

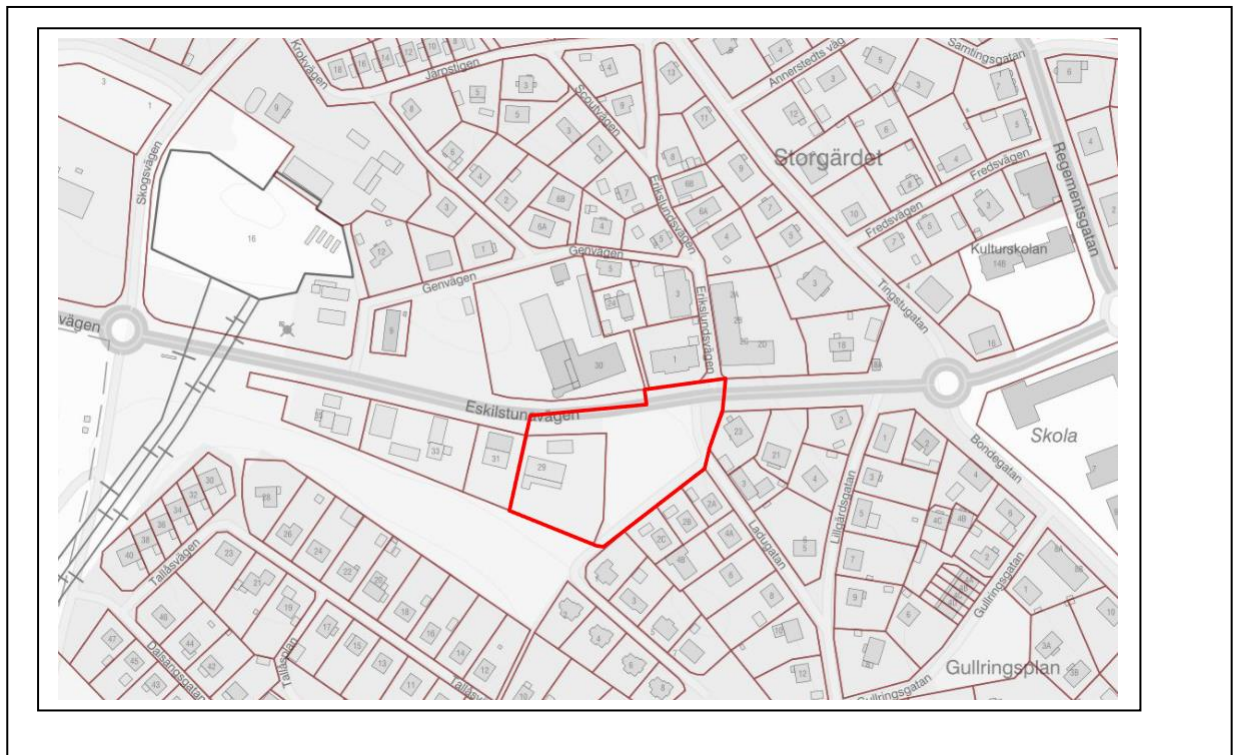


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Strängnäs 2:1, del av, och
Upplaget 10, Strängnäs
Stad, Strängnäs Kommun**



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

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Gällande planer	7
Program för planområdet	8
Miljöbedömning	8
Kommunala beslut i övrigt	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Bebyggelseområden	40
Friytor	47
Gator och trafik	48
Störningar	51
Teknisk försörjning	55
PLANENS GENOMFÖRANDE	61
Organisatoriska frågor	61
Tidplan	61
Fastighetsrättsliga frågor	62
Ekonomiska frågor	62
Tekniska frågor	63
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	64
Riskbedömning	64
Konsekvenser för människors hälsa	64

Konsekvenser för barn	64
Jämställdhetskonsekvenser	67
MEDVERKANDE	68

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Primära syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med flerbostadshus på mark som idag är avsedd för verksamheter och allmän plats.

På fastigheten Upplaget 10 ska möjligheten till centrumverksamhet i entréplan prövas för att befintlig restaurangverksamhet skall kunna inrymmas i framtida markanvändning.

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

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

Planförfarande

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

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

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

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP,

Bedömningen om förenlighet med Miljöbalken 3-5 kap om att ianspråkta området för bostadsbebyggelse har

MILJÖBALKEN

gjorts i översiktsplan 2014 Strängnäs kommun antagen av Kommunfullmäktige 2014-09-29.

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

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

Beslut i SBN 2017-08-30 enligt följande:

Att:

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör ingen verksamhet med risk för betydande miljöpåverkan.
- För Strängnäs stad och Grönstrukturplan utpekar del av området för komplettering av bebyggelse. Grönområdet inom planen pekas inte heller ut som betydande för grönstrukturen i staden.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att

överskridas.

- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning



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



Planområdet (inom det gulmarkerade området) sett från nordöst.

Areal

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Strängnäs 2:1 ägs av Strängnäs kommun. Upplaget 10 ägs av Michaels fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

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

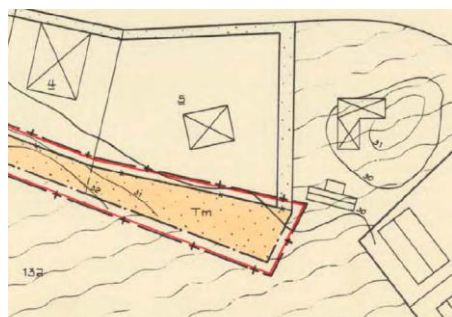
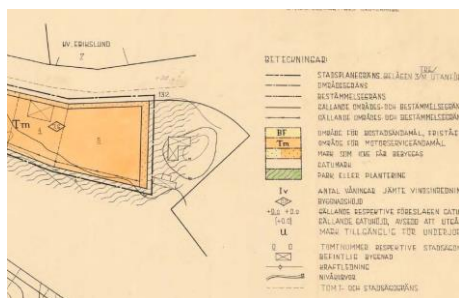
I *Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad* som blev antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26 ingår området i utveckling av ny bostadsbebyggelse. Där beskrivs området som *TÅ Strängnäs 2:1/Tallåsen*.

Området utpekas även inom *Grönplan del B1 Strängnäs stad – Härad* och anges för att en gröning ska tillgängliggöras i närområdet (utanför denna detaljplan). Detta är sedan ett tidigare detaljplaneprojekt säkerställt.

Gällande planer

Det tilltänkta området berör delar av flera gällande detaljplaner:

- I gällande detaljplan *0486K-S93* är marken för Upplaget 10 planerad för motorserviceändamål. Detaljplanen vann laga kraft 1959.
- För de södra delarna av Upplaget 10 gäller en senare detaljplan (*0486K-S112*) där tidigare parkmark tillförts fastigheten och planlagts för trafikändamål. Detaljplanen vann laga kraft 1962.





- För del av fastigheten Strängnäs 2:1 gäller detaljplan 0486K-S133 som är planerad för bilverkstad, småindustri, gatumark och parkmark. Detaljplanen vann laga kraft 1964.



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

Program för planområdet

Detaljplanen föregås inte av något planprogram.

Miljöbedömning

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

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

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2017-08-30, SBN § 115, Samhällsbyggnadskontoret planuppdrag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Planområdet sett från Söder. Grönskan ligger huvudsakligen i den östra delen av planområden och en mindre del till sydväst.

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



I den västra delen av planområdet finns det hårdgjord mark och bebyggd mark. Här återfinns endast lite vegetation. Norr om byggnaden finns en mindre gräsyta som används för att skylta reklam. Söder om byggnaden ligger ett större grönområde där en liten del befinner sig inom detaljplaneområdet. Delen som detaljplanen omfattar består av en mindre skogsbacke som består av tallar, rönn, fågelbär, sly och ungträd av asp.



Den östra delen av planområdet består av ett grönområde med en skog med blandad natur. Där utgörs i överlag busk- och trädskiktet av tall, oxel, asp, rönn och björk samt nypon och slån. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att grönytan har låga rekreativvärden. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte vara problematiskt då det finns andra större tillgängliga grönytor i närområdet. Delar av höjden inom det området består av schakt/fyllnadsmassor.



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

direkt anslutning till något av delområdena.



Figur från Naturvärdesbedömning. Områdena (markerat 3 och 2) som har undersökts inom detaljplan för Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10.

Det östra området bedömdes att vara påverkat av markberedning och maskinkörning. Ett naturvårdsträd i form av en flerstammig sälg pekades ut som särskilt skyddsvärd pga. sin grovlek. Ett antal tallar påträffades som var av högre ålder.

Det sydvästra området bedömdes vara knutet till den talldominerade höjdryggen som ligger till söder. Naturvärdet inom område tre är framförallt knutet till äldre tallar, högstubbe med håligheter samt grov sälg.

Sammanfattningsvis bedöms det att den grova sälgen inom det östra området inte kan bevaras trots sitt värde. Detta då en anpassning till sälgen skulle få allt för stora konsekvenser för möjligheten till byggnation. Då sälg är ett av de trädslag som har relativt kort livslängd och stammarna redan idag har börjat brytas ned finns risk att den skulle behöva tas ned av säkerhetsskäl även om bebyggelsen anpassas till trädet. Sammantaget görs bedömningen att det inte finns möjlighet att bevara sälgen. Skulle bebyggelseförslaget anpassats så att sälgen integreras med bebyggelsen hade sälgen förmodligen varit tvungen att fällas inom ett par år pga. att den skulle kunna utgöra en risk när den blivit sjuk eller skadad.

