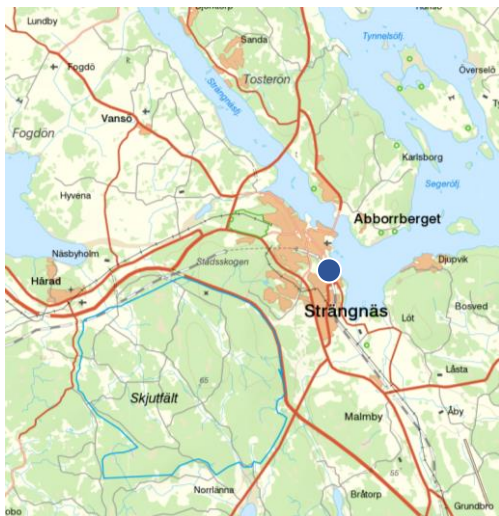




# Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för:

## **Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen", Strängnäs Kommun**



Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-11-28 enligt § 140 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2018-12-10 – 2019-01-18.

Planhandlingarna har varit utställda på biblioteket i Strängnäs, kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2018-12-10 och 2019-01-07. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Berörda sakägare bjöds in till ett Öppet hus (medborgardialog) i kontaktcenter i Strängnäs kommunhus 2019-01-14. Annons med information om Öppet hus (medborgardialog) infördes i Strängnäs tidning 2018-12-10 och 2019-01-07.

Följande sakägare har kvarstående erinran:

- Vråken 5
- Kärrhöken 6
- Kärrhöken 5

- 
- Kärrhöken 5
  - Morkullan 2
  - Morkullan 5
  - Vråken 2
  - Beckasinen 8
  - Beckasinen8
  - Sörmlands museum
  - Naturskyddsföreningen

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:



<b>Inkomna synpunkter</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>	<b>Synpunkt tillgodosedd</b>
<b>Statliga myndigheter och kommuner</b>			
Länsstyrelsen	2019-01-15	Ja	Ja
Lantmäteriet	2019-01-12	Ja	Delvis
Sveriges geotekniska institut	2019-01-07	Nej	-
Trafikverket	2019-01-14	Nej	-
Naturvårdsverket	2018-12-11	Nej	-
Luftfartsverket	2018-11-16	Nej	-
<b>Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening</b>			
Vråken 5	2019-01-16	Ja	Delvis
Kärrhöken 6	2019-01-18	Ja	Delvis
Kärrhöken 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Kärrhöken 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Morkullan 2	2019-01-17	Ja	Delvis
Morkullan 5	2019-01-18	Ja	Delvis
Vråken 2	2019-01-18	Ja	Delvis
Beckasinen 8	2019-01-18	Ja	Delvis
Beckasinen 8	2019-01-18	Ja	Delvis
Benninge ga:1	2019-01-17	Ja	Ja
<b>Kommunala nämnder och styrelser</b>			
Teknik- och servicekontoret	2019-01-18	Ja	Ja
Socialkontoret	2019-01-10	Nej	-

Barn- och utbildningsnämnden	2019-01-30	Nej	-
<b>Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda</b>			
Vattenfall Eldistribution AB	2018-12-11	Nej	-
ESEM Renhållning	2018-12-14	Ja	Ja
ESEM Fjärrvärme	2018-12-21	Ja	Ja
Skanova	2019-01-03	Ja	Ja
Hyresgästföreningen	2019-01-12	Nej	-
SEVAB	2019-01-17	Ja	Ja
ESEM	2019-01-15	Ja	Ja
Sörmlands Museum	2019-01-16	Ja	Nej
Naturskyddsföreningen	2019-01-18	Ja	Delvis



## SYNUNKTER

### Statliga myndigheter och kommuner

#### LÄNSSTYRELSEN

*Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrund enl. 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende hälsa eller säkerhet respektive miljö kvalitetsnormer beaktas:

#### Hälsa eller säkerhet

##### *Markföroreningar*

Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2017-12-21 över behovsbedömningen ställt krav på att miljötekniska undersökningar behöver genomföras för att klargöra föroreningssituationen. Av planunderlaget framgår att en miljöteknisk undersökning har genomförts. Det framgår vidare att undersökningarna inte omfattar befintliga verksamheter som är i drift inom planområdet. Genomförda undersökningar omfattar inte alifatiska ämnen och det saknas i underlaget en karta över provtagningspunkterna.

## KOMMENTARER

Två miljötekniska undersökningar/-provtagningar *PM Miljöteknisk provtagning-komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 & Strängnäs 3:21* (2019-05-15) och *PM Miljöteknisk provtagning – haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven rivits* (2020-04-30) samt en övrig miljöteknisk handling uppdelad i fyra PM avseende Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2; *Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande av synpunkter på 2017-års utredning (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av*

*synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling (WSP 2020-05-11) och Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11 (WSP 2020-05-11) har genomförts som underlag till detaljplanen.*

Planbeskrivningen kompletteras med en text om att "Tre miljötekniska markundersökningar/-provtagningar Miljöteknisk markprovtagning Spoven 1, del av Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2, Strängnäs (WSP 2018-01-18), PM Miljöteknisk provtagning-komplement till föreslagen detaljplan Spoven 1 & Strängnäs 3:21 (WSP 2019-05-15) och PM Miljöteknisk provtagning – haltkontroll av yttlig jord efter byggnad inom Spoven rivits (WSP 2020-04-30) samt en övrig miljöteknisk handling uppdelad i fyra PM avseende Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2; Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 1 av 4). Besvarande av synpunkter på 2017-års utredning (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 2 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till Hallins skruvfabrik (WSP 2020-05-11), Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-15 (Del 3 av 4). Besvarande av synpunkter kopplat till bensinstationsavveckling (WSP 2020-05-11) och Bemötande av inkommet samrådsyttrande avsnitt Hälsa eller säkerhet – Markföreningar 2019-01-

15 (Del 4 av 4). Besvarande av samrådsyttrande 7, 8, 9, 10 och 11 (WSP 2020-05-11) har genomförts som underlag till detaljplanen.

Syftet med den första miljötekniska undersökningen (WSP 2018-01-18) var att utifrån information om tidigare verksamheter och översiktlig provtagning inom tillgängliga delar utreda eventuell föroreningsförekomst samt bedöma om föroreningssituationen skulle kunna innebära en oacceptabel risk för människor och miljö med planerad exploatering. Vid bedömt oacceptabel risk skulle undersökningen inkludera översiktlig bedömning om planerad exploatering skulle kunna bära kostnaden för en eventuell sanering av området. Provtagningsresultaten från första undersökningen visade, med några få undantag, halter som klarar nivån för mindre ringa risk (MRR). Inga halter uppmättes över riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Den andra miljötekniska provtagningen (WSP 2019-05-15) utfördes efter inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från berörd myndighet. Syftet med den miljötekniska provtagningen var att komplettera den första miljötekniska provtagningen med provtagningar inom tillgängliga delar av fastigheten Spoven 1. Provtagningsresultat visade halter lägre än/i nivå med (kobolt) riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Idag sker det ingen verksamhet inom fastigheterna Spoven 1 (tidigare Hallings skruvfabrik) och Strängnäs 3:21:1 (tidigare bland annat drivmedelstationen St1). Verksamheterna Hallings skruvfabrik och drivmedelstationen St1 avvecklades

vintern/våren 2020 respektive sommaren 2019. Verksamhetsutövaren för drivmedelsstationen har, i samband med avvecklingen av drivmedelsstationen, låtit genomföra en miljöteknisk provtagning Avveckling av bensinstation 9746 St1 Strängnäs (Golder Associates AB 2019-11-26) innan rivning och miljökontroll i samband med rivning av drivmedelsstationen.

- I samband med provtagningen innan rivning av drivmedelstationen identifierades förekomst av PAH (provpunkt 19GA07) nordöst-sydöst om drivmedelstationen (området med markanvändningen B - Bostäder som regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad) i halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Bostadskvarteret kommer att vara i privat ägo. Inom området med markanvändningen park (PARK) längs med Mariefredsvägen/Dammvägen intill SEVAB Strängnäs Energi AB/ESEM:s och Skanovas ledningar vid trädallén, identifierades förekomst av PAH (provpunkterna 19GA06 och 19GA09) i halter som underskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Detaljplanen innebär ingen ändrad markanvändning vid platsen för de två provpunkterna. Parkområdet kommer (i likhet med dagsläget) omfattas av kommunalt huvudmannaskap.



- *Kvarlämnade halter vid drivmedelsstationen, efter rivningsschakt, rapporterades av Golder Associates AB, uppfylla riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Både rapport rörande provtagning innan rivning och slutrapporten från miljökontrollen har inlämnats till och godkänts av tillsynsmyndigheten i Strängnäs kommun.*

*Verksamheterna inom fastigheten Ekbacken 2 (SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama) kommer inte att avvecklas i och med exploateringen av Måsenområdet.*

*Syftet med den tredje miljötekniska provtagningen (WSP 2020-04-30) var att efter rivning av byggnaden som tidigare nyttjats av Hallings skruvfabrik (fastigheten Spoven 1) som bestod av en kontorsdel och en verksamhetsdel, utreda eventuell föroreningsförekomst i underliggande mark. Förhöjda halter påvisades över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i samband med provtagningen:*

- *Vid en provgrop (A4) strax öster om kontorsdelen i hörnet mellan kontorsdelen och verksamhetsdelen påvisades avvikande svart icke jordmaterial med höga halter av metaller och PAH som borttransporterades till mottagningsanläggning. Provtagningsresultatet av intilliggande jord och övrig provtagen jord visade, med enstaka undantag, halter lägre*

än riktvärden för känslig markanvändning (KM). Påvisat förorenat material grävdes ur innan provgropen återställdes och bedöms därmed inte utgöra behov av riskreduktion.

Där de båda byggnadskropparna (kontorsdelen och verksamhetsdelen) möttes (provgrop A3v och A3ö) påträffades grå lera med avvikande lukt vilken uppvisade förhöjda halter (alifater > MKM och PAH H > KM < MKM) i en provgrop (A3v) samt kadmiumhalt, strax ovan riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i brun lera i en annan provgrop (A3ö). Halterna bedöms inte innebära en risk för människors hälsa eller miljö med dagens markanvändning, men avhjälpandeåtgärd behöver ske senast i samband med exploatering. Båda samlingsproven är belägna nära marknivån varför föroreningsförekomsten ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv enkelt kan åtgärdas genom schakt i samband med exploatering. Utifrån nu kända uppgifter har merkostnad för avhjälpandeåtgärd i samband med exploatering bedömts motsvaras av utökade mottagningsanläggningskostnader motsvarande ca 100 000 sek.

Vidare kommer materialskiftning (berg fast/sprängd) sannolikt behöva ske för

att ur tekniskt perspektiv möjliggöra bostadsbyggnation varvid exploatören/byggherren på ett tekniskt enkelt och kostnadseffektivt sätt kan utföra kontroll även inom resterande delar av Spoven 1 för att vid exploatering säkerställa att skyddsnivå motsvarande bostadsändamål uppfylles.

