverkan för barn och unga. Detaljplaneförslaget är starten av en positiv trafikutveckling av Eskilstunavägen. Eskilstunavägen och tillhörande GC-vägar förväntas att få ett lyft i och med omvandlingen av verksamhetsområden till bostadsområden. I och med att trafikvolymen kommer att utvecklas vid planförslaget och Eskilstunavägen bör nya övergångsställen och liknande ligga i åtanke för framtida planering. Förslaget förväntas bidra med tryggare miljöer då verksamheterna har endast rörelse och belysning på verksamhetens villkor. En bostadsmiljö garanterar mer rörelse runt dygnet och en bättre belysning kring hela planområdet. Detaljplanen kan innebära en positiv påverkan för barnens möjlighet till offentliga platser om innergårdsmiljön blir attraktiv för barn (lekplats eller liknande).

Det finns flera saker som barnchecklistan som barnchecklistan har lyft. Dessa ska beaktas i kommande arbete med detaljplanearbetet samt kommande trafikarbeten utefter Eskilstunavägen: Planförslaget bör och ska bidra till tryggare miljö för barn och unga. Planförslaget ska i möjligaste mån säkra smitvägar genom området som gynnar barns rörelsefrihet. Det bör utredas vidare om det kan tillkomma en lekplatsmiljö på planområdet för boende och möjligtvis andra barn i närområdet. Trafikfrågor och förbättringsåtgärder (som GC-väg och Övergångställ) kring planområdet och utefter Eskilstunavägen bör lyftas upp i tidigt skede. Trafikarbetet bör påskyndas så att trafikförutsättningarna är optimala när projektet är genomfört.

För övrigt ligger planområdet nära strövområden och skogsområden i stadens utkant lämpade för spontan lek och utevistelse.

En Barndialog utfördes 2018-10-02 på Paulinska skolan. Dialogerna utfördes av Daniel Quick (Planarkitekt) och Helena Edvinsson (Lokal Barnombudsman). Dialogen

utfördes med Elevrådet som bestod av 11 stycken elever som representerade årskurserna 5 och 6.

Syftet med dialogen var att inhämta barns kunskap och idéer kring utvecklingen av områdena vid fastigheterna Erikslund 11 och Strängnäs 2:1, del av och Upplaget 10 i Strängnäs kommun. Resultatet från dialogen avses utgöra ett underlag till framtagandet av tillhörande detaljplan och således underlätta för kommande arbetsprocess. Dialogen är dessutom ett medel för att öka ungdomars delaktighet och möjliggöra deras inflytande i planprocessen, men även inom kommunens samhällsplanering generellt.

Resultatet från dialogen har analyserats genom att utifrån de olika förslagen plocka ut återkommande teman som kan kopplas till detaljplanering och områdets förutsättningar. Till respektive tema redovisas nyckelord och idéer som återkommit i de olika gruppernas förslag och som bedöms vara relevanta i kommande planerings- samt genomförandeprocess.

Slutsats:

Trafik

- Gång- och cykelväg med en bra kvalitet måste utvecklas efter Eskilstunavägen så att barnen kan ta sig smidigt och säkert förbi/till/ifrån planområdena. Eleverna uttryckte sig att de var oroliga kring trafiksäkerheten och de önskade även sänkta hastigheter. Det måste läggas stort fokus på lösningar som kan uppfylla deras behov när Eskilstunavägen utvecklas. Parkeringsplatserna föreslog eleverna att samlas i ett parkeringshus, som exempel, för att det inte ska ske trafik inne på området.

Lekplatser/mötesplatser

- Eleverna kom med flera förslag hur lekplatser och mötesplatser kan tillföras till områdena. De gav exempel inne på gårdarna men även förslag utanför. Det viktiga var att en plats skapades. Några elever lyfte att det måste finnas platser för äldre barn också då de inte leker på lekplatser. Dessa platser för äldre barn ska vara ytor med ett flertal antal bänkar och möjligtvis tak/vindskydd. Det bör även

undersökas om det går att göra av den ”marksnitt” som finns precis söder om Upplaget 10.

Bostäder/bebyggelse

- Bostadsområdena/bebyggelsen måste vara anpassat efter de som ska bo där och röra sig där var eleverna tydliga med. De ville utrymmena skall vara stora, vare sig om det gällde förråd eller själva bostaden. Dessutom var det viktigt att spara de smitvägar som finns på bergshöjden, men även att kolla på nya smitvägar förbi bebyggelsen. Husen skulle dessutom ge något till området arkitektoniskt och inte vara tråkiga.

Verksamheter/övrigt

- Det framgick att det finns ett behov av någon typ av restaurangverksamhet/kiosk på planområdena. Utifall restaurangverksamheten som finns på ett av områdena idag skulle försvinna önskade eleverna bl.a. att en liten kiosk eller mataffär skulle möjliggöras istället. Samtidigt måste det finnas i åtanke att det är väldigt nära till Strängnäs centrum där det redan finns många liknande verksamheter.

Uppföljning

Resultatet från denna barndialog kommer att lyftas upp i kommande förslag för detaljplan för Erikslund 11 och detaljplan Strängnäs 2:1, del av och Upplaget 10. Eleverna var intresserade av att fortsätta medverka i arbetet. Tanken är att barnen kommer kopplas in i projektet igen efter att projektet har kommit lite längre.

Jämställdhetskonsekvenser

Närheten till goda kommunikationer innebär att boende inte behöver bli hänvisade till bil för transport till och från arbete eller för att få vardagen att fungera med skola, förskola samt andra aktiviteter. Planområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för samtliga kön.

Detaljplanen förväntas skapa förutsättningar för en tryggare

miljö. Dagens verksamhetsområde kan upplevas som otryggt då rörelse och belysning sker utifrån verksamhetens villkor. En bostadsmiljö bedöms garantera mer rörelse dygnet runt och en bättre belysning vilket kan öka tryggheten vid och inom planområdet.

MEDVERKANDE

Ola Tollin
Tf Planchef

Daniel Quick
Planarkitekt