I det nuvarande förslaget kommer inte de utpekade tallarna (inom område 2) bli en del av bebyggelseförslaget och kommer därför att tas ned. Som kompensationsåtgärd kan de

Geotekniska förhållanden

fällda träden placeras på en veddepå och träd ska planteras utmed Eskilstunavägen.

Enligt naturvärdesbedömningen bör den sydvästra delen av planområdet bevaras och lämnas i stort sett opåverkat.

Röjning av sly kan däremot utföras. I planförslaget planläggs området som **NATUR** och kommer på så sätt att bevaras.

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

En översiktlig geoteknisk utredning genomfördes av ÅF Infrastructure AB på uppdrag av Strängnäs kommun 2018-06-21 för att klargöra byggnadstekniska förutsättningar för projektet. I

uppdraget ingår utrednings- och fältarbete. Resultatet av uppdraget kommer att användas för två huvudsakliga syften;

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

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

Gällande sättningen Inom planområdet förekommer sättningskänsliga jordarter med varierande mäktighet, vidare är jordlagermäktigheten varierande inom området mycket djupare i väst än i öst.

Sättningsproblematik förekommer och bör tas i beaktande vid val av grundläggningsdjup och metod. Det är önskvärt att schakta bort all silt.

Vid grundläggning i västra området av planområdet föreligger risk för massundanträngning vid påförande av hög last som leder till stabilitetsbrott via stjälpning, detta förhindras genom att påla ner till berg.

Risk för erosion av slänter vid det östra området av planområdet tas i beaktande.

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



Synliga stenblock inom Strängnäs 2:1

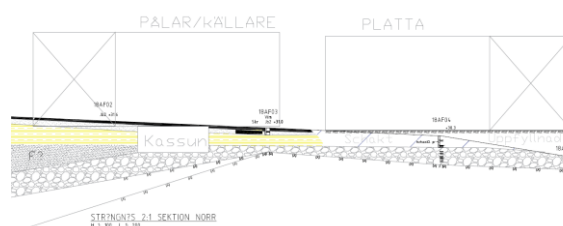
Inom planområdet visar jordbergsondering på sprickigt berg, dock är höjdskillnaderna inom området betydligt mindre så generellt är risken för blockutfall betydligt mindre. Dock förekommer mindre block i de naturligt lagrade sandjordarna och vid erosion finns risk för att block faller ner. Ytligt liggande block bör avlägsnas.

Konsekvenserna av grundvattenpåverkan ser ut så att om grundvattensänkning sker med 1 m ger ett lasttillskott på 10 kPa. För byggnader inom Strängnäs 2:1 kommer problem med sättning öka vid en grundvattensänkning. Även om byggnader uppförs med pålar kommer problem komma att uppstå på grund av en sänkning av grundvattnet, anslutningar i form av entréer, parkeringsnedfarter kommer sätta sig i förhållande till det pålade huset som kvarstår på samma nivå. Även intilliggande byggnader kan påverkas om grundvattnet sänks under entreprenadtiden eller till följd av dränering och bortförsl av ytvatten från området.

Inom framförallt östra delen av undersökningsområdet har idag ytvattnet möjlighet att rinna undan direkt, inga hårdgjorda ytor finns. Vid byggnation inom området kommer sannolikt stor del av marken asfalteras och omhändertagande av ytvattnet måste därmed ske via dagvattenbrunnar. Det är av stor vikt att dagvattensystemet ej underdimensioneras då risk för stabilitetsbrott föreligger om området skulle översvämmas. Det är viktigt att även vid planering av omhändertagande av ytvatten ta hänsyn till rådande grundvattenförhållanden och förhindra permanent sänkt grundvattennivå. Vattenavledning skall även utföras på ett sådant sett att avsedd effekt uppnås utan skadlig erosion i slänter och under entreprenad i schaktbotten.

Sammanfattningsvis är grundläggningsförhållandena inte så goda. Området åt väster har mäktigare jordlager och berg återfinns i väst på ca 7–8 m djup. Inom fastigheten varierar jordlagertjockleken mellan ca 2–8 m, underlagande berg bedöms som sprickig och grundläggning med pålar/plintar ner till berg rekommenderas för att förhindra ojämna sättningar och stabilitetsproblem. Alternativt kan grundläggning ske med källarplan ovan pålar.

I östra området är förutsättningarna för grundläggning med platta på mark bättre. Organiskt material bör schaktas bort och ersättas med kontrollerad icke tjällyftande, ej sättningsbenägen och väl dränerande fyllningsmaterial. Därefter är det ur geotekniskt perspektiv möjligt med grundläggning med platta på mark både på befintlig lägstanivå samt genom uppfyllning till önskad nivå. I figuren nedanför, Sektion åt Norr, ses skiss över förslag på grundläggning.



Sektion åt norr

Förorenad mark

Kompletterande undersökningar rekommenderas att utföras inför projektering. Kännedom om egenskaper för materiallager under lerlagret saknas samt jordmäktighetens variation inom västra delen av området är ej färdigutrett. Grundläggningsförhållanden är därmed osäkert.

Inom fastigheten förekommer i dagsläget en biltvätt samt lunchrestaurang, tidigare har en drivmedelstation förekommit inom fastigheten. Fastigheten är planlagd för industriell verksamhet och planeras att exploatera området för bostadsändamål och således är det av intresse att undersöka markens eventuella innehåll av föroreningar.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning ”Miljöteknisk markundersökning - Strängnäs 2:1, del av upplaget 10, Strängnäs Kommun” genomfördes av Atrax Energi och Miljö AB 2018-08-31. En fördjupad riskbedömning och en kompletterande miljöteknisk markundersökning ”Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning Samt Fördjupad Riskbedömning - Strängnäs 2:1, del av Upplaget 10, Strängnäs kommun.” genomfördes av Atrax Energi och Miljö AB 2020-01-22.

Miljöteknisk markundersökning

Den huvudsakliga målsättningen med rapporten från 2018-08-31 (Atrax Energi och Miljö AB) var att ge en bild av föroreningssituationen inom undersökningsområdet i syfte att översiktligt utreda huruvida hälso- och/eller markmiljörisker föreligger inför den planerade exploateringen. Ett annat syfte med undersökningen är att ge förslag på efterbehandlingsåtgärd inklusive kostnadsuppskattning för eventuella avhjälpandeåtgärder inför kommande exploatering av området för bostadsändamål.

Utförd undersökning av jord och grundvatten inom Strängnäs 2:1, del av Upplaget 10, samt intilliggande skogsparti, visar på föroreningshalter i jord som överskrider aktuella riktvärden. Föroreningshalterna i grundvattnet är generellt låga och underskrider aktuella riktvärden.

I fyllnadsmaterialet förekommer metaller och organiska föroreningar (alifatiska kolväten och PAH) i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i sammanlagt fem provtagningspunkter. Metaller och PAH har påträffats i ytliga jordprover (0–1 m u my) medan förhöjda halter av alifatiska kolväten endast har påträffats djupare ner i jordprofilen (1–2 m u my). Föroreningarna är spridda över undersökningsområdet och har inte kunnat avgränsas i yt- eller djupled inom ramen för utförd undersökning.

I grundvatten har metallhalter uppmätts i mycket låga till måttliga halter som bedöms vara naturligt förekommande halter. Samtliga analyserade organiska föroreningar uppvisade halter under aktuella riktvärden.

Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning Samt Fördjupad Riskbedömning

Den huvudsakliga målsättningen med undersökningen från 2020-01-22 (Atrax Energi och Miljö AB) var att bedöma huruvida påvisade markföroreningar inom området kan ge upphov till hälso- och miljörisker vid dagens markanvändning samt vid en framtida användning av området som bostadsområde. Ett annat syfte med undersökningen är att redovisa åtgärdsförslag inklusive kostnadsuppskattning för att avhjälpa eventuella föroreningar inför kommande exploatering av området för bostadsändamål.

Platsspecifik Riskbedömning

Platsspecifika hälsoriskbaserade (HRV) och miljöriskbaserade (MRV) riktvärden har beräknats för undersökningsområdet för två olika scenarier (KM och MKM) med hjälp av Naturvårdsverkets uppdaterade riktvärdesmodell (version 2.0.1) vad gäller de dimensionerande ämnena för området (Bilaga D).

Platsspecifika riktvärden bör tas fram i de fall förutsättningarna för exponering och spridning avviker från de generella scenarierna (KM och MKM). Vid beräkningen av platsspecifika riktvärden sker anpassning till de förutsättningar som är specifika för

området.

Samtliga modifieringar som gjorts i beräkningsprogrammet redovisas (Bilaga D).

Naturvårdsverkets riktvärden för skydd av människors hälsa byggs upp av s.k. envägskoncentrationer, vilka beräknas för de identifierade exponeringsvägarna. Envägskoncentrationen för en exponeringsväg är den föroreningskoncentration som skulle accepteras om endast den exponeringsvägen var aktuell.