Den Miljötekniska handlingen som är uppdelad i 4 delar (WSP 2020-05-11) syftar till att ur detaljplaneperspektiv redovisa en sammanställning och bedömning från utförda undersökningar och respektive verksamhetsavveckling samt i övrigt bemöta inkomna samrådssynpunkter (2019-01-15) från Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis visar påträffade halter inga allvarliga hinder mot exploatering enligt detaljplanen som rekommenderar att representativa halter ska uppfylla skyddsnivå lämplig för bostadsändamål (KM eller motsvarande) inom kvartersmark samt för tillfällig vistelse, park (MKM eller motsvarande). Bygglov får inom Spoven 1 dock inte ges förrän markförening har åtgärdats och skyddsnivå lämplig för bostadsändamål verifierats.

Med anledning av kända markföreningar införs en bestämmelse om att: Startbesked för lov får inte ges förrän markförening har avhjälppts ( $a_4$ ). Bestämmelsen gäller inom hela fastigheten Spoven 1" under rubriken "Föreordnad mark" på sidorna 15ff.

Plankartan har kompletteras med bestämmelsen  $a_4$  – Startbesked för lov får inte ges förrän markförening avhjälp, inom fastigheten Spoven 1.

Länsstyrelsen kan utifrån befintligt underlag inte bedöma om planen är lämplig med det syfte som anges. För att en sådan bedömning ska kunna göras, så krävs det att underlaget kompletteras med undersökningar av de verksamhetsområden som har utelämnats. Av undersökningarna ska det bland annat framgå om verksamhetstypiska föroreningar finns i mark, grundvatten eller byggnader och installationer. Risken för påverkan på omgivningen från verksamhetsområdena ska också ingå.

Underlagen ska även i övrigt vara kompletta med bland annat inkludera provtagningskartor.

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om marken är lämplig för föreslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa, ska granskningshandlingarna redogöra för föroreningssituationen inom planområdet. Om föroreningar påträffas måste dessa avgränsas. Vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska framgå av planhandlingarna.

Det finns en möjlighet att skjuta på saneringen av m.m. till efter antagandet av detaljplanen genom införandet av en planbestämmelse. För att en planbestämmelse med stöd av 4 kap 14 § punkt 4 PBL ska kunna införas i plankartan till en detaljplan som berör ett förorenat område krävs det att undersöknings- och utredningsskedet ska vara slutfört. I undersöknings- och utredningsskedet ingår även en åtgärdsutredning där det framgår vilka åtgärder som krävs och vad det kan komma att kosta.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Vatten - dagvatten*

Av planhandlingarna framgår att markens täta material i planområdet gör det mindre lämpat för infiltration. Av planbeskrivningen framgår att inom kvarteret Måsen ska dagvattenhanteringen bland annat ske genom en öppen dagvattenlösning bestående av träd, växtbäddar, växtbeklädda tak samt stora och små grönytor. Vidare föreslås t.ex. kantstensparkering med genomsläppligt ytskikt i kombination med trädrader i skelettjord. Länsstyrelsen ser positivt på förslagen, men poängterar att rådande markförhållanden kommer att ställa höga krav på

Noteras

förberedande markarbeten för att föreslagna fördröjnings-/infiltrationslösningar ska fungera optimalt även vid händelse av skyfallssituationer vilket kan innebära att t.ex. lerlager kan behöva tas bort och ersättas.

Länsstyrelsen har svårt att bedöma hur föreslagna planbestämmelser kring placering av växtbäddar överensstämmer med det bedömda behovet av fördröjningsvolym som redovisas i dagvattenutredningen, ett samband som kan behöva förtydligas.

I den fortsatta planeringen av dagvattenhanteringen och för att undvika att föroreningar sprids behöver hänsyn tas till resultatet av de kompletterande undersökningarna av markföroreningar för de två delar av planområdet där pågående verksamhet bedrivs.

#### *Länsstyrelsens synpunkter – råd enl. 2 kap. PBL*

Synpunkter enligt plan- och bygglagen som inte berör ingripandegrunderna men som bör beaktas.

#### **Risk för olyckor**

*Farligt gods*

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Antalet växtbäddar och träd som regleras i plankartan utgår från antalet redovisade växtbäddar i dagvattenutredningen och antalet redovisade träd i gestaltningsbilagan. Totalt inom planområdet redovisas 45 växtbäddar och cirka 69 träd.*

*I samband med att exploatören/fastighetsägaren ansöker om bygglov ska en markplanteringskarta för plantering av träd inom varje kvarter redovisas. I markplanteringsplanen ska det finnas en situationsplan där framgår var träd ska planteras samt vilka träd som ska planteras." under rubriken Dagvattenhantering på sidorna 50ff.*

Plankartan kompletteras med en generell bestämmelse om att en *Markplanteringskarta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov där situationsplan för plantering av träd, vilken typ av träd samt vegetationsareor, framgår.*

Området har, som framgår av planbeskrivningen, i vissa delar en närhet till vägar som används som transportvägar för farligt gods till intilliggande industrier. Även planområdets närhet till Svealandsbanan innebär en potentiell risk för att kunna påverka området om en oönskad händelse med ett utsläpp av farligt gods skulle ske.

Länsstyrelsen konstaterar att föreslagna åtgärder från planbeskrivningen har arbetats in i form av planbestämmelser. Det innebär att det är möjligt att till viss del minska de skyddsavstånd som är rekommenderade, i den vägledning som länet tagit fram som planeringsunderlag för bebyggelse intill vägar med farligt gods. Bedömningen som Länsstyrelsen har gjort grundar sig på den godstrafik och industriella verksamhet som finns intill planområdet idag.

Transporter med farligt gods på väg kan enligt planbeskrivningen ske till och från industrierna utan att passera förbi det planerade området. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen bibehåller den trafikplaneringen lokalt.

Noteras.

#### *Flyghinder*

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets upplysning om behovet flyghinderanalys.

Noteras.

### **Kulturmiljö**

#### *Fornlämningar*

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) har genomförts för att klargöra fornlämningsbildens inom området. Inga nya fornlämningar upptäcktes inom området. Fornlämning Strängnäs 146:1 ligger som närmast cirka 5 meter utanför planområdet vilket innebär att lämningens fornlämningsområde berörs. Markingrepp inom fornlämningsområdet kommer att kräva tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950) för att klargöra om tillstånd kan ges eller ej. Samråd enligt 2 kap. kulturmiljölagen ska hållas med Länsstyrelsen inför markingrepp inom 50 meter från fornlämningen för att klargöra om fornlämningsområdet berörs eller ej. Den byggnation som planeras närmast fornlämningen ligger inom fornlämningsområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÅ Strängnäs 146:1) skyddas med ett fornlämningsområde på 50 meter och en bestämmelse om att alla typer av markingrepp kräver tillståndsprövningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning (a<sub>3</sub>).

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt

Med fornlämningsområde menas ett så stort område på marken som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse enligt 2 kap 2 § KML. Fornlämningsområdets storlek avgörs från fall till fall.

*Kulturmiljölagen (KML). Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen." under rubriken Fornlämningar på sidan 14f.*

Plankartan har kompletterats med ett fornlämningsområde på 50 meter runt fornlämningen L1983:888 (tidigare RAÄ Strängnäs 146:1). Fornlämningsområdet planläggs även med bestämmelsen  $a_3$  - *Alla typer av markingrepp kräver tillståndsprövningar av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML). Marklov krävs för markingrepp, schaktning och övertäckning.*

### Klimatanpassning

Delvis inom kvartersmarken för kvarter 6 i västra delen av planområdet, finns en utpekad lågpunkt där vatten enligt Länsstyrelsens kartläggning kan samlas vid skyfallssituationer. I planbeskrivningen under rubriken "placering och höjdsättning av bebyggelsen" (sidan 40) anges att bebyggelsen ska ligga på en nivå som är högre än angränsande gata och omgivande grönytor...". Detta motiveras av att "detta möjliggör att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt via gator och grönytor vid händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids".

Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan inte återfinns någon bestämmelse om höjdsättning för att styra flöden och förhindra instängda områden, men väl en bestämmelse om lägsta golvhöjd över gata för vissa kvarter. Bestämmelsen om golvhöjd gäller dock inte inom kvarter 6. Planbeskrivning och plankarta kan därför behöva förtydligas för att säkerställa identifierade behov av skyddsåtgärder.

Planbeskrivningen revideras och stycket om *Placering och höjdsättning av bebyggelsen* under rubriken *Dagvattenhantering* på sidan 51 har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

Planbeskrivningen revideras och meningen "*All flerbostadsbebyggelse ska ha en lägsta golvhöjd minst 0,75 meter över gata*" ändras till "*Bostadshus ska ha en lägsta golvhöjd minst 0,75 meter över gata.*" under rubriken *Bostäder och verksamheter* på sidan 28.

Plankartan revideras och bestämmelsen *b<sub>1</sub> – För bostäder gäller att lägsta färdiga golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata* ändras till en generell bestämmelse om att *För bostadshus gäller att lägsta golvhöjd (bottenvåning) ska vara minst 0,75 meter över gata.*

### LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

#### *Lantmäteriets synpunkter*

Bestämmelser till detaljplanen reglerar inte tillåten storlek på fastigheter inom planområdet. Ansökan om att t.ex. bilda en bostadsfastighet om 100 kvm skulle därför förmodligen inte kunna avvisas. Genom att ange en minsta eller största fastighetsstorlek kan allt för små eller stora fastigheter inom området förhindras.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har inte för avsikt att reglera fastighetsstorlek inom planområdet för att möjliggöra en mer flexibel detaljplan.

Vad gäller bestämmelser för markens anordnande så kan ansvarsfördelningen för, exempelvis uppförande av träd, bli problematisk om det finns fler än en fastighetsägare inom egenskapsgränsen. Det framgår heller inte i vilket skede träd ska planteras. Är planteringen en förutsättning

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "*I samband med att exploitören/fastighetsägaren ansöker om bygglov ska en markplanteringskarta för plantering av*



för att få beviljat bygglov eller kan dess träd planteras längre fram i tiden?

Lantmäteriets har inga andra synpunkter angående planens bestämmelser.

I plankartan ser det ut som att delar av fastigheten Labben 1 kommer bli belastad av allmän platsmark natur. Denna konsekvens för berörd fastighet finns inte angivet i planbeskrivningen. Är tanken att fastigheten inte ska belastas av naturmark bör plankartan förtydligas. Om fastigheten belastas av naturmark är det särskilt viktigt att det av beskrivningen framgår hos vem ansvaret ligger att förvalta befintlig allé samt uppföra den nya. Skulle den berörda marken vara utlagd som allmän plats i en annan detaljplan bör inte naturmark reserveras i förevarande detaljplan.

Grundkartan bedöms ha god kvalitet. Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter.

### **SVERIGES GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)**

*SGI:s synpunkter:*

I PM Geoteknik bedöms områdets säkerhet mot jordskred vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden baserat på små topografiska variationer och förekomst av fasta jordlager i området. SGI gör med översänt underlag ingen annan bedömning och har inga övriga frågor eller synpunkter avseende planförslaget.