Envägskoncentrationen representerar den halt av en förorening där ingen negativ effekt på människans hälsa förväntas uppstå, för respektive exponeringsväg. Den ger en uppfattning om vilken/vilka exponeringsvägar som är styrande vid beräkning av det hälsoriskbaserade riktvärdet, som bestäms utifrån en viktning av envägskoncentrationerna. Det bör påpekas att en justering av hälsoriktvärdet görs i beräkningsmodellen för att ta hänsyn till korttidsexponering, akuttoxicitet samt att människan även exponeras för aktuella föroreningar från andra källor. Det justerade hälsoriskbaserade riktvärdet (anges härnäst som HRV) är en sammanvägning av envägskoncentrationerna för samtliga exponeringsvägar med utförda justeringar. Med riktvärdesmodellen och de modifieringar som beskrivits ovan har platsspecifika envägskoncentrationer beräknats för undersökningsområdet vid ett KM-(Tabell 10) och MKM-scenario (Tabell 9).

De miljöskyddsobjekt som inom föreliggande riskbedömning har beaktats är markmiljön, grundvatten och djur- och växtlivet i ytvattenrecipienten. Platsspecifika miljöriskbaserade riktvärden avseende de dimensionerande ämnena har beräknats för skydd av markmiljö (MRV markmiljö), skydd av grundvatten (MRV grundvatten) respektive ytvatten (MRV ytvatten).

Utifrån Tabell 9 kan det konstateras att intag av jord är styrande för bly (lägst envägskoncentration) vid ett KM-scenario och skydd av markmiljön är styrande för bly i ett MKM-scenario. Inandning av ånga är styrande för PAH-M samt att intag av växter är styrande för PAH-H vid ett KM-scenario. För resterande föroreningar (koppars, zink, och alifater >C16-C35) är skydd av markmiljö styrande för riktvärdet. I nedanstående

kapitel diskuteras kring potentiella hälso- och miljörisker kopplade till de föroreningskoncentrationer som i denna, respektive tidigare undersökningar (Atrax, 2018 A) har påvisats i jorden inom undersökningsområdet.

De platsspecifika riktvärden som beräknats för området redovisas i Tabell 9 och Tabell 10 nedan.

Samlad riskbedömning

Nedan ges en samlad redogörelse för risker för människors hälsa och miljö inom undersökningsområdet, kopplat till den historiska och den nuvarande verksamheten på fastigheten Strängnäs 2:1, del av Upplaget 10. Utgångspunkt är de övergripande miljö- och nyttjandemålen för undersökningsområdet.

Människor (barn och vuxna) ska kunna bo och vistas inom undersökningsområdet samt konsumera grönsaker som odlats på aktuellt område utan risk för negativ påverkan på hälsan kopplat till markföroreningar

UCLM95-halten för PAH-H överstiger det platsspecifika riktvärdet för skydd av hälsa i ett KM-scenario med avseende på intag av växter. UCLM-halten påverkas dock av ett högt uppmätt värde och bortser man från denna outlier vid UCLM-beräkningen skulle den representativa halten vara avsevärt lägre och underskrida riktvärdet. Med hänsyn till uppmätta halter och de förutsättningar för odling samt risker för upptag av föroreningar i växter och människokroppen som föreligger bedöms risken för människors hälsa med avseende på intag av grödor som odlas på fastigheten vara mycket liten.

För övriga dimensionerande ämnen (bly, koppar, zink, alifatiska kolväten och PAH-M) underskrider UCLM95-halterna de platsspecifika hälsoriskbaserade riktvärdena och inga risker för människors hälsa bedöms därmed föreligga med avseende på föreliggande markföroreningar inom undersökningsområdet idag eller vid ett framtida KM-scenario.

Föroreningar i mark ska inte utgöra en oacceptabel risk för markmiljön.

I och med att UCLM-halterna i fyllnadsjorden underskrider de platsspecifika riktvärdena bedöms det inte föreligga några oacceptabla risker för markmiljö inom undersökningsområdet i dagsläget eller i framtiden.

Grundvattnets kvalitet skall inte försämrans idag eller i framtiden till följd av spridning från påvisade markföroreningar

Atrax bedömer att spridningen av markföroreningar till grundvattnet från undersökningsområdet i dagsläget och i framtiden är begränsad och således bedöms inga risker avseende negativa effekter på grundvatten föreligga. Denna bedömning grundar sig på att beräknade UCLM95-halter inom undersökningsområdet underskrider de platsspecifika riktvärden för skydd av grundvatten.

Spridning av markföroreningar som härrör från verksamheten på de aktuella fastigheterna skall inte ge upphov till negativ påverkan på det akvatiska djur- och växtlivet i Ulvhällsfjärden.

Atrax bedömer att spridningen av markföroreningar via grundvattnet från undersökningsområdet till Ulvhällsfjärden förefaller vara begränsad och således bedöms inga risker avseende negativa effekter på ytvattensystemet föreligga idag eller i framtiden. Denna bedömning grundar sig på att beräknad UCLM95-halt inom fastigheten underskrider de platsspecifika riktvärdena samt att metallernas urlakningspotential från marken bedöms begränsad.

Åtgärdsbehov

Baserat på utförd riskbedömning går det inte att utesluta att teoretiska hälsorisker kan föreligga till följd av exponering av PAH-H via intag av växter i ett framtida KM-scenario. Resultaten från

riskbedömningen visar att övriga dimensionerande föroreningar inte ger upphov till miljö- eller hälsorisker i nuvarande (MKM) eller framtida markanvändningsscenario (KM). Därmed bedöms åtgärdsbehov endast föreligga med avseende på PAH-H. Som åtgärds mål har det platsspecifika hälsoriskbaserade riktvärdet (HRV) använts då riskbedömningen endast påvisat att teoretiska hälsorisker kan föreligga för PAH-H. Ett rekommenderat åtgärdsförslag har av Atrax tagits fram för ett KM-scenario. Förslaget inbegriper schaktsanering av förorenade fyllnadsmassor med PAH-H-halter över HRV (1,3 mg/kg TS). Utöver det rekommenderade åtgärdsförslaget har även en kostnadsbedömning, som är baserad på ett worst-case scenario, tagits fram på beställarens initiativ. Både det rekommenderade åtgärdsförslaget och kostnadsbedömningen redovisas nedan.

Åtgärds möjligheter

Aspekter som enligt Naturvårdsverket bör vara vägledande vid val av efterbehandlingsåtgärder är bl a följande (2009b).

- Efterbehandlingsåtgärdena bör reducera miljö- och hälsoriskerna så långt det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt
- Åtgärdena bör vara av engångskaraktär
- Efterbehandlingsåtgärder bör utföras så att den planerade framtida markanvändningen begränsas så lite som möjligt
- Kvarlämnas förorening i fast fas bör skyddsåtgärder eftersträvas som reducerar riskerna i motsvarande mån eller som har motsvarande skyddseffekt som om massorna hade omhändertagits på deponi

Utöver ovanstående är det även viktigt att beakta miljö- och hållbarhetsaspekter som är direkt relaterade till schaktarbetets omfattning, masshantering och transporter.

En förutsättning för utförande av åtgärder är att de övergripande åtgärds målen uppfylls.

Den rimligaste åtgärden med hänsyn till förutsättningarna på området bedöms vara schakt av

förorenad jord och omhändertagande på extern deponi.

Rekommenderat åtgärdsförslag

Åtgärdsförslaget innebär avhjälpandeåtgärder i anslutning till samtliga provtagningspunkter (Skr04, Skr31 och Skr 34) där PAH-H-halter överskrider HRV. Föreningshalter varierar inom jordprofilen och halter över HRV förekommer ner till ett maxdjup av 1,2 m u my (Skr34). Föreliggande förslag inbegriper att ett 4 * 4 meters område schaktas vid respektive förorenad provtagningspunkt ner till ett djup om 1,2 m u my. Därefter uttas prover ur schaktvägg- och botten för att säkerställa att åtgärdsålet uppfylls. Huruvida åtgärdsålet inte uppfylls utförs ytterligare schakt och nya prover uttas tills åtgärdsålet uppfylls.

För att kunna upprätta en kostnadsuppskattning av detta åtgärdsförslag har en yta av 4 * 4 meter och ett djup om 1,2 m u my vid respektive förorenad provtagningspunkt antagits. Då schakt utförs tills dess att åtgärdsålet uppfylls kan ytan och/eller djupet i praktiken bli större. För kostnadsuppskattningen har den totala volymen massor beräknats till cirka 60 m³, dvs. ca 100 ton jord. De urschaktade massorna, som bedöms utgöra förorenat material klassificerat som KM-MKM, antas transporteras till Kvittens återvinningscentral i Strängnäs för omhändertagande. Schakterna återfylls med bergkross (0–32 mm) och geotextil läggs i schaktbotten i syfte att separera de olika jordlagren. De sammanlagda kostnaderna för genomförande av detta åtgärdsförslag bedöms grovt uppgå till ca 0,2–0,3 Mkr (Tabell 16). Kostnadsdrivande för åtgärdsförslaget är miljökontrollen.