*träd inom varje kvarter redovisas. I markplanteringsplanen ska det finnas en situationsplan där det framgår var träd ska planteras samt vilka träd som ska planteras." under rubriken Dagvattenhantering på sidorna 50ff.*

Plankartan kompletteras med en generell bestämmelse om att *Markplanteringskarta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov där situationsplan för plantering av träd och växtbäddar, vilken typ av träd samt vegetationsareor, framgår.*

Plankartan revideras och planområdesgränsen ritas om. Fastigheten Labben 1 kommer inte att belastas av den nya detaljplanen.

Noteras.

Noteras.

## **Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening**

### **VRÅKEN 5**

Som fastighetsägare i det angränsande området för den nya detaljplanen anser vi att justeringar behöver göras på flera punkter.

Nockhöjderna på byggnaderna i den föreslagna detaljplanen behöver sänkas för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Parhusen bör anpassas till befintlig hustyp och omvandlas till enplansvillor.

En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi föreslår också att Åkervägen stängs av för fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen.

Detaljplanen behöver kompletteras med ytterligare information om byggnaderna för centrumhandel samt den tänkta placeringen av det nya parkeringshuset.

Det behöver utredas var vattenledningarna för Samfällighetsföreningen Ulfhalls sjövattnen går och de bör åläggas entreprenören att säkra att sjövattnet även fortsättningsvis kan försörja samfälligheten med sjövattnet.

#### *Höjder på byggnader och hustyper*

I samrådshandlingen framförs att "Våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i den föreslagna detaljplanen kan dock inte anses uppfylla detta.

Idag består det närliggande området till den nya detaljplanen av villabebyggelse samt några flerfamiljshus som höjdmässigt väsentligt skiljer sig från de byggnader som finns beskrivna i förslaget.

Detaljplanerna för omgivande områden tillåter en nockhöjd på max 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna.

I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus på upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är närmare 100 % högre än den högsta tillåtna höjden på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. De är 100 % högre än de högsta byggnaderna som idag finns i området. Och kan därmed inte heller sägas passa in i den omgivande bebyggelsen.

De parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är närmare 100 % högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som de flesta av parhusens tomter gränsar till.

De nya bostadshusen inom kvarter 5, 6 och 7 tillåts ha en byggnadshöjd på 5,0 meter och en takvinkel på 38 grader. De nya bostadshusen har liknande byggnadsvolym som de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv som ligger väster om Orrspelsvägen.

Planbeskrivningen revideras och styckena om kvarter 5, 6 och 7 (nedan benämnt som XX) "e<sub>4</sub> 700/e<sub>5</sub> 1400/e<sub>6</sub> 1050 – största sammanlagda bruttoarea ovan mark för bostadshus, angivet i kvadratmeter. Kvarter XX har en största sammanlagd bruttoarea ovan mark för bostadshus på 700/1400/1050 m<sup>2</sup> och en högsta nockhöjd om 10 meter ovan gatunivå" ändras till "Byggrätternas bruttoarea regleras genom att byggrätterna är snävt reglerade med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark (På marken får endast komplementbyggnad placeras). Någon bruttoarea är därför inte reglerad. Inom området med korsmark får endast carport, garage, förråd eller miljöhus uppföras (f<sub>3</sub>). Kvarter XX har en högsta byggnadshöjd om 5,0 meter ovan gatunivå och en exakt takvinkel om 38 grader för att möjliggöra bostadshus i

Höjderna för byggnaderna inom det nya detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivseln i området. Insynen på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

I 2 kap 6 § plan- och bygglagen (32010:900) framgår att tillägg i bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vi anser inte att det uppfylls i det förslag till detaljplan som har lagts fram.

*en våning med förhöjt väggliv (se SEKTION C-C)" under rubriken Bostäder och verksamheter på sidorna 28ff.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Mot befintliga enbostadshus i ett våningsplan väster om planområdet föreslås enbostadshus alternativt parhus i ett våningsplan med förhöjt väggliv. De nya bostadshusen har liknande byggnadsvolym som de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv som ligger väster om Orrspelsvägen." under rubriken Byggnadskultur och gestaltning på sidan 37f.*

För att minska risken för insyn mellan de befintliga enbostadshusen längs med Orrspelsvägen och de nya bostadshusen inom kvarter 6 och 7 får de nya bostadshusen endast ha takkupor mot öster.

*Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Bostadshusen inom kvarter 6 och 7 får endast ha takkupor mot öster för att minska risken för insyn mellan de tillkommande bostadshusen och de befintliga enbostadshusen i Ulvhäll, som ligger väster om de nya bostadshusen" under rubriken Byggnadskultur och gestaltning på sidan 38.*

*Plankartan kompletteras med en bestämmelse om f<sub>8</sub> – Bostadshus får endast ha takkupor mot öster.*

2 kap. 6 § plan- och bygglagen anger att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att

befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Kommunen har samrått med Sörmlands museum som i sitt yttrande anger att den befintliga bebyggelsen inom planområdet bär på kulturhistoriska värden men att dessa inte är tillräckligt höga för att rekommendera en ändring av detaljplanen. Vidare anger deras yttrande att de angränsande villorna tillmätts i sig själv inga höga kulturhistoriska värden då de är för ombyggda. Dock anser Sörmlands museum att områdets tidstypiska låga anspråkslösa karaktär i stor utsträckning kommer att domineras av den föreslagna nya bebyggelsen. För att anpassa den nya bebyggelsen till angränsande villakvarters stadsbild har förslaget utformats så att den nya bebyggelsen möter den äldre med två kvarter av friliggande enbostadshus/parhus i ett våningsplan med förhöjt väggliv. Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är att kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen har tillgodosetts.

De nya byggnaderna kommer även att göra att området inte längre ger ett enhetligt intryck vilket i sig strider mot 2 kap 3 § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

Det finns inget lagkrav i Plan- och bygglagen gällande enhetligt intryck. Detaljplanen har dock behandlat detta på olika sätt. Planförslaget har i skala och utformning anpassats efter Strängnäs stadsbild. Fasader ska vara utformade med trä, tegel, puts eller plåt, profilerad plåt får inte förekomma. Byggnaderna ska ha sadeltak som ger en enhetlig takutformning som bygger vidare på traditionen i närområdet. Balkonger mot Dammvägen och Åkervägen får endast sticka ut 1,20 meter från fasadliv för att återspegla byggnadstraditionen från 1950-talet som är dominerande i närområdet. Planförslaget har reglerat två olika gatusektioner med bl.a. krav på

---

trädallé. Planförslaget ger ca 1 ha parkmark, vilket bidrar till god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämndens samlade bedömning är att kraven i 2 kap. 3 § Plan-och bygglagen är tillgodosedda i detaljplanen.

Förslagen på byggnader inom det nya detaljplaneområdet (kvarter 1, 2, 3, 4 samt område PEC) behöver därför ändras så att flerfamiljshusen, punkthusen samt parkeringshuset tillåts ha en högsta nockhöjd som motsvarar övriga byggnader i området, dvs. 13,6 meter.

Parhusen (kvarter 5, 6 och 7) behöver anpassas så att den nya detaljplanen stämmer överens med nuvarande detaljplan för det angränsande villaområdet. Dessa hus kan därmed tillåtas ha en högsta nockhöjd på 5,6 meter och bör omformas till enplansvillor.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

### *Trafiksäkerhet och fordonstrafik*

En trafikutredning borde göras för att undersöka trafikläget för det närliggande villaområdet samt Åkervägen, Finningevägen och Dammvägen/Mariefredsvägen kommer att påverkas av den nya detaljplanen. Vid utredningen bör man undersöka hur trafikflödet kan komma att förändras samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet och underlätta trafikflödet ut mot Dammvägen/Mariefredsvägen.

Hastigheten i det intilliggande villaområdet bör sänkas till 30 km/h och hastighetssänkande hinder bör uppföras.

Vi föreslår också att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrespelsvägen och den nya vägen mellan kvarter 6 och 2 samt 7 och 1, stängs av för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast cykel- och gångtrafik bör vara tillåten.

Under vintern/våren 2019 tog kommunen fram en trafikutredning som tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret och Teknik- och servicekontoret bedömde skulle riskera att förvärra snarare än förbättra trafiksituationen i Ulvhäll. Vi valde därför att inte gå vidare med resultatet av utredningen.

Den befintliga trafiklösningen har på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren ritats om av WSP. Den befintliga trafiklösningen med en trevägskorsning med skymd sikt och begränsad framkomlighet kommer att byggas om till en cirkulationsplats som flyttas cirka 34 meter söder ut längs Dammvägen. Se planbeskrivningen för en detaljerad ritning av den nya trafiklösningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den nya trafiklösningen under rubriken *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* på sidorna 42ff.

Plankartan ritas om och anpassas efter den nya trafiklösningen.

### *Beskrivning av dialogmöte 13/11 - 2019*

Den 13 november 2019 bjöds de boende i villakvarteret i södra Ulvhäll in till ett dialogmöte om trafiksituationen i Ulvhäll. Syftet med dialogmötet var att kommunen tillsammans med de boende skulle komma fram till en lösning på hur kommunen på bästa sätt kan förbättra trafiksituationen i Ulvhäll.

Utifrån de synpunkter som kom fram under dialogmötet har Trafikenheten på Strängnäs kommun kommit fram till ett

antal åtgärder som kommer att genomföras eller som redan har genomförts i villaområdet i södra Ulvhäll. Åtgärderna återkopplades 2020-02-25 via e-post i de fall som deltagarna angivit sina mejladresser och i vissa fall postalt.

#### *Åtgärder på kort sikt*

- Hastigheten kommer att ändras till 30 km/h i villakvarteret Ulvhäll samt på Åkervägen. På Finningevägen kommer hastighetsgränsen fortsätta vara 40 km/h.
- Korsningen Orrspelsvägen/Ekstigen justeras delvis med kantsten för att göra vägen smalare vilket bidrar till ett säkrare övergångsställe.
- Förlängning av trottoaren på den östra sidan på Orrspelsvägen mellan Åkervägen och Vikingavägen.
- Införa parkeringsförbud (båda sidor) på Orrspelsvägen mellan Åkervägen och Vikingavägen.
- Busshållplatserna och belysningen på Dammvägen (vid Ulvhäll kiosken) kommer att ses över. Om handläggare bedömer att det föreligger stora problem kommer lämpliga åtgärder att vidtas. När i tid avgörs av budget.
- I dialogen med boende beskrevs att många bilar kör ner på Lärkträdsvägen i tron om att de ska kunna köra ut på Dammvägen men tvingas vända då vägen är stängd. Trafikhandläggare har kontrollerat och det finns en tydlig skylt om återvändsgata.



### *Parkeringshuset och byggnader för centrumhandel*

I samrådshandlingen beskrivs ett parkeringshus som ska ligga i området. Det finns dock ingen beskrivning/karta över var parkeringshuset ska ligga. Dessa uppgifter behöver läggas till. Handlingen bör även kompletteras med uppgifter och nockhöjd samt bruttoarea för verksamhetslokalerna för centrumhandel.

Gestaltningsskizzen har kompletterats med en beskrivning/karta över var parkeringshuset föreslås ligga.

Detaljplanen möjliggör endast för ett parkeringshus och det finns ingen garanti för att ett parkeringshus kommer att byggas. Om ett parkeringshus blir aktuellt kommer det att ersätta den befintliga parkeringsplatsen intill SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas lokaler i planområdets nordvästra del. Området avsatt för parkeringsändamål har markanvändningen *PEC – Parkering, tekniska anläggningar. Kan kompletteras med centrumverksamheter*. Om ett parkeringshus etableras inom området med markanvändningen PEC kommer byggnaden tillåtas ha en nockhöjd på + 38 meter över nollplanet vilket möjliggör en byggnad med en nockhöjd på totalt 26 meter. Ett parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter över gatan kan innebära ett parkeringshus med tre till fyra (3 till 4) parkeringsdäck alternativt tre (3) parkeringsdäck och en våning avsatt för centrumverksamheter.

Ett parkeringshus bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader. I dagsläget bedöms det inte finnas ett tillräckligt stort underlag för att etablera ett parkeringshus i närområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att *"Ett parkeringshus med en nockhöjd på 26 meter kan innebära ett parkeringshus med tre (3) till fyra (4) parkeringsdäck alternativt tre (3) parkeringsdäck och en våning avsatt för centrumverksamheter. Eventuella*

*centrumverksamheter skulle kunna fungera som komplement till övriga centrumverksamheter inom Ulvhäll.*

*Parkeringshuset bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 2 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader." under rubriken Bostäder och verksamheter på sidorna 28ff.*

Området med markanvändningen C – Centrumverksamhet. Detaljhandel utom livsmedel, i planområdets sydvästra del har till syfte att säkerställa att aktörer som SEVAB Strängnäs Energi AB och Colorama kan fortsätta ha sina verksamheter i befintlig byggnad. I dagsläget finns det inga planer på att ersätta den befintliga byggnaden med en ny byggnad.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

#### *Vattenledningar för Ulvhälls sjövatten*

Enligt uppgifter går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggtreprenören för att säkra sjövattenförsörjningen inom samfälligheten.

## **KÄRRHÖKEN 6**

### *Personliga tankar och synpunkter:*

I brevet som innehöll vår kallelse till samråd och öppet hus gällande detaljplanen läste jag första meningen: "Syftet med nya detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs, med fokus på närhet till grönområden och varierad bebyggelse".

När jag sedan läser och sätter mig in i den nya detaljplanen blir jag full i skratt och ledsen faktiskt. Det enda grönområdet i hela Ulvhäll med möjlighet till bollspel och övriga sammankomster ska ersättas med 270 parkeringsplatser för bilar samt 2-6 våningshus samt planerat ännu högre parkeringshus på sikt. I min mening

I detaljplan sparas cirka 1 hektar av grönområdet som planläggs med markanvändningen PARK med kommunalt huvudmannaskap. Den befintliga bollplanen sparas alternativt ersätts med en ny.

är det enda som åstadkommits är det motsatta.

Det planerade parkområdet ger inte möjlighet till bollspel förutom möjligtvis krocket. Europaskolan Rogges elever har således ingen större möjlighet att få någon form av kondition på idrottslektionerna genom löpträning, brännboll etc. Dessutom används nuvarande grönområde av boende för liknande ändamål och främjar folkhälsa och grannskap/integration.

Förslag är att behålla en av halvorna av grönområdet till betydligt större del än föreslagen. Det nya planområdet kommer dessutom att öka trafiken markant genom ett befintligt barntätt villaområde utan trottoarer eller cykelvägar. En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi föreslås också att Åkervägen stängs av för fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen, alternativt gör Åkervägen enkelriktad från Orrespelsvägen till Mariefredsvägen, där räddningstjänst är tillåten i båda riktningar.

Strängnäs förändras i snabb takt vilket är positivt i många hänseenden. Det farliga med att växa för fort är att byggen

Den största delen av den tillkommande bebyggelsen kommer att ligga inom fastigheterna Spoven 1, Strängnäs 3:21 och Ekbacken 2. De tillkommande punkthusen kommer att ligga inom den del av fastigheten Strängnäs 3:1 som i dagsläget är bebyggt med ett enbostadshus som är i kommunal ägo.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att *"Inom planområdets norra del inom området med markanvändningen PARK avsätts en yta för lekplats (lek – lekplats får finnas). Lekplatsen har placerats inom området med markanvändningen PARK för att öka lekvärdet. Lekplatsen ska utformas enligt gällande krav på säkerhet.*

*Lekplatsen omfattas av kommunalt huvudmannaskap."* under rubriken *Lek och rekreation* på sidan 40f.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om *"lek – lekplats får finnas"* inom området med markanvändningen PARK i planområdets norra del.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 21f och 23f i Samrådsredogörelsen.

"stressas fram" och byggs ogenomtänkt. Fokus på så stor befolkning som möjligt nära resecentrum, genom stora och höga hus förändrar nog intresset för att flytta till "landet" från storstaden. Bygg i ett bredare i kommunen perspektiv samt utöka kollektivtrafiken lokalt till resecentrum.

Strängnäs slogan som presenterades 2008 "Strängnäs – en dynamisk idyll" är i min/vår värld en bra beskrivande slogan av vår fina stad. Att det nu planeras upp till 6-våningshus vid själva infarten till idyllen är absurt på alla vis. Utsikten och välkommandet till centrum och Mälaren, från avfarten från E20 ska väl inte blockeras av betong och putsade fasader, med tillhörande parkeringsgarage på 38 meter över angivet nollplan. Anledningen, som jag hörde på samrådsmötet är att tanken är att den ska dämpa buller i villaområdet är inte relevant. Varken tåget eller dagens bilar låter/stör ingen i området i dag, och kommer inte att störa oss i framtiden.

Att området "Måsen" är attraktivt och behöver förbättras och byggas är ingen av oss emot för övrigt.

Mitt förslag att det i området närmast de befintliga villorna, tillåts enplansvillor med max nockhöjd på 5,6 meter. Detta för att minska insyn från nya grannar i föreslagna parhus med föreslagen nockhöjd på 10 meter. De som då köper en sådan tomt är väl införstådda med att det finns två till tre våningshus mitt emot, dock med en väg som skiljer dem åt. Jag anser att den högsta tillåtna höjden på samtliga hus inom tänkta detaljplanen max bör vara tre våningar.

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövattnen genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggtreprenören för att säkra sjövattneförsörjningen inom samfälligheten.

Under pågående byggtid skall tung trafik ej vara tillåten i befintligt villaområde.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövattnen för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

Byggtrafiken i samband med exploateringen ska ske i enlighet *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller (till 2 kap. och 26 kap. 19 §*

*miljöbalken) (NFS 2004:15)*

### **KÄRRHÖKEN 5 x2**

Som fastighetsägare i direkt anslutning till området för den nya detaljplanen anser vi att flera justeringar behöver göras på befintligt förslag. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för det nya planområdet. Ingenting beskriver vilka konsekvenser den planerade byggnationen i planområdet har på de befintliga byggnaderna samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.

#### *1. Höjder på planerade byggnader och hustyper*

I samrådshandlingen står det att den planerade bebyggelsen ska "kännas mänsklig i skala med en varierad bebyggelse" och våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i befintligt förslag kan dock inte på något sätt anses vara anpassade till storleken på omgivande bebyggelse.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

I dagsläget består det närliggande området till den nya detaljplanen av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig höjdmässigt väsentligt från de planerade byggnaderna i föreslagen detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden tillåter en nockhöjd på max 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna. I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus på upptill 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är nästintill dubbelt så höga än den högsta tillåtna höjden på flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader. De parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är nästintill dubbelt som högt än den högsta tillåtna nockhöjden för de villor som de flesta av parhusens tomter gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i förslaget till detaljplan och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 25f i Samrådsredogörelsen.

Höjderna för den planerade bebyggelsen är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt

villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivseln i området. Insyn på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att tillägg i bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vi anser inte att det uppfylls i det förslag till detaljplan som har fram på något vis.

De nya byggnaderna kommer även göra att området inte längre ger ett enhetligt intryck vilket i sig strider mot 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska främja ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

Förslagen på byggnader inom det nya detaljplaneområdet (kvarter 1,2, 3 och 4 samt område PEC) behöver därför ändras så att flerfamiljshusen, punkthusen samt parkeringshusen tillåts ha en högsta nockhöjd som motsvarar övriga byggnader i området, dvs. 13,6 meter.

Parhusen (kvarter 5,6 och 7) behöver anpassas så att den nya detaljplanen stämmer överens med nuvarande detaljplan för det angränsande villaområdet. Dessa hus kan därmed tillåtas ha en högsta nockhöjd på 5,6 meter och bör omformas till enplansvillor.

## 2. Trafik- och riskanalys

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen och Åkervägen och i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för

En tredjedel av flerbostadshusen inom kvarter 1 och 2 som angränsar till de befintliga enbostadshusen väster om planområdet, tillåts vara 2 – 3 våningar vilket är lägre eller lika högt som de befintliga flerbostadshusen inom fastigheterna Orren 3 och 5 som ligger direkt norr om planområdet. Två tredjedelar av flerbostadshusen inom kvarter 1 och 2 tillåts vara 3 till 4 våningar vilket är lika högt och en våning högre än befintlig bebyggelse.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.

Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter via Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfarter via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

### 3. Vattenledningar för Ulfhällssjövatten

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggtreprenören för att säkra sjövattensförsörjningen inom samfälligheten.

### 4. Grönområden

I beskrivningen framställs att man vill ta tillvara på grönområden. I föreslagen detaljplan tar ni dock bort de två grönområden som finns. Den lilla gräsytan som sparas som grönområden enligt föreslagen detaljplan är alldeles för liten, och talar helt emot er beskrivning. De nuvarande två grönområdena nyttjas av både boende och närliggande skola varje dag. Med ytterligare boende i området behövs

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 21f i Samrådsredogörelsen.

dessa två grönområden mer än någonsin tidigare.

#### 5. Påverkan på befintliga träd

Vi har två stycken björkar på vår tomt i direkt angränsning till tomtgräns mot planerad bebyggelse. Dessa björkar planterades enligt uppgift i samband med att fastigheten byggdes 1965. Dessa björkar får inte under några omständigheter äventyras i samband med bebyggelse. Båda björkarna ha en höjd på cirka 10 – 15 meter och som ni säkert känner till är björkarnas rötter minst lika långa som björkarna är höga och dessutom väldigt ytliga, i vissa fall på marknivå. Vår bedömning är att både grävning avseende dagvattenhantering (sidan 45 och 46 i samrådshandlingen), samt grävning och dylikt för tomt inte är möjlig närmare än 20 meter från vår tomtgräns.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att det "I fastighetsgräns mellan fastigheten Strängnäs 3:1 och fastigheterna Beckasinen 5 – 8 i planområdets nordvästra del, växer ett flertal björkar och buskvegetation som ska sparas som insynsskydd mellan de befintliga enfamiljshusen och de tillkommande bostadshusen. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov (n<sub>9</sub>)" under rubriken Mark och vegetation på sidan 10f.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen n<sub>9</sub>– Befintliga träd och buskar ska sparas. Under byggtiden ska träden och buskarna skyddas, vilket ska redovisas vid bygglov.