Moment	A-pris	Enhet	Antal	Avrundad summa
Schakt				
Skr04, Skr31, Skr34	90	kr/m ³	60	10 000 kr
Övriga kostnader (etablering, adm. etc.)	20 000	kr/st	1	20 000 kr
Omhändertagande/deponering (KM-MKM material)				
Kvitten återvinningscentral	65	kr/ton	100	10 000 kr
Transport				
Kvitten återvinningscentral	105	kr/ton	100	15 000 kr
Återfyllning inkl transport				
Bergkross (0–32 mm) från Sätertorps Grus Ab	185	kr/m ³	60	15 000 kr
Miljökontroll				
	150 000	kr/st	1	150 000 kr
TOTAL SUMMA SPANN				0,2–0,3 Mkr

Det rekommenderade åtgärdsförslaget innebär att samtliga massor inom undersökningsområdet där föroreningshalter överskrider det platspecifika hälsoriskbaserade riktvärdet avseende PAH-H schaktas bort och omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Åtgärdsförslaget innebär att de övergripande miljö- och nyttjandemålen för området uppfylls och inga hälsorisker föreligger inom området oberoende av markanvändningsscenario. Åtgärdsförslagen kan genomföras i samband med anläggningsarbeten för framtida bostadsexploatering. Åtgärdsförslaget är baserat på ett begränsat dataunderlag och således är uppskattade kostnader för förslaget behäftat med osäkerheter kopplade till föroreningarnas utbredning. För att täcka in föreliggande osäkerheter har en kostnadsuppskattning för ett worst-case scenario upprättats i enlighet med beställarens önskemål. Detta redovisas i kapitel 12.2.

Kostnadsuppskattning – worst case

För att kunna upprätta en kostnadsuppskattning för ett worst-case scenario har undersökningsområdet delats in i ett rutnät där varje ruta är 10 * 10 meter (Figur 4). Worst-case scenariot är inte ett förslaget åtgärdsalternativ utan en uppskattning av den maximala efterbehandlingskostnaden inom området.



Rutnätsindelning av området där provtagningspunkter markerade med rött avser PAH-H-halter över HRV (1,3 mg/kg TS).

I de rutor där provtagning utförts så har analysresultat avseende PAH-H utgjort underlag för att bedöma huruvida rutan är förorenad eller inte. Rutor där provtagning saknas har antagits vara förorenade. För kostnadsuppskattningen har föroreningsdjupet ansatts till 2 m u my.

PAH-H har analyserats i sammanlagt 10 provtagningspunkter. I tre av dessa överskrider halten PAH-H åtgärds målet (Figur 4). I 47 av de totalt 57 rutorna har ingen provtagning utförts. Dessa har inom ramen av kostnadsuppskattningen antagits förorenade. Sammanlagt antas 50 rutor vara förorenade till ett djup av 2 m u my. På basis av detta hypotetiska worst-case scenario antas volymen förorenade massor uppgå till ca 10 000 m³, som sammanlagt utgör 17 000 ton. Kostnaderna för efterbehandling av denna mängd förorenad jord bedöms till storleksordningen 6–7 Mkr. Med hänsyn till den idag kända föroreningssituationen bedöms detta vara en grov överskattning av de verkliga kostnaderna.

Slutsatser

Utförda undersökningar visar att föroreningsgraden inom fastigheten är begränsad då majoriteten av de dimensionerande ämnena underskrider de platsspecifika miljö- och hälsoriskbaserade riktvärdena vid både ett KM och MKM-scenario. Den enda föroreningen som avviker från detta är PAH-H, som har påvisats strax ovan det hälsoriskbaserade riktvärdet. Baserat på tillgängligt dataunderlag kan eventuella teoretiska hälsorisker föreligga med avseende på exponering av PAH-H via intag av växter.

Med det rekommenderade åtgärdsförslaget elimineras de teoretiska hälsoriskerna kopplade till exponering av PAH-H. Förslaget innebär att de övergripande miljö- och nyttjandemålen för området uppfylls och att marken är lämplig för bostadsändamål efter att avhjälpandeåtgärd utförts. Således bedöms detaljplanen kunna antas.

För att säkerställa markens lämplighet har krav ställts att sanering av kända föroreningar måste ske innan

	<p>bygglov får ges. I plankartan finns en administrativ bestämmelse för hela planområdet: <i>Bygglov får inte ges förrän markföreningarna avhjälpas.</i></p> <p>Schaktmassor som uppstår i samband med framtida schaktarbeten behöver inspekteras av tillsynsmyndighet. Vid eventuell återanvändning av dessa massor, ska föregås anmälan till miljöenheten.</p>
Risk för skred/ höga vattenstånd	<p>Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering. Frågan om höga vattenstånd hanteras under rubriken ”Dagvattenhantering”.</p> <p>Mer information om risk för skred finns under rubriken ”Geotekniska förhållanden”.</p>
Radon	<p>Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30.</p> <p>Bostäder skall uppföras radonsäkert.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns inom området. Okända och kända fornlämningar är alla skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.</p>
Riksintressen	<p>Planområdet omfattas av <i>Riksintresset för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § miljöbalken</i>. Riksintresset avser att turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planförslaget inte påverkar <i>Riksintresset för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § miljöbalken</i>.</p>

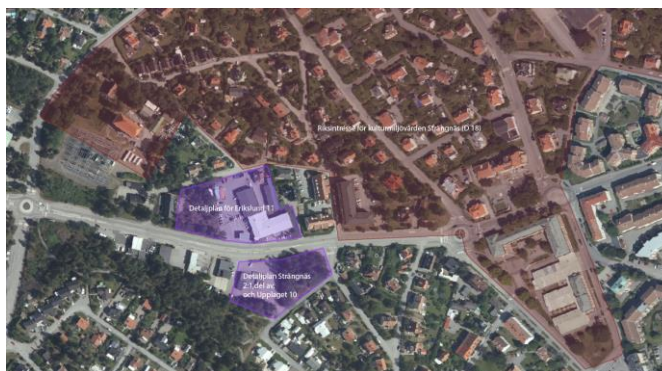
Planområdet ligger i anslutning till *Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18)*, 3 kap 6§ miljöbalken.

Motivering:

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

Uttryck för riksintresset:

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



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

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

Beskrivning

Villaområde planlagt 1903-10. Terränganpassad plan

*med stora tomter och friliggande villor.
Seminariebyggnad från 1905.*

Värden och kännetecken

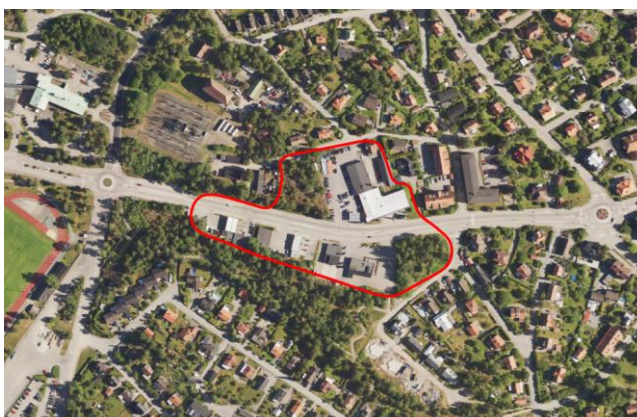
Representerar stadens expansion, tillkomsten av regementet och ett ökat välstånd, borgerskapets önskan att leva representativt enligt tidens villaideal. Uppvuxen trädgård, avgränsade med häckar, smidesgrindar med stenstolpar. Individuellt utformade en- och flerfamiljsvillor ofta i två plan, indragna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

Kommunens utvecklingsstrategier

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

I *Fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad* som blev antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26 ingår området i utveckling av ny bostadsbebyggelse. Där beskrivs området som TÅ Strängnäs 2:1/Tallåsen.

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



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



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

Bebyggelse i närområdet

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



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

Öster om planområdet utmed Eskilstunavägen, inom fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13, finns ett par flerbostadshus som inte utgör en del av riksintressebeskrivningen. Byggnadernas fasader utgörs av puts respektive tegel. Det putsade huset är uppfört på 90-talet och tegelhuset är uppfört på 60-talet. Dessa byggnader är 3 till 3,5 våningar. Tegelbyggnaden har ett platt tak i plåt och det putsade huset har ett sadeltak med takpannor.





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

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





Söder om planområdet återfinns tvåvåningsvillor uppförda med fasadmateriäl i trä.
Dessa fastigheter ingår inte inom Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D18).



Modern tvåvåningsvilla och övriga tvåvåningsvillor samt större sekelskifteshus angränsande till planområdet.

Den mot planområdet närmast belägna bebyggelsen som ligger inom *riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18)* består av villabebyggelse på 1,5–2,5 våningar. Bebyggelsen kan från planområdet uppfattas som att den skulle vara en halv våning högre än vad det är i och med att berörda bebyggelse ligger på en liten höjd. Husen är uppförda i varierande material såsom trä, puts och tegel. Byggnaderna är uppförda i början på 1900-talet men det finns en del som är uppförda senare (70-talet), exempelvis på fastigheterna Lägret 13 och 15.