Plankartan revideras och området med bestämmelsen prickmark – marken får inte förses med byggnad utökas från 10 meter till 12 meter.

## MORKULLAN 2

Sammanfattning av de viktigaste synpunkterna på detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen".

1. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för "nya planområdet". Ingenting beskriver vilka konsekvenser eller möjligheter den planerade byggnationen i planområdet påverkar befintlig byggnation väster (villaområdet) och norr (hyreshus) om planområdet samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.

Planhandlingarna kompletteras med en sektion (SEKTION C-C) som redovisar de nya bostadshusen i ett våningsplan med förhöjt väggliv i förhållande till de befintliga enbostadshusen i ett våningsplan som ligger längs med Orrspelsvägen östra sida (se SEKTION C-C).

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.



- 
2. Villaområdet väster om "nya planområdet" kommer bli en genomfartsled för de boende i "nya planområdet". När de med bil kommer körandes från OKQ8-rondellen och kör Finningevägen österut så kommer de "närmsta vägen hem". Antingen kör man in Blot Svens gata via Backgatan, Korngatan och in på Åkervägen eller, den väg som kommer nyttjas mest, in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och i "nya planområdet".
- Härmed hemställer undertecknad om att en fördjupad och detaljerad trafikanalys med riskanalys ska genomföras, där det ska framgå hur trafiksituationen inom villaområdet väster om "nya planområdet" påverkas och då specifikt Orrespelsvägen och den del av Åkervägen väster om "nya planområdet", när "nya planområdet" belastas med in- och utfartstrafik med upp till 270 bilar (antalet planerade bilparkeringsplatser i planområdet exkl. parkeringshuset). Även gång- och cykeltrafikanternas situation ska ingå i analysen.
- Ett förslag till den analys som genomförs, skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och "nya planområdet" och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i området, dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken att en olycka inträffar.
3. Under byggtiden av "nya planområdet" får ingen byggtrafik passera genom villaområdet.
- Byggtrafiken i samband med exploateringen ska ske i enlighet *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken) (NFS 2004:15)*.
4. Föreslagna tvåvåningsparhusen som ligger i direkt anslutning till villaområdet i väster ska anpassa sin högsta nockhöjd till 5,6 meter så att den stämmer överens med villaområdets detaljplans högsta nockhöjd på 5,6 meter.
- Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.
- Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

5. På de föreslagna flerfamiljshusen ska "våningsantalet anpassas till storleken på omgivande bebyggelse", där högsta nockhöjd för övriga byggnader är 13,6 meter. Förslagsvis max 3 våningar som övriga bebyggelser norr om "nya planområdet".

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

### **Problembeskrivningar med förtydliganden.**

#### *Trafik- och riskanalys*

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och in i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs både Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. **Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.** Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter vid Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfart via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

*Våningsplan och höjder på planerade hus*

Som fastighetsägare i området väster om "nya planområdet" anser jag att förändringar måste göras angående den maximalt tillåtna höjden för de planerade byggnaderna i den föreslagna detaljplanen inklusive parkeringshuset. Det reviderade förslaget ska även innehålla information om den tänka placeringen av det planerade parkeringshuset.

I samrådshandlingen anges "att bebyggelsen ska vara varierad i såväl höjd som utformning", "kännas mänsklig i skala med varierad bebyggelse" och "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". Det förslag som beskrivs i handlingen kan dock inte anses uppfylla detta. Idag består det närliggande området i väster och norr till "planområdet" av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig väsentligt från huvuddelen av de byggnader som finns beskrivna i föreslagen detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden i väster och norr tillåter en nockhöjd på 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6 meter för villorna. I den nya detaljplanen för "nya planområdet" beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är mångfalt högre än de högsta tillåtna höjderna på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara "anpassade till storleken på omgivande bebyggelse".

De tvåvånings parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är mångfalt högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som parhusen gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". De karaktärsdrag som finns i området idag gjorde att vår familj valde att bo här. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om de byggnader som beskrivs i förslagen detaljplan. Insyn till

villorna kommer att öka väsentligt och utgöra en oangelägenhet för oss som fastighetsägare.

I samrådshandlingarna bifogade Gestaltningsbilaga utformad av Carlstedt Ark. Och Kilenkryssat står det på sidan ett beskrivet enligt följande: "Eftersom planområdet ligger i ett exponerat läge vid den södra infarten till centrala Strängnäs bör en sammanhållen gestaltningstanke finnas för området. Särskilt viktigt är utformningen för kvarteret närmast Dammvägen då dessa hus kommer att bli framträdande i miljön och påverka upplevelsen av Strängnäs stad". Jag uppfattar Strängnäs är en "småstadsidyll". Vad möts du av när du svänger österut från Kilenvägen och in på Fårhusvägen och vidare in på Dammvägen? Jo, inledningsvis på vänster sida ser man en jordvall, villaområde och därefter Colorama och SEVAB och på höger sida ett industriområde. Vid ankomst in på Dammvägen kommer du i framtiden på vänster sida mötas av ett 26 meter högt parkeringshus och "släta" 24 till 36 meter höga flerfamiljshus. Nog "påverkar det upplevelsen av Strängnäs stad". Undertecknad tycker inte att det är en passande bild för Strängnäs, och det förslag som nu föreligger detaljplanen uppfyller inte heller 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska ske för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) om att "vid planläggning, ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till\*: 1. Stads och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

#### **MORKULLAN 5**

En trafikutredning behöver göras för att säkerställa trafiksäkerheten i villaområdet samt underlätta trafikflödet. Vi förslår också att Åkervägen stängs av fordonstrafik mellan det befintliga villaområdet och området för den föreslagna detaljplanen. Detaljplanen behöver kompletteras med ytterligare information om byggnaderna för centrumhandel samt den tänkta placeringen av det nya parkeringshuset.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Det behöver utredas var vattenledningarna för

Samhällsbyggnadskontoret har samrått

Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten går och det bör åläggas entreprenören att säkra att sjövattnet även fortsättningsvis kan försörja samfälligheten med sjövatten.

med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

- I samrådshandlingen framförs att "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". De byggnader som beskrivs i den föreslagna detaljplanen kan dock inte anses uppfylla detta.
- I den nya detaljplanen beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är närmare 100 % högre än den högsta tillåtna höjden på de flerbostadshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara anpassade efter storleken på omgivande byggnader.
- Höjderna på byggnaderna inom det nya detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka det intilliggande villaområdets utformning väsentligt. Karaktärsdrag av ett lugnt villaområde försvinner med de nya höga byggnaderna och utgör en olägenhet för trivseln i området. Insynen på villatomterna ökar och biltrafiken i området kommer att intensifieras.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

### Trafik

Har det utförts någon riskanalys eller konsekvensbeskrivning angående gång-, cykel- och biltrafik på Orrspelsvägen? Det är idag många barn som går och cyklar på Orrspelsvägen till och från skolan, och med utbyggnaden av Måsen kommer Orrspelsvägen att trafikeras avsevärt mycket mera.

- Nuvarande utformning av Orrspelsvägen medger ej utbyggnad av gång- och cykelbana.
- En trafikutredning borde göras för det närliggande villaområdet samt Åkervägen, Finningevägen och Dammvägen/Mariefredsvägen för att undersöka

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

hur det kommande trafikflödet kan komma att se ut samt vilka åtgärder som ska vidtas för att underlätta trafikflödet ut från området på Dammvägen/Mariefredsvägen.

- Hastigheten i det intilliggande villaområdet bör sänkas till 30 km/h och hastighetssänkande hinder bör uppföras.
- Vi föreslår också att den del av Åkervägen som ligger mellan Orrspelsvägen och den nya vägen mellan kvarter 6 och 2 samt 7 och 1, stängs av för biltrafik. Vaghinder bör sättas upp och endast gång- och cykeltrafik bör vara tillåten. På så sätt kommer inte trafiken att utökas på Orrspelsvägen.

Enligt uppgift går vattenledningarna för samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten genom det området som berörs av detaljplanen. Det behöver utredas var dessa ledningar går och åtgärder behöver vidtas av byggentreprenören för att säkra sjövattenförsörjningen inom samfälligheten.

Samhällsbyggnadskontoret har samrått med Samfällighetsföreningen Ulfhälls sjövatten för att lokalisera och säkerställa vattenledningarna.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidan 47 i Samrådsredogörelsen.

## **VRÅKEN 2**

Jag som boende i närhet till området för den nya detaljplanen har några synpunkter gällande flera punkter som nämns i detaljplanen.

### *Byggnaders höjd och hustyp*

Det står i samrådshandlingen att husen inte ska vara avvikande från husen som redan finns i området.

I den nya detaljplanen är det en stor skillnad på husens höjder mot de byggnader som finns i området idag. I den nya detaljplanen kan man läsa att flerbostadshus avser ha en höjd upp till över 24 meter vilket är nästan dubbelt så högt som de flerbostadshus som finns idag (cirka 13 meter). Villorna som finns i området idag har en tillåten nockhöjd på max 5,6 meter, så de parhus med en nockhöjd på 10 meter anser inte jag passar in eftersom även de är närmare dubbelt så höga mot dagens villor.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". En av de stora anledningarna till att vår familj valde att flytta till det här området var områdets utformning med grönområde och mindre bostäder. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om förslagen i den nya detaljplanen utförts.

På grund av höjden på de föreslagna byggnaderna finns en stor oro över att den morgonsol som lyser på familjen vid frukost vissa tider på året kommer att försvinna. Det nämns i dokumenten hur husen kommer att skugga kl. 8:00 vid olika årstider, men eftersom vi ofta äter frukost mellan 6:00 och 7:00 borde skuggan bli annorlunda.

Tillhörande solstudie har kompletterats med illustrationer som redovisar den bedömda skuggningen av omgivningen vid klockslagen 06:00 och 07:00.

Planbeskrivningen kompletteras med en rubrik om Solförhållanden och ett stycke om att "En solstudie har upprättats för den 21 mars, 22 juni och 1 september för att redovisa solförhållandena på Måsenområdet och närliggande bostadsområde i väster när planområdet bebyggs med bostäder i ett våningsplan med förhöjt väggliiv i väster och fyra – sex våningar i öster. Datumen den 21 mars, 22 juni och 1 september har valts ut för att för att täcka in skuggornas längd under våren, sommaren och hösten. Solstudien visar hur omkringliggande bebyggelse påverkas av planförslaget. Solstudien är bara en illustration och bygger på beräknade tidpunkter.

Detaljplanen innebär en ökad skuggning av omgivningen men den ökade skuggningen bedöms vara liten trots de nya husens byggnadshöjd. Den befintliga småhusbebyggelsen längs med Orrspelsvägen väster om planområdet bedöms den 21 mars påverkas vid klockslagen 06:00 och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp cirka 05:54 och ner cirka 18:00 bedöms påverkan vara liten. Den 1 september uppstår en liknande situation klockslagen 06:00

---

*och 18:00 men då solen enligt Sveriges meteorologiska institut (SMHI) gick upp klockan 05:43 och ner klockan 19:50, bedöms den ökade skuggningen vara acceptabel.*

*I juni bedöms intilliggande bebyggelse inte påverkas av ökad skuggning från den tillkommande bebyggelsen" under rubriken Solförhållanden på sidan 39.*



### Trafik

För närliggande villaområde bör en trafikutredning genomföras. Risken är överhängande att trafiken kommer att öka markant på Åkervägen/Orrespelsvägen. Ett förslag är att Åkervägen stängs av för biltrafik mellan det gamla och "nya" området.

Se Samhällsbyggnadskontorets svar om att kommunen under hösten/vintern 2019 tog fram en trafikutredning som bedömdes skulle ha riskerat att förvärra snarare än förbättra trafiksituationen i Ulvhäll samt att den befintliga trafiklösningen har ritats om och föreslås ersättas med en cirkulationsplats på sidan 23f i Samrådsredogörelsen.

Ett dialogmöte hölls med de boende i Ulvhäll 2019-11-13.

### Parkeringshus

Ett parkeringshus beskrivs lite vagt i handlingarna, det finns dock många frågetecken kring detta och kompletterande information gällande detta behöver förtydligas.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 25f i Samrådsredogörelsen.

### BECKASINNEN 8 x 2

Sammanfattning av de viktigaste synpunkterna på detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen".

1. Hela underlaget inklusive utredningar beskriver bara fördelar, nackdelar och möjligheter för "nya planområdet". Ingenting beskriver vilka konsekvenser eller möjligheter den planerade byggnationen i planområdet påverkar befintlig byggnation väster (villaområdet) och norr (hyreshus) om planområdet samt hänsynen till de områdenas fastställda detaljplaner.
2. Villaområdet väster om "nya planområdet" kommer bli en genomfartsled för de boende i "nya planområdet". När de med bil kommer körandes från OKQ8-rondellen och kör Finningevägen österut så kommer de "närmsta vägen hem". Antingen kör man in Blot Svens gata via Backgatan, Korngatan och in på Åkervägen eller, den väg som kommer nyttjas mest, in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och i "nya planområdet".

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.

Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Härmed hemställer undertecknad om att en fördjupad och detaljerad trafikanalys med

riskanalys ska genomföras. Där det tydligt ska framgå hur trafiksituationen inom villaområdet väster om "nya planområdet" påverkas, och då specifikt Orrespelsvägen och den del av Åkervägen väster om "nya planområdet", när "nya planområdet" belastas med in- och utfartstrafik med upptill 270 bilar (antalet planerade bilparkeringsplatser i planområdet exkl. parkeringshus). Även gång- och cykeltrafikanternas situation ska ingå i analysen.

Ett förslag till den analys som genomförs ska vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och "nya planområdet" och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i villaområdet, dock med möjlighet för uttryckningsfordon att passera om behov uppstår. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken att en allvarlig olycka inträffar.

3. I översiktsplanen går det att läsa att "vid planering och utformning av gatumiljöer ska behoven för fungerande gång- och cykelvägar prioriteras före biltrafikens behov". I detaljplanen skapas en gång- och cykelväg längs Åkervägen i öst-västlig riktning i "nya planområdet". Hur är planen att gång- och cykelvägen tas om hand när den kommer in i villaområdet väster om "nya planområdet? Enligt punkt 2 ovan kommer genomfartstrafiken att öka mångfalt och utsätta gång- och cykeltrafikanter, som där tvingas gå och cykla på vägen, för mycket stora risker.

Den 13 november 2019 bjöds de boende i villakvarteret i södra Ulvhäll in till ett dialogmöte om trafiksituationen i Ulvhäll. Syftet med dialogmötet var att kommunen tillsammans med de boende skulle komma fram till en lösning på hur kommunen på bästa sätt kan förbättra trafiksituationen i Ulvhäll. Utifrån de synpunkter som kom fram under dialogmötet har Trafikenheten på Strängnäs kommun kommit fram till ett antal åtgärder som kommer att genomföras eller som redan har genomförts i villaområdet i södra Ulvhäll.

En av åtgärderna som kommer att genomföras på kort sikt är:

- Hastigheten kommer att ändras till 30 km/h i villakvarteret Ulvhäll samt på Åkervägen. På Finningevägen kommer hastighetsgränsen fortsätta vara

---

40 km/h.

Se även Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden svar på sidorna 23f i Samrådsredogörelsen.

Enligt *Sveriges kommuner och landstings (nuvarande Sveriges kommuner och regioner) och Trafikverkets rekommendationer i GCM-handbok – Utformning, drift och underhåll med gång-, cykel- och mopedtrafik i fokus* (2010) ger blandtrafik god trafiksäkerhetsstandard på gator med en hastighetsbegränsning om max 30 km/timmen. Enligt rekommendationerna krävs gångbana endast där bilhastigheterna är 30 km/timmen eller högre. Detta gäller både längs lokal- och huvudgata.

Strängnäs kommuns förvaltning bedömer att det i dagsläget inte finns något behov av en separerad trottoar i villakvarteret i södra Ulvhäll. Om problemet ändå skulle kvarstå kan förvaltningen lyfta frågan på nytt och arbeta vidare med frågan.

4. Föreslagna tvåvåningsparhusen som ligger i direkt anslutning till villaområdet i väster ska anpassa sin högsta nockhöjd till 5,6 meter så att den stämmer överens med för villaområdets detaljplans 5,6 meter. Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.
5. På föreslagna flerfamiljshus ska "våningsantalet anpassas till storleken på omgivande bebyggelse", där högsta nockhöjd för övrig bebyggelse är 13,6 meter. Förslagsvis max 3 våningar som övrig bebyggelse norr om "nya planområdet". Se Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens svar på sidorna 19f, 30 och 32 i Samrådsredogörelsen.
6. Under byggtiden av "nya planområdet" får ingen byggtrafik passera genom villaområdet. Förslag är att redan under byggtiden stänga Åkervägen för genomfartstrafik. Är Åkervägen öppen kommer byggtrafiken öka. Ett exempel på att trafiken ökar längs Åkervägen-Orrespelsvägen är från kvällen och natten till den 17 januari detta år. Först snöade det sedan regn och sedan kyla vilket innebar blixthalka i Strängnäs. Väster om Kilenkryssets förråd i det "nya planområdet" finns ett upplag med sandningssand för kommunens räkning. Den skytteltrafik av traktorer och övriga sandningsfordon som pågick under kvällen och natten via Orrespelsvägen och Åkervägen för att hämta sand vid denna depå, var väldigt störande. Varför åkte alla sandningsfordon denna väg Orrespelsvägen-Åkervägen och tillbaka? Jo, det var den "närmsta vägen"!

### **Problembeskrivning med förtydligande.**

#### *Trafik- och riskanalys*

Fordon som ska till "nya området" och kommer från rondellen vid OKQ8-macken och kör Finningevägen österut kommer att ta "närmsta vägen hem". De kommer antingen köra in via Blot Svens gata och genom villaområdet via Backgatan, Korngatan in på Åkervägen och vidare in i "nya området" väster ifrån eller in via Orrespelsvägen fram till Åkervägen och in i "nya området". Vi som bor runt korsningen Orrespelsvägen och Åkervägen har för ett antal år sedan till Strängnäs kommun påtalat hur dålig trafiksituationen redan är i denna fyrvägs korsning, med höga hastigheter på fordon som kör längs både Åkervägen och Orrespelsvägen, både in och ut i

villaområdet, och där många helt och hållet nonchalerar högerregeln. En kraftig utökning av trafiken i området och framförallt i korsningen Åkervägen-Orrespelsvägen är helt oacceptabel. Noterbart är att i villaområdet längs med Orrespelsvägen och Åkervägen finns mycket småbarn och ungdomar i rörelse. Det saknas i hela villaområdet genomgående trottoarer helt och hållet. **Barn och vuxna går på vägen när de lämnar sina hem.** Ett förslag som bör granskas i den analys som genomförs skulle vara att stänga av Åkervägen i jämnhöjd med gränsen mellan villaområdet och planområdet och bara låta en gång- och cykelväg vara det som går in i det västra villaområdet. Dock med möjlighet för utryckningsfordon att passera om behov uppstår. Detta skulle innebära att villaområdet har utfarter vid Vikingavägen och Orrespelsvägen och det "nya planområdet" har utfart via Åkervägen österut till Dammvägen där en rondell bör byggas för att underlätta in- och utfart i området, likt de rondeller som finns i de nya villaområdena söder om det nya planområdet. Att stänga av Åkervägen skulle kraftfullt förbättra livsmiljön för de boende i villaområdet samt avsevärt minska risken för att en allvarlig olycka inträffar.

#### *Våningsplan och höjder på planerade hus*

Som fastighetsägare i området väster om "nya planområdet" anser jag att förändringar måste göras angående den maximalt tillåtna höjden för de planerade byggnaderna i den föreslagna detaljplanen inklusive parkeringshuset. Det reviderade förslaget ska även innehålla information om den tänka placeringen av det planerade parkeringshuset.

I samrådshandlingen anges "att bebyggelsen ska vara varierad i såväl höjd som utformning", "kännas mänsklig i skala med varierad bebyggelse" och "våningsantalet ska anpassas till storleken på omgivande bebyggelse". Det förslag som beskrivs i handlingen kan dock inte anses uppfylla detta. Idag består det närliggande området i väster och norr till "planområdet" av villabebyggelse samt några flerfamiljshus. Dessa hus skiljer sig väsentligt från huvuddelen av de byggnader som finns beskrivna i föreslagna detaljplan.

Detaljplanerna för omgivande områden i väster och norr tillåter en nockhöjd på 13,6 meter för flerfamiljshus och 5,6

meter för villorna. I den nya detaljplanen för "nya planområdet" beskrivs flerbostadshus och punkthus upp till 24,8 meter samt 36 meter över angivet nollplan. Dessa höjder är mångfalt högre än de högsta tillåtna höjderna på de flerfamiljshus som finns i omkringliggande område och kan därför inte anses vara "anpassade till storleken på omgivande bebyggelse".

De tvåvånings parhus som finns beskrivna i förslaget till detaljplan tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter vilket även det är mångfalt högre än den tillåtna nockhöjden för de villor som parhusen gränsar till.

Detsamma gäller för det parkeringshus som finns med i detaljplanen och som ska tillåtas ha en nockhöjd på 26 meter. Det är mångfalt högre än de byggnader som finns i området idag.

Höjderna på byggnaderna inom det föreslagna detaljplaneområdet är orimligt höga och kommer att påverka områdets "villaområdeskänsla". De karaktärsdrag som finns i området idag gjorde att vår familj valde att bo här. Detta kommer i all väsentlighet att försvinna om de byggnader som beskrivs i förslagen detaljplan. Insyn till villorna kommer att öka väsentligt och utgöra en oangelägenhet för oss som fastighetsägare.