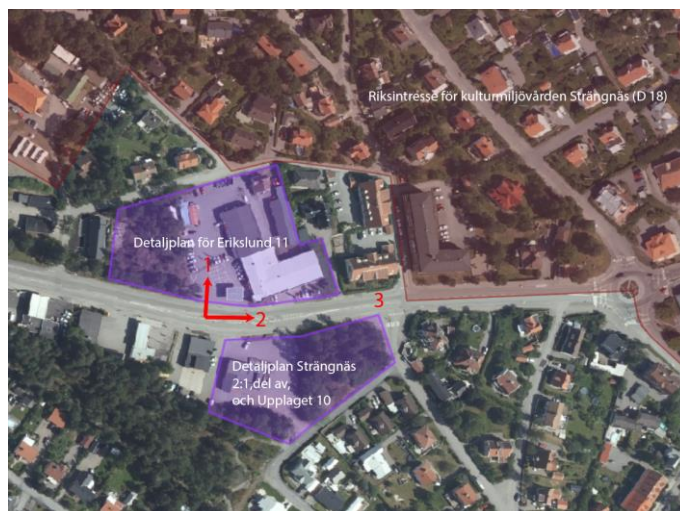
Bebyggelse norr om det blå strecket ingår inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18)

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



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

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



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





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



Bild/skärm dump hämtad från Google Maps 2020. Gatuvy nummer 3.

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

Bebyggelse inom planområdet

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

I stadsplanen från 1936 var syftet att mindre industri skulle uppföras inom det aktuella planområdet. Den bebyggelse som finns inom planområdet idag har inte någon särskild koppling till stadsplanen från 1936 då det bedrivs andra typer av verksamheter. Arkitekturen inom området avspeglar inte den befintliga bebyggelsen som berörs i Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs(D18). Det är sammantaget en situation som inte är gynnsam för förståelse eller förvaltning av kulturmiljövården inom denna del av riksintresseområdet.

Planförslaget

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

Analys och slutsatser

Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18)

Stadens expansion

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

I Stadsbyggnads- och kulturmiljöprogram för Strängnäs kommun, Strängnäs- Härad-Tosterön, Strängnäs rapportserie 2012, är stadens expansion genom tiderna från ”enkla förhållanden” till välstånd en värdebärare inom Strängnäs stad. Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget är ett sätt att bygga vidare på stadens expansion genom att bygga vidare på redan ianspråktagen mark. Detta i sin tur kan skapa en tydlig

årsring ”där äldre möter nytt”, genom nutidens arkitektur. Inom och utanför riksintresse för kulturmiljövård längs Eskilstunavägen finns idag en utbredd flerbostadsbebyggelse och kan ses som en del av stadsentrén till Strängnäs stad. Flerbostadshusen är uppförda under 1900-talet, samhällsbyggnadskontoret anser att med planförslagen kan de ses som en förlängning av den befintliga flerbostadsbebyggelsen. Genom förlängningen av befintlig bebyggelse anser samhällsbyggnadskontoret att planförslagen bidrar till ett stärkande av befintliga strukturer, detta i sin tur kan bidra till att den tidigare nämnda stadsentrén förstärks genom samspel mellan befintlig och ny bebyggelse.

Placering vid gatan (indragen kopplat till levande stadsgata).

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

Volym

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till Riksintresseområde för kulturmiljö (D18), där majoriteten av befintlig bebyggelse består av enfamiljshus uppförda runt sekelskiftet. Volymerna i planförslaget skiljer sig från den befintliga bebyggelsen, det ger upphov till att planförslaget påverkar riksintresset. Däremot bidrar inte verksamheterna som finns inom planområdet idag till ett rättvist förmedlande av riksintresset för allmänheten.

Samhällsbyggnadskontoret anser dock att planförslaget/en kan bidra till ett framhävande av riksintresset genom att skapa årsringar samt att bygga vidare på kvalitéer som är utpekade i riksintresset för Strängnäs stad. Exempelvis är det kvalitéer såsom att omvandla området till en mer stadsmässig karaktär som inrymmer platsbildning, liv och rörelse, service samt stadsnära

natur. I planförslagen möjliggörs våningsantal och byggnadshöjder som är avvikande från de befintliga byggnadsvolymer som återfinns inom närliggande riksintresseområde för kulturmiljövård. Dock är bebyggelsen inom planområdena en del av en sammanhållen bebyggelse, vilket gör att de tillkommande husen inte bör ses som "oberoende höghus". Närliggande bebyggelse har tagits i beaktande vid placering av de föreslagna byggnaderna. Detta genom att anlägga lägre bebyggelse närmast befintlig för att "möta upp" i höjd och på så sätt få en naturlig nedtrappning. Detta medför att stadssiluetten inte påverkas lika påtagligt. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att volymer som möjliggörs i planförslagen skadar riksintresset, men att planförslagen i sin helhet bidrar till utvecklingen av Strängnäs stad, följer översiktsplanens intentioner samt är en del av en större utvecklingsstrategi av stadsentrén till Strängnäs. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att utvecklingen av ett större område (verksamhetsområdet), tidigare utpekad i denna text måste vägas in i bedömningen av planförslagens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården (D18). Genom att se planförslagen som en del av en större utveckling för området anser Samhällsbyggnadskontoret att påverkan på riksintresset är en acceptabel förändring i miljön om det sker i ett större perspektiv i utvecklingen av Strängnäs stadsentré.

Arkitektur

Verksamhetsområdet, vilket planområdet ingår i, är i dagsläget präglad av verksamhetsbyggnader som inte följer Stadsplanens (1936) intentioner. Arkitekturen inom området idag avspeglar inte den befintliga bebyggelsen som berörs i Riksintresset för kulturmiljövården Strängnäs (D18). Samhällsbyggnadskontoret anser att ändra planområdets markanvändning till bostäder samt anpassa arkitekturen till omgivningen kan öka förståelsen och förvaltningen av kulturmiljövården inom denna del av riksintresseområdet. Planförslaget har anpassats till närliggande bebyggelse och riksintresseområdet med val av fasad- och takmaterial.

Den föreslagna bebyggelsen ska ges karaktär som knyter an till omgivande bebyggelse för att lyfta fram den historiska kopplingen. Val av fasadmateriäl kopplas till det närliggande området Storgärdet med fasader av puts, tegel eller trä. Även takmaterial såsom takpannor i tegel eller bandfalsad plåt styrs i detaljplanen för att det ska finnas en tydlig koppling till den omkringliggande karaktären. Sammantaget anser Samhällsbyggnadskontoret att planförslaget skapar en mer gynnsam situation för förståelse eller förvaltning av kulturmiljövärden inom denna del av riksintresseområdet än vad dagens verksamhetsområde gör.

Gatubild

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

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande:

Samhällsbyggnadskontoret anser att förslaget följer

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

- Planförslaget följer Översiktsplan för Strängnäs kommun (2014) och är en del av en långsiktig utvecklingsstrategi för Strängnäs stad. Genom att möjliggöra ny bebyggelse centralt i staden skapas förutsättningar för ett hållbart resande. Komplettering av bebyggelse nära tågstation med goda pendlingsmöjligheter bedöms som föredömlig ur ett hållbarhetsperspektiv. En högre exploateringsgrad inom planområdet med flerbostadshus motiveras genom att använda central mark så effektivt som möjligt vid förtätning.
- Planförslagen ska ses som en del i att omvandla befintligt verksamhetsområde till bostadsbebyggelse för att tydliggöra stadsentrén till Strängnäs stad. Punkthuset som möjliggörs inom planområdet för Erikslund 11 bör ses som en del av en sammanhållen bebyggelse och saknar därför inte anknytning till det övriga planområdet.
- Volymerna på byggnaderna inom planförslaget skiljer sig från den befintliga bebyggelsen vilket kommer att påverka riksintresset. Samhällsbyggnadskontoret ser dock planförslaget i ett större sammanhang där hela verksamhetsområdet ska omvandlas till sammanhållen bostadsbebyggelse. Bebyggelse med högre våningsantal har placerats med ett hänsynsavstånd för att skapa en nedtrappning och möta upp den befintliga bebyggelsen. Genom en nedtrappning av höjd och våningsantal bedömer Samhällsbyggnadskontoret att det sker en naturlig övergång. Stadssiluetten kan komma att påverkas genom planförslagen, men inte till den grad att riksintresset påtagligt skadas. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inte påtagligt

förvränger stadssiluetten.

- Verksamhetsområdet, vilket planområdet ingår i, bidrar inte till förståelse av riksintresseområdet då arkitekturen samt användningen inte avspeglar riksintresset eller Stadsplanen från 1936. Att ändra användningen av marken till bostäder samt anpassa arkitekturen till omgivningen kan bidra till förståelse av riksintresset. Planförslaget har anpassats till närliggande bebyggelse och riksintresseområdet med val av fasad- och takmaterial.
- Samhällsbyggnadskontoret anser att bedömning av planförslagets påverkan på Riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs (D 18) bör utgå från gatuvyn utmed Eskilstunavägen. Eftersom riksintresseområdet inte exponeras i dagsläget anser Samhällsbyggnadskontoret att en exploatering inom planområdet får en mindre eller ingen påverkan gällande det här perspektivet av riksintresset.

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

Naturskyddsområden

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet idag bedrivs restaurangverksamhet och biltvätt. Bebyggelsen inom planområdet består av endast en verksamhetsbyggnad. Byggnaden är en våning och cirka fem meter hög med en mindre utbyggnad. Fasaden består främst av tegel, utbyggnaden är i trä och har en vit kulör. Takmaterialet består av takpapp och är plant. Kopplat till byggnaden finns även en altan som används för uteservering på restaurangverksamheten.