I samrådshandlingarna bifogade Gestaltningsbilaga utformad av Carlstedt Ark. Och Kilenkryssat står det på sidan ett beskrivet enligt följande: "Eftersom planområdet ligger i ett exponerat läge vid den södra infarten till centrala Strängnäs bör en sammanhållen gestaltningstanke finnas för området. Särskilt viktigt är utformningen för kvarteret närmast Dammvägen då dessa hus kommer att bli framträdande i miljön och påverka upplevelsen av Strängnäs stad". Jag uppfattar Strängnäs är en "småstadsidyll". Vad möts du av när du svänger österut från Kilenvägen och in på Fårhusvägen och vidare in på Dammvägen? Jo, inledningsvis på vänster sida ser man en jordvall, villaområde och därefter Colorama och SEVAB och på höger sida ett industriområde. Vid ankomst in på Dammvägen kommer du i framtiden på vänster sida mötas av ett 26 meter högt parkeringshus och "slåta" 24 till 36 meter höga flerfamiljshus. Nog "påverkar det upplevelsen av Strängnäs stad". Undertecknad tycker inte att det är en

passande bild för Strängnäs, och det förslag som nu föreligger detaljplanen uppfyller inte heller 2 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) om att planläggning ska ske för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) om att "vid planläggning, ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till\*: 1. Stads och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av god helhetsverkan.

### **BENNINGE GA:1**

Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten har delar av sin anläggning (Benninge ga:1) inom området men nämns inte i planbeskrivningen. Rörledningar och ventiler finns i kvarteren 6 och 7 samt i parkområdet i norra delen av planområdet.

Samfällighetsföreningen hemställer om att texten kompletteras under avsnittet "Teknisk försörjning" motsvarande "Tele". Det bör stå:

"Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten har markförlagda ledningar och ventiler inom planområdet. Samfällighetsföreningen vill så långt som möjligt behålla befintliga vattenledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttning åtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den."

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Samfällighetsföreningen Ulvhälls sjövatten (Benninge ga.1) har markförlagda ledningar och ventiler inom planområdet. Samfällighetsföreningen vill så långt som möjligt behålla befintliga vattenledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttningar. Tvingas samfällighetsföreningen vidta undanflyttning åtgärder eller skydda ledningarna för att möjliggöra exploatering förutsätter samfällighetsföreningen att den part som initierar åtgärden även bekostar den." under rubriken Vatten och avlopp på sidan 48f.

Vidare hemställer samfällighetsföreningen att texten kompletteras under avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "Befintligt

och konsekvenser" då fastighet Benninge ga:1 berörs av planförslaget.

*utrymmesservitut för sjövattnedningar mm tillhörande Benninge ga:1, akt 0486-05/81.1, kan ligga kvar inom planområdet och kommer att belasta nybildade fastigheter. Läget är dock något osäkert då det saknas inmätningar av berörda ledningar. Vid behov kan ledningen flyttas till reserverat utrymme i planområdets västra del på exploatörens bekostnad." under rubriken Servitut och ledningsrätter på sidan 61.*

## Kommunala nämnder och styrelser

### TEKNIK- OCH SERVICEKONTORET

Ett förslag om detaljplan för Strängnäs 3:21 m.fl. har skickats till Teknik- och servicekontoret för samråd. Syftet med detaljplanen är att ändra befintlig detaljplan för kontor och verksamheter till bostäder inom gamla Måsenområdet i Ulvhäll, Strängnäs stad.

GATA<sub>1</sub> är en raka gata som till viss del fungerar som genomfartsgata till det befintliga bostadsområdet längre upp på Åkervägen. Dessa två faktorer kan ofta resultera i högre hastigheter än vad som är lämpligt i ett bostadsområde. När bostäderna uppförts och boende flyttat in kommer sannolikt kraven på att hastigheten på gatan inte är för hög att vara högre än de krav som ställs från de verksamheter som idag finns i området.

Med anledning av detta så bör GATA<sub>1</sub> hastighetssäkras från början för att säkerställa hastigheterna. Då andelen trafik på gatan kommer öka bör det i exploateringen ingå ett nytt slitlager på berörd del av Åkervägen.

I övrigt har Teknik- och servicekontoret ingen erinran mot planbeskrivningen. Noteras.

### BARN- OCH UTBILDNINGSNÄMNDEN

Det finns förskolor inom 1 km från planområdet och skolor inom 2 km från planområdet. Om bostäderna kommer att vara attraktiva för barnfamiljer kommer förskolorna och skolorna att påverkas och ett ökat behov av platser att efterfrågas. Planering av nya förskolor pågår runt Noteras.



Tryffelstråket och Södra stadsskogen som ligger ca 2 km från planområdet. Även behov av skolplatser diskuteras i de södra delarna av Strängnäs.

Gång- och cykelvägar både befintliga och tillkommande innebär goda möjligheter att ta sig till befintliga och planerade förskolor och skolor vilket för skolornas del inte innebär något ökat behov av skolskjutsar.

Barn- och utbildningsnämnden har inget att invända mot förslaget till detaljplan.

### **Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda**

#### **ESEM Renhållning**

Renhållningsföreskrifter Strängnäs kommun ska efterföljas.

Noteras.

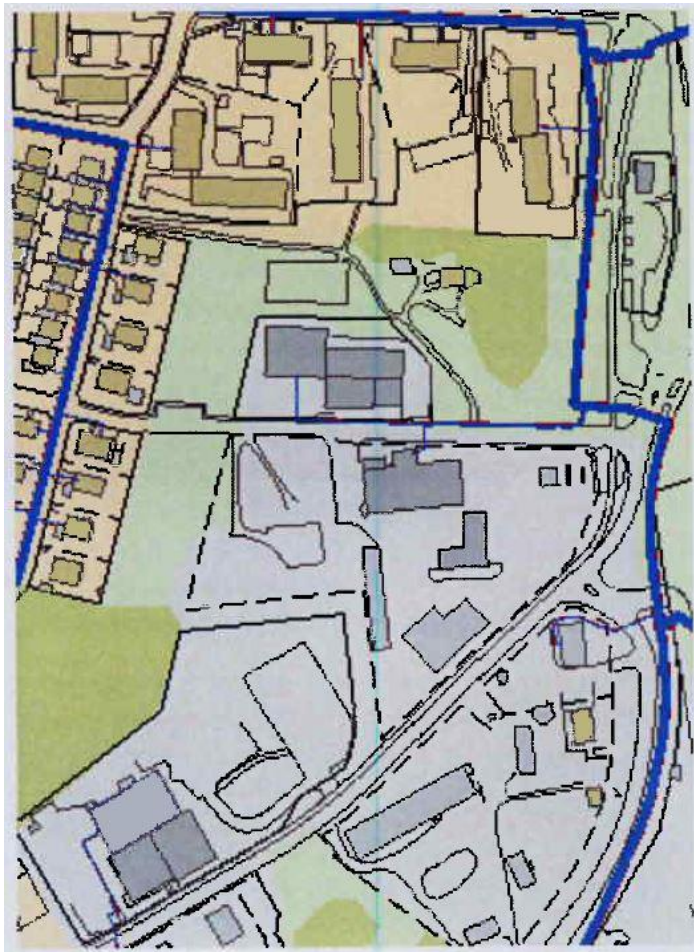
#### **ESEM Fjärrvärme**

Eftersom fjärrvärme finns utbyggt i den östra delen av planområdet med huvudledning finns möjligheten att ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Nätet kan komma att behöva byggas ut ytterligare och eventuellt även medföra dimensionsändring på befintlig ledning för att täcka det effektbehov som den nya bebyggelsen kräver. Dock behöver man göra en ny bedömning av kapaciteten och ansluts möjligheten i befintligt nät när SEVAB erhållit det totala effektbehovet från exploatör/fastighetsägare för den bebyggelse som planeras i området, detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar.

Den utredning och dimensionering som utförs av SEVAB efter att man erhållit erforderlig effektbehov baseras på att endast fjärrvärme används som värmekälla – om exempelvis solenergi eller värmepump ska användas som värmekälla behöver SEVAB erhålla uppgifter om detta för att ha med det i beräkningar.

Befintlig fjärrvärmeledning ska tas i beaktning vid markarbete och byggnation så att denna ej kommer till skada, eventuella skador och/eller eventuell flytt av ledning bekostas av exploatör/fastighetsägare. Se bild nedan.

Planbeskrivningen revideras och stycket *"Fjärrvärme finns framdraget till området via Åkervägen och bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet. Placering av byggnaderna och takens lutning ger även goda förutsättningar för utbyggnad av solceller på taken."* ändras till *"Fjärrvärme finns framdraget till området via Åkervägen och SEVAB Strängnäs Energi AB bedömer att de nya bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet. En utredning av effektbehoven för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny bebyggelse måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. En utredning av effektbehovet för den nya bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i den befintliga fjärrvärmeledningen kommer vara tillräcklig"* under rubriken *Energi*



(uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor etc.) på sidorna 49f.

## SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta.

Vi förväntar oss att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under lednings-samordningen.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med en mening om att "Skanovas teleanläggningar ska i samband med exploatering flyttas och samordnas inom allmän platsmark." under rubriken *Tele* på sidan 50.



**SEVAB**

Granskning av samrådshandlingar detaljplan Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen", Strängnäs.

*Vatten och avlopp*

Plankartan och detaljplanens beskrivning följer de synpunkter som SEVAB haft i det tidiga samrådet. SEVAB ser möjligheten att förnya befintliga VA-ledningar i Åkervägen när gaturummet rustas upp. Detaljerna för detta diskuteras i samband med planens detaljprojektering. En ekonomisk uppgörelse bör tas fram med exploatören avseendet detta.

Noteras.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "SEVAB Strängnäs Energi AB ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning av el, fiber, fjärrvärme samt vatten och avlopp. En ekonomisk uppgörelse ska tas fram mellan exploatören och SEVAB Strängnäs Energi AB avseende utbyggnad och iordningställande av anläggningar för teknisk försörjning" under rubriken Ansvarsfördelning på sidan 59f.

*Dagvatten*

SEVAB har inga nya synpunkter om dagvattenhantering. Det är bra skrivit i planbeskrivningen.

Noteras.

*Översvämning*

SEVAB har inga nya synpunkter om skyfallshantering. Det är bra som skrivit i planbeskrivningen.

Noteras.

**ESEM Elnät**

Inom planområdet Strängnäs 3:21 har SEAVB Elnät idag både hög- och lågspänningskablar (Se bifogade kartor). Kostnaden för flytt av kablar bekostas av exploatören.

Beroende på effekten till de nya fastigheterna måste elnätet byggas om.

Eventuella nya transformatorstationer anläggs på E-områden och nya kablar med tillhörande kabelskåp förläggs i lokalgata/U-område. Yta för detta upplåts utan ersättning.