Verksamhetsbyggnad inom planområdet.



Verksamhetsbyggnaden inom området.



Bilverkstäder, bilhandel och bensinstationer norr samt väster om planområdet.

I planområdets omgivning till både väst och norr finns verksamhetsbyggnader i form av bilverkstäder, bensinstationer och bilhandel. Till öst om planområdet inom fastigheterna Erikslund 10 och Geväret 13 finns ett par flerbostadshus. Byggnadernas fasader utgörs av puts respektive tegel. Det putsade huset är uppfört på 90-talet och tegelhuset är uppfört på 60-talet. Dessa byggnader är 3 till 3,5 våningar. Tegelbyggnaden har ett platt tak i plåt och det putsade huset har ett sadeltak med takpannor.



Flerbostadshus öst om planområdet.

Söder om planområdet återfinns tvåvåningsvillor uppförda med fasadmateriäl i trä.

Öster om planområdet på fastigheten Logarna 6 ligger ett sekelskifteshus. Byggnaden är 3 våningar hög, har fasadmateriäl av trä och en mintgrön kulör. Huset har även vita knutar och taktegel.



Modern tvåvåningsvilla söder om planområdet.



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



Tvåvåningsvillor samt större sekelskifteshus angränsande till planområdet.

Bostäder och verksamheter

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

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

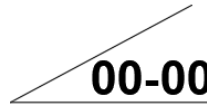
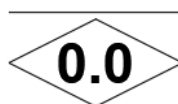
mellan centrumverksamheter och bostäder kan variera över tid.

Planförslaget avser att marken bebyggs med cirka 70-100 nya bostäder i form av flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör tre stycken byggrätter som medger uppförande av bostadsbebyggelse och centrumverksamheter i bottenplan med användning **B** respektive **C₁** i plankartan.



Situationsplan för planområdet, MICHAELS FASTIGHETER AB. I situationsplanen syns de tre olika huskropparna och våningsantalen (redovisas som nockhöjder i plankartan).

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



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

Den östra byggrätten som är bland annat placerad längs med Eskilstunavägen föreslås att få en utformning som ska inge en känsla av två olika huskroppar. Detta uppnås genom att variera regleringen i två delar av huskroppen. Takvinkeln inom byggrätten får vara mellan 25-40 grader. Byggrätten tillåts en maximal nockhöjd på 11,5 och 15 meter vilket med angiven takvinkel bedöms bli mellan tre och fyra våningar. Syftet med den varierande regleringen är att göra ett avbrott i den långa byggnaden och minska intrycket av stora byggnadsvolymer samt att skapa ett spännande och varierande gaturum. Dessutom skapas en naturligare nedtrappning höjdmässigt mot den befintliga bebyggelsen söder om planområdet.

Den västra byggrätten som är placerad längs med Eskilstunavägen tillåts en maximal nockhöjd på 17 meter. Takvinkeln inom byggrätten får vara mellan 25-40 grader. Med angiven takvinkel och nockhöjd bedöms bebyggelsen att bli fem våningar.

I den sydvästra delen av planområdet möjliggörs ett flerbostadshus med två olika höjder. Byggrätten tillåts en maximal nockhöjd på 15 och 20 meter och takvinkeln får vara mellan 25-40 grader. Med angiven takvinkel och nockhöjd bedöms bebyggelsen att bli fyra och sex våningar.



Illustration av planförslaget (Gatuvy Eskilstunavägen från väst.), MICHAELS FASTIGHETER AB

Den föreslagna bebyggelsen ska ges karaktär som knyter an till omgivande bebyggelse för att lyfta fram den historiska kopplingen. Val av fasadmateriäl kopplas till det närliggande området Storgärdet med fasader av puts, tegel eller trä, **f₄** - fasad ska utformas i trä, puts eller tegel. Val av byggnadernas kulörer bör avspegla närliggande bebyggelse. Även takmaterial såsom takpannor i tegel eller bandfalsad plåt styrs i

detaljplanen för att det ska finnas en tydlig koppling till den omkringliggande karaktären, **f₅** – Tak ska vara i tegel eller bandfalsad plåt.

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

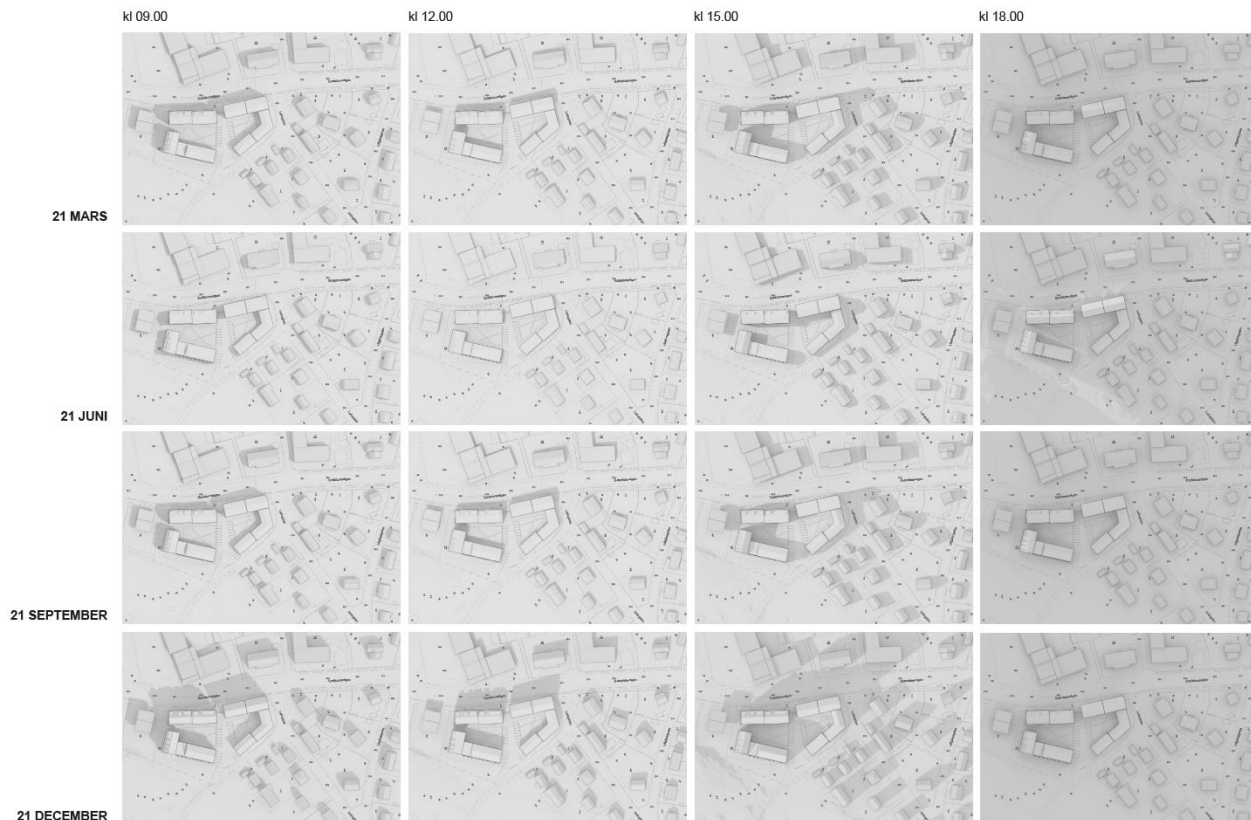


*Sektionsskiss med vy från väst, Samhällsbyggnadskontoret.
Blå bebyggelse redovisar tilltänkt bebyggelse.*

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

Ljusförhållanden

En solstudie har upprättats för den 21 mars, 22 juni, 1 september och 21 december för att redovisa solförhållandena på planområdet och närliggande bostadsområde när planområdet bebyggs med bostäder. Solstudiens syfte är bland annat att visa ljusförhållanden på vårdagsjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning under tiderna: 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Ljusförhållandena i området bedöms medföra en marginell kvalitetsförsämring för befintliga byggnader (se figur nedan). Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att förändringen av ljusförhållanden i sin helhet är acceptabel.



Solstudie, MICHAELS FASTIGHETER AB

Byggnadskultur och
gestaltning

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

Offentlig service

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

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

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

Kommersiell service

typiska biblioteksområden.

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

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

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

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

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

Tillgänglighet

Höjdförhållandena på marken bedöms inte medföra några problem för tillgängligheten.

Planområdet är flackt, vilket innebär att förutsättningar för bostäder som är tillgängliga för rörelsehindrade är goda. Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skall tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet planläggs den sydvästra delen som **NATUR** på grund av sitt höga skyddsvärde. Mer

information om detta finns under rubriken "Mark och vegetation".

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

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

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

Naturmiljö

I den sydvästra delen av planområdet planläggs **NATUR**, läs mer om detta under rubriken "Mark och vegetation".