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om att "SEVAB Strängnäs Energi AB har hög- och lågspänningskablar för elförsörjning inom planområdet. En utredning av effektbehovet för den tillkommande bebyggelsen krävs för att kunna göra en bedömning om kapaciteten i de befintliga låg- och högspänningsledningarna kommer vara tillräcklig. Detta då varje ny byggnad måste utvärderas utifrån dess unika förutsättningar. Området för högspänningsledningen samt andra allmännyttiga underjordiska ledningar längs med

*Dammvägen/Mariefredsvägen och tillfartsvägen till kvarter 1 och 4 säkerställs med ett område eller utrymme avsatt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) och prickmark – marken får inte förses med byggnad alternativt är placerade under allmän platsmark, PARK.*

*Inom planområdet har plats avsatts för två transformatorstationer (E-tekniska anläggningar). Den ena transformatorstationen placeras intill bollplanen inom området med markanvändningen park (PARK) i direkt anslutning till kvarter 1 (BD<sub>1</sub>). Den andra placeras i planområdets sydvästra del i anslutning till den nya lokalgatan (GATA<sub>2</sub>). Båda transformatorstationerna är placerade inom områden med markanvändningen PARK.*

*Tvingas SEVAB Strängnäs Energi AB vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda hög- och lågspänningskablar för att möjliggöra exploatering förutsätter SEVAB Strängnäs Energi AB att den part som initierar åtgärden även bekostar den" under rubriken Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor, etc.) på sidan 49f.*

Plankartan revideras och området med markanvändningen E – tekniska anläggningar nordöst om Åkervägen flyttas och placeras intill bollplanen inom området med markanvändningen park (PARK) i direkt anslutning till kvarter 1 (BD). Området avsatt för tekniska anläggningar flyttas på grund av den nya trafiklösningen.

## SÖRMLANDS MUSEUM

Sörmlands museum har ombetts inkomma med synpunkter gällande ny detaljplan för fastigheten Strängnäs 3:21, m.fl., del av Måsenområdet i Strängnäs. Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, affärslokaler och parkeringshus.

### *Historik*

Marken som tas i anspråk har tidigare tillhört Ulvhälls säteri. Ulvhäll har under perioder kallats bl.a. Olivehäll och Finninge. Bebyggelseområdet har således anor från slutet av 1000-talet. Under senmedeltiden räknades Finninge som kyrkohemman och under början av renässansen omvandlades det till kronogods. 1912 upprättades en lantbruksskola i Ulvhälls byggnader. Godset såldes 1947 till Strängnäs stad. I den låga tegelbyggnaden där Kilenkrysset/Lykil nu har sin verksamhet (Strängnäs 3:21) fanns tidigare en ladugård eller loge, vilket sannolikt tillhörde Ulvhälls lantbruksskola. Där bensinmacken St1 nu är belägen fanns tidigare ett svinhus som brann under 1960-talet. Tegelbyggnaden på fastigheten Strängnäs 3:23 (utanför planområdet) som idag ägs av HSB var tidigare ett magasin som också tillhörde Ulvhäll. Även de mindre gårdarna/enbostadshusen (Strängnäs 3:21 söder om Dammvägen) var kopplade till jordbruket, sannolikt utgjorde de arbetarbostäder. Även ladugårds- och logbyggnaderna samt den röda panelade magasinsbyggnaden med stildrag av s.k. lantgotik och småspröjsade fönster på samma fastighet antas ha tillhört Ulvhälls verksamhet. Tidigare fanns även Ulvhälls mejeri strax söder om planområdet.

### *Kulturhistoriska värden*

De befintliga byggnaderna inom planområdet har vissa kulturhistoriska värden. Detta gäller framförallt den låga delvis gulputsade tegelbyggnaden på fastigheten Strängnäs 3:21 (Kykil/Kilenkrysset) samt i något mindre utsträckning även tegelbyggnaden på fastigheten Spoven 1 (Hallings Metallkomponenter AB). Byggnaderna är goda exempel på den typ av bebyggelse som ofta rymde småskaliga industrier och verkstadsföretag under tidsperioden kring 1900-talets mitt. Typiska kännetecken är ofta väggar/fasader av tegel eller slammad lättbetong och flacka tak samt helglasade fönster med träbågar och betongtrappor med smidda trappträcken.

I planområdets nordöstra del finns ett rött 1 1/2-planshus med sadeltak (troligtvis från 1930- eller 1940-talet) och en mindre förrådsbyggnad i tegel och rödfärgad panel bortsett från en tilläggsisolering på bostadshuset är byggnaderna relativt välbevarade. Information om byggnadernas uppförande år och historik har inte hittats, men det kan antas att det röda 1 1/2-planshuset tidigare varit arbetarbostad i likhet med de två röda bostadshusen söder om planområdet längs Mariefredsvägen. Detta utgör i sig ett kulturhistoriskt värde eftersom det synliggör områdets historia.

På den södra sidan om Dammvägen, intill planområdet, finns ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det gäller framförallt tegelbyggnaden i två våningar på Mariefredsvägen 42 vilken har utgjort ett tidigare magasin. Byggnaden är bortsett från fönsterbyten välbevarad och tillmätts ett stort kulturhistoriskt värde. Detsamma gäller den röda panelade byggnaden i 1 1/2 plan med snickarglädje och stildrag av s.k. lantgotik. Byggnadens historia har inte kunnat klarläggas, men troligtvis har den också fungerat som magasin. På grund av att området var avspärrat kunde dock inte byggnaden inspekteras närmre. Den bedöms likväl ha stora kulturhistoriska värden, både för dess bevarade fasad, dekorativa småspröjsade fönster och snickerier vilket är typiskt för 1890-talets snickarglädje och dåtida enklare industri- och lagerbyggnader.

Den norra sidan om planområdet utgörs av ett bostadsområde, både i form av villakvarter och flerbostadshus. Villorna tillmäts i sig själv inte några högre kulturhistoriska värden eftersom de är alltför ombyggda, men områdets tidstypiska låga anspråkslösa karaktär kommer att i stor utsträckning domineras av den föreslagna nya bebyggelsen med en höjd mellan tre till fem våningar. Flerbostadshuset (lamellhuset) intill är utsatta av samma anledning, dessa bedöms dock vara tåligare för de föreslagna förändringarna.

#### *Sammanfattning*

Sörmlands museum bedömer att den befintliga bebyggelsen inom planområdet bär på kulturhistoriska värden, men att dessa inte är tillräckligt höga för att rekommendera en ändring av detaljplanen. Däremot

#### *Centrumverksamheter/handel*

Den av Sörmlands museum beskrivna byggnaden inom området med markanvändningen C –

tillmätts bebyggelsen strax söder om planområdet desto större kulturhistoriska värden vilka är betydligt känsligare för omgivande förändringar. Inte minst området för handel- och parkering som i planen lokaliserats vid Dammvägen, med en byggnadshöjd ovan mark på upp till 20 meter, kommer att ge en negativ påverkan på den befintliga bebyggelsen utanför planområdet som tillmätts stora kulturhistoriska värden.

*Centrumverksamhet. Detaljhandel utom livsmedel är befintlig och huserar SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas verksamheter. Ingen ny byggnad föreslås. Om det i framtiden blir aktuellt att ersätta befintlig byggnad med en ny kommer Sörmlands museum att kontaktas för remiss.*

#### *Parkeringshus*

Detaljplanen möjliggör endast för ett parkeringshus och det finns ingen garanti för att ett parkeringshus kommer att byggas. Om ett parkeringshus blir aktuellt kommer det att ersätta den befintliga parkeringsplatsen intill SEVAB Strängnäs Energi ABs och Coloramas lokaler i planområdets nordvästra del.

Ett parkeringshus bedöms bli aktuellt först när och om fastigheten Strängnäs 3:21 nordöst om planområdet bebyggs med kontorsbyggnader. I dagsläget bedöms det inte finnas ett tillräckligt stort underlag för att etablera ett parkeringshus i närområdet.

#### **NATURSKYDDSFÖRENINGEN**

*Synpunkter på förslag till detaljplan för Strängnäs 3:21 m.fl., del av, "Måsen", Strängnäs.*

Naturskyddsföreningen tillstyrker att det aktuella området bebyggs med bostäder i huvudsak enligt förslaget. Förutom att vi anser det angeläget att vår bebyggelsepolicy tillämpas anser vi det också önskvärt att ett barn- och ungdomsperspektiv anläggs, för att våra biologiska behov av grönområden för lek och meningsfulla fritidsaktiviteter blir tillgodosedda.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av resultatet från den barndialog som genomfördes med elevrådet på Europaskolan Rogge i Strängnäs 2019-01-12 under rubriken *Barnperspektivet* på sidorna 58f.

Planbeskrivningen kompletteras även med ett stycke om att *"I den norra delen av planområdet finns det i dag en bollplan som används flitigt. I detaljplanen sparas bollplanen som en del i en kommunal parkmiljö (PARK). Inom planområdets norra del inom området med markanvändningen PARK*



*möjliggörs det för en lekplats (lek – lekplats får finnas). Lekplatsen har placerats inom området med markanvändningen PARK för att öka lekvärdet. Lekplatsen ska utformas enligt gällande krav på säkerhet.*

*Lekplatsen omfattas av kommunalt huvudmannaskap.*

*Inom de nya bostadsgårdarna kan lekplatser avsedda för närlek för de boende med fördel anläggas inom respektive kvarter. Plats för närlek regleras inte i detaljplanen utan det är upptill fastighetsägaren att anordna lekplatser på kvartersmark" under rubriken Lek och rekreation på sidorna 4of.*

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om lek – lekplats får finnas inom området med markanvändningen PARK i planområdets norra del.

En begränsning av antalet våningsplan till 3 högst 4 sådana ger möjlighet för uppsikt från bostäderna över lekande barn på innergårdarna. En sådan begränsning ligger även i linje med de bygghöjder som hittills tillämpats i större delen av innerstaden i Strängnäs. Vi önskar därför att inga bostadshus med fyra eller fler våningsplan uppförs.

I Strängnäs innerstad finns det flera exempel på byggnader med ett våningsantal om fyra till fem våningar. Planbestämmelsen kvarstår.

I riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18) under rubriken *Mål för att tillgodose riksintresset – kunskapsvärde, upplevelsevärde och bruksvärde* står det bland annat följande *"Domkyrkans dominans över stadens horisontlinje ska behållas intakt och ska inte utsättas för konkurrens i form av andra högre byggnadsverk."*

Domkyrkans kyrktorn har en nockhöjd på cirka +95 meter över nollplanet. Inom aktuell detaljplanen för Strängnäs 3:21 m.fl., "Måsen" tillåts den högsta tillkommande byggnaden ha en nockhöjd

---

på cirka +37 meter över nollplanet. Det tillkommande sex våningshuset med en nockhöjd på +37 meter över nollplanet bedöms inte påverka domkyrkans dominans över Strängnäs stads horisontlinje. Föreslagna våningsantal och nockhöjder kvarstår.

Lekplatser med starkt naturinslag och grönska bör inrättas på de flesta gårdarna för att stimulera barnens fantasi och leklust. Noteras.

Mot bakgrund av att förutsättningarna för att i övrigt uppfylla önskemålen enligt vår bebyggelsepolicy är goda inom ramen för det aktuella planförslaget, förväntar vi oss att intentionerna i denna policy uppfylls.

**Gustaf Björklund**  
Planchef

**Erika Svensson**  
Planarkitekt