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

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

I dagsläget bedöms trafiksituationen utmed Eskilstunavägen inte vara hållbar. Gatan bedöms vara för bred samtidigt

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



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

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

med mer friyta, utan komplementbyggnader eller garagebyggnader. Det underjordiska garaget möjliggörs med en generell bestämmelse för kvartersmarken inom planområdet som styr byggnadsteknik: *Marken får byggas över med planterbart gårdsbjälklag.*

En del markparkering tillåts inom planområdet. De ytor som inte får användas för parkering regleras med bestämmelse **n₂** – *Marken får inte användas för parkering.*

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

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

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

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

Störningar

Buller

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

Trafikdata som har använts i bullerberäkningen avser prognosår 2040 och redovisas i tabellen nedan. I möjligaste mån har trafikdata från mätningar använts som

ingångsvärden vid bullerberäkningen. Om inga uppgifter på trafikföringen finns att tillgå har en bedömning av förväntad trafikmängd gjorts.

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

Tabell över vägtrafikdata som används i trafikbullerutredningen.

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

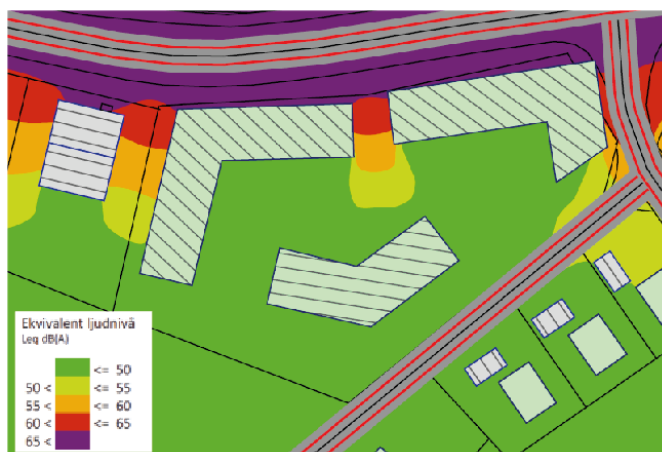
- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Bullerskyddad sida: högst 55 dBA ekvivalent utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid
- Uteplats med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

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

För samtliga fasader, förutom första våningen, östra byggnaden fås nivåer som ej överstiger 65 dBA, därmed finns

även möjlighet att genomföra lägenheter om högst 35 m² om så önskas i de flesta lägen. Vid den östra byggnaden har det tillkommit en bestämmelse som beaktar bullersituationen på första våningen, **f₁** - På våningsplan 1 får inte lägenheter mindre än 35m² vätta mot Eskilstunavägen. För lägenheter större än 35m² ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad/tyst sida.

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



Figur som redovisar beräkning av ekvivalent ljudnivå vid uteplats

För att säkerställa goda ljudmiljöer vid utevistelse har bestämmelser som reglerar detta tillförts i plankartan. **f₂** - Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad/tyst sida.

För att säkerställa goda ljudmiljöer inomhus har bestämmelser som reglerar detta tillförts i plankartan. **f₃** - Lägenheter som vetter mot Eskilstunavägen ska utformas så att de är högst 35m² stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35m² orienteras mot en ljuddämpad/tyst sida.

Luftföroreningar

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

Störande verksamheter

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

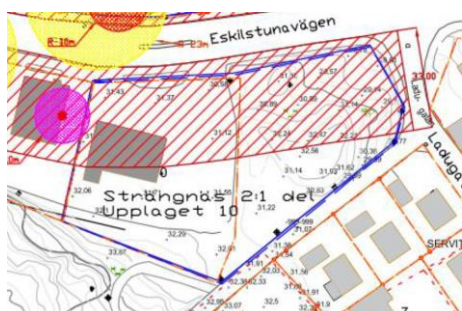
Syftet med riskutredningen är att uppfylla Plan- och bygglagens (2010:900) krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk, samt Länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led.

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

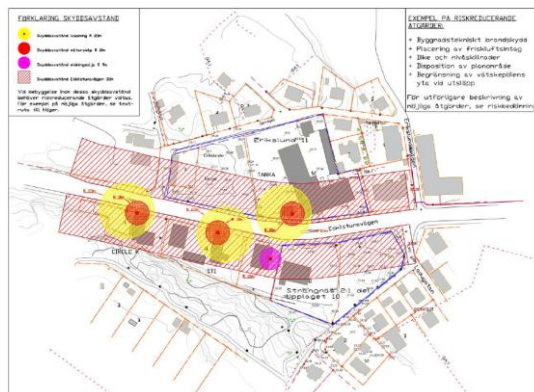
Riskkälla	Skyddsavstånd från riskkälla
Eskilstunavägen (vägkant)	33 meter
Drivmedelstation (Tanka) - Lossning	23 meter
Drivmedelstation (Tanka) - Mätarskåp	10 meter
Drivmedelstation (Circle K) - Lossning	23 meter
Drivmedelstation (Circle K) - Mätarskåp	10 meter
Drivmedelstation (ST1) - Lossning	23 meter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

Riskkällor identifierade för Strängnäs 2:1, del av och Upplaget 10 med respektive rekommenderat skyddsavstånd.

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



Urklipp av figur som illustrerar rekommenderat skyddsavstånd från riskkällor.



Figur som illustrerar rekommenderat skyddsavstånd från riskkällor.

Slutsatsen visar att riskreducerande åtgärder måste vidtas eftersom den planerade markanvändningen kommer att understiga skyddsavståndet från Eskilstunavägen och eldningsolja.

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

I plankartan styrs även placering av friskluftsintag och bebyggelsens nivåskillnad för att undvika risker som brandgas och farliga vätskeutsläpp. Detta uppnås genom bestämmelse **b₁** - *Friskluftsintag ska placeras i riktning bort från Eskilstunavägen och bilverkstad*, och bestämmelse **b₂** - *Sockel ska vara minst 0,75m över angränsande gata som utgör allmän platsmark.*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningar kommer att ske i Eskilstunavägen. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Dagvattenhantering

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

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

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

Efter exploateringen minskar mängden föroreningar som genereras på kvartersmark för samtliga ämnen förutom för fosfor, kväve och kadmium som ökar något. Halterna förorenande ämnen minskar för samtliga ämnen, förutom för kadmium. Samtliga halter för kvartersmark underskrider föreslagna riktvärden efter exploatering. Med utgångspunkt i de valda riktvärdena finns därför inte anledning till rening av detta dagvatten.

Mot bakgrund av detta kan dimensioneringen av dagvattenhantering på kvartersmark därför utgå ifrån den erforderliga fördröjningsvolymen. Utifrån dagvattenpolicyen betraktas halterna i dagvattnet från Strängnäs 2:1 huvudsakligen som måttligt förorenade (klass 2). Måttligt förorenat dagvatten rekommenderas enligt policyen att hanteras med LOD genom infiltrations- eller perkolationslösningar. I föreliggande rapport föreslås lösningar i linje med policyens rekommendationer och som uppfyller önskemålet för fördröjning.

På allmän platsmark överskrider halten olja både före och efter exploatering. Detta innebär att dagvatten från Eskilstunavägen/allmän platsmark bör renas innan det släpps vidare på ledningsnätet. Då markanvändningen på allmän platsmark ändras från enbart väg till väg och trottoar

kommer de mängder föroreningar som lämnar detta område minska något i och med exploateringen.

För hela det utredda området minskar den totala mängden föroreningar efter exploateringen. Med rening i föreslagna anläggningar minskar mängderna markant. Detta bör ha positiv påverkan på slutreceptinetens kvalitet.

En genomtänkt höjdsättning är viktig i planområdet för att förhindra att dagvatten leds in i de instängda områdena på gårdsmarken mellan husen. Vidare ligger naturmarken i sydväst högre än den del av fastigheten som planeras bebyggas och vid stora regn kan stora mängder vatten rinna in i bostadsområdet från avrinningsområdet utanför planområdet i sydväst. Ett avskärande dike och höjdsättningsförslag som beskriver hur ovanstående risker kan hanteras presenteras i rapporten.

Med utgångspunkt att flödena från området inte ska öka efter exploatering föreligger ett fördröjningsbehov på 43 m³ (35 m³ om gröna tak anläggs) för kvartersmark och 6 m³ för allmän platsmark. Om utgångspunkten är istället att flödena från området efter exploatering bör likna naturmarksavrinning (15 l/s och ha) då blir fördröjningsbehovet 140 m³ (120 m³ om gröna tak anläggs) för kvartersmark och 39 m³ för allmän platsmark.

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

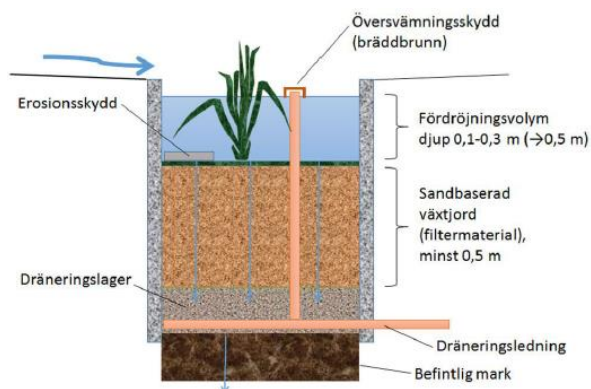
Samhällsbyggnadskontoret har utgått från beräkningarna innan och efter exploatering (inte naturmarksavrinning) och inte räknat med att det kommer att bli gröna tak. För att klara av fördröjningsbehoven och skyfallshanteringen har beskrivna åtgärder i rapporten reglerats i plankartan med följande bestämmelser:

Ett avskärande dike med lutning åt sydöst rekommenderas vid den sydvästra delen av planområdet som, vid stora nederbördstillfällen, avleder dagvattnet från avrinningsområdet som ligger utanför fastigheten. Detta regleras med **m₂** – *Avskärande dike ska anläggas*

Som nämnts ovan är det viktigt att höjdsättningen av det område som planeras bebyggas görs så att risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning minimeras. För att skydda den planerade bebyggelsen har denna bestämmelse tillkommit, **b₂** - *Sockel ska vara minst 0,75m över angränsande gata som utgör allmän platsmark.*

I rapporten föreslås ett lågstråk mellan bebyggelsen för att leda bort dagvattnet från byggnader och grönytor vid skyfall, detta uppnås med höjdsättning av kvarteretsmarken, **+0.0** – *Markens höjd över angivet nollplan.*

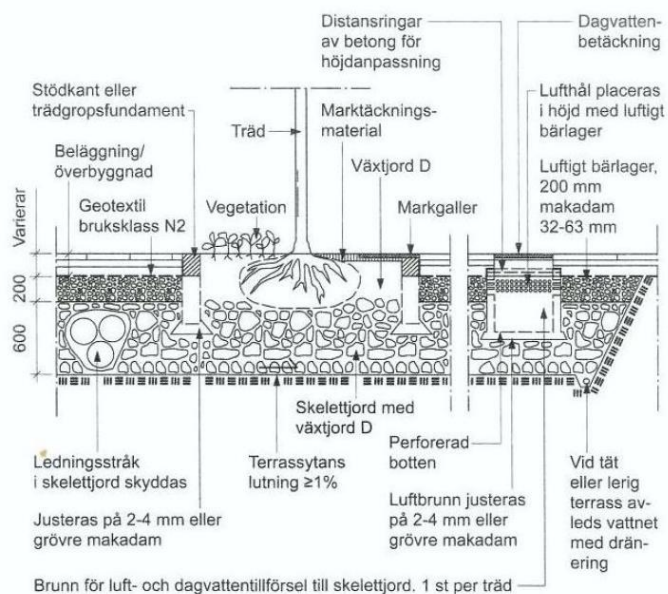
Större delen av innergården får inte hårdgöras och måste nyttjas för fördröjning och rening av dagvatten. Detta regleras med bestämmelse **n₁** – *Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig.*



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

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

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



Exempel på utformning av skelettjord med trädplantering.

För att minimera andelen hårdgjord yta inom planområdet kan övriga ytor göras delvis genomsläpplig. Detta kan göras genom att själva asfalten görs genomsläpplig eller att en yta anläggs med exempelvis gräsarmerad betong. Dessa områden regleras också med bestämmelse **n₁** – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig



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

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

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

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

Värme och Energi

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

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

EI

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

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

En transformatorstation behövs för att kunna försörja de nya bostäderna i och med den närmsta stationen är fullt utnyttjad och de befintliga lågspänningsmatningarna inte klarar att belastas ytterligare. På grund av detta planläggs en del av området med användningen **E – Tekniska anläggningar**.

Tele och bredband

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

Avfall

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Michaels fastigheter AB, exploatören, ansvarar för sanering av förorenad mark inom fastigheten Upplaget 10. Ansvaret omfattar även mark som utlagt som allmän platsmark som ska överlätas till Strängnäs kommun. Strängnäs kommun, ansvarar för sanering av förorenad mark inom kvartersmarken på del av Strängnäs 2:1 som ingår i planområdet. Ansvaret avses överlätas till exploatören i samband med att markanvisningsavtal och köpeavtal tecknas. Marken ska vid behov vara sanerad och godkänd av tillsynsmyndigheten innan utbyggnad av infrastruktur kan påbörjas och innan marköverlåtelsen av allmän platsmark får ske. Strängnäs kommun ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänplatsmark och samordningen med övriga ledningshavare.

Exploateringsavtal/
Markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal och en överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Strängnäs kommun och Michaels fastigheter AB i samband med detaljplanens antagande. Avtalen reglerar förutom kostnaden för markköpet även vem som bekostar och ansvarar för lantmäteriförrättningar, ansvar- och kostnadsfördelningen för saneringsåtgärder samt de allmänna anläggningar som behöver byggas om i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Strängnäs 2:1, del av, och Upplaget 10.

Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning m.m.

Genom fastighetsreglering ska ett markbyte genomföras där del av Strängnäs 2:1 (kvartersmark) överförs till Upplaget 10 samt del av Upplaget 10 (allmän platsmark) överförs till Strängnäs 2:1. Förrättningen ska bekostas av exploatören, kommunen ansvarar för att ansökan skickas in till Lantmäterimyndigheten. Den markersättning som ska utgå regleras enligt överenskommelsen om fastighetsreglering.

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

Konsekvenser av
fastighetsrättsliga åtgärder

Strängnäs 2:1 avstår ca 2600 kvm kvartersmark till Upplaget 10. Upplaget 10 avstår ca 580 kvm allmän platsmark till Strängnäs 2:1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för kostnaden för genomförandet av

exploateringen inom kvartersmarken, förrättningskostnader, saneringsåtgärder, markersättning samt del av den ombyggnation av allmän platsmark inom Eskilstunavägen och Ladugatan som detaljplanen medför. Planarbetet bekostas av exploitören som även ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Exploitören bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp samt övriga tekniska anslutningar. Intäkterna från försäljning av de tillkommande byggrätterna bedöms med marginal överstiga projektets kostnader.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen av allmän platsmark är aktuell, markbytet sker genom överenskommelse om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för planförslaget:

- Översiktlig geoteknisk utredning - ÅF Infrastructure AB, 2018-06-21.
- Trafikbullerutredning - ÅF Infrastructure AB, 2018-11-13.
- *Miljöteknisk markundersökning - Strängnäs 2:1, del av upplaget 10, Strängnäs Kommun - Atrax Energi och Miljö AB 2018-08-31*
- *Kompletterande Miljöteknisk Markundersökning Samt Fördjupad Riskbedömning - Strängnäs 2:1, del av Upplaget 10, Strängnäs kommun - Atrax Energi och Miljö AB 2020-01-22.*
- *Riskbedömning för detaljplan Erikslund 11 & Strängnäs 2:1 - Transport av farligt gods på väg samt närhet till drivmedelstationer - WSP Sverige AB, daterad 2018-08-29.*
- *Naturvärdesbedömning – Strängnäs Kommun, 2018.*
- *Dagvatten Strängnäs 2:1 Strängnäs – Sweco Environment AB, 2018-12-17.*

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riskbedömning

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

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

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

Konsekvenser för människors hälsa

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

Konsekvenser för barn

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

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

Slutsatsen i barnchecklistan var att förslaget bedöms att ha en mindre positiv påverkan för barn och unga. Detaljplaneförslaget är starten av en positiv trafikutveckling av Eskilstunavägen. Eskilstunavägen och tillhörande GC-vägar förväntas att få ett lyft i och med omvandlingen av verksamhetsområden till bostadsområden. I och med att trafikvolymen kommer att utvecklas vid planförslaget och Eskilstunavägen bör nya övergångsställen och liknande ligga i åtanke för framtida planering. Förslaget förväntas bidra med tryggare miljöer då verksamheterna har endast rörelse och belysning på verksamhetens villkor. En bostadsmiljö garanterar mer rörelse runt dygnet och en bättre belysning kring hela planområdet. Den allmänna platsmarken idag som är igenväxt bedöms inte att användas av barn i dagsläget och kan ses som otrygg/en barriär (pga mörk och igenväxt). Denna försvinner i och med förslagets genomförande och miljön kan bli på så sätt tryggare. Detaljplanen kan innebära en positiv påverkan för barnens möjlighet till offentliga platser om innergårdsmiljön blir attraktiv för barn (lekplats eller liknande).

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

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

En Barndialog utfördes 2018-10-02 på Paulinska skolan. Dialogerna utfördes av Daniel Quick (Planarkitekt) och Helena Edvinsson (Lokal Barnombudsman). Dialogen utfördes med Elevrådet som bestod av 11 stycken elever som representerade årskurserna 5 och 6.

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

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

Slutsats:

Trafik

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

Lekplatser/mötesplatser

- Eleverna kom med flera förslag hur lekplatser och mötesplatser kan tillföras till områdena. De gav exempel inne på gårdarna men även förslag utanför. Det viktiga var att en plats skapades. Några elever lyfte att det måste finnas platser för äldre barn också då de inte leker på lekplatser. Dessa

platser för äldre barn ska vara ytor med ett flertal antal bänkar och möjligtvis tak/vindskydd. Det bör även undersökas om det går att göra av den "marksnitt" som finns precis söder om Upplaget 10.

Bostäder/bebyggelse

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

Verksamheter/övrigt

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

Uppföljning

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

Jämställdhetskonsekvenser

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

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

MEDVERKANDE

Ola Tollin
Tf Planchef

Daniel Quick
Planarkitekt