



## Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Strängnäs 2:1 och  
Slupen 2  
"Visholmen",  
Strängnäs Kommun



### TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
- Illustrations- och markanvändningskarta
- Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
- Detaljplaneprogram Visholmen (finns på hemsidan)
- Markmiljöundersökningar (finns på hemsidan)

---

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
Planförfarande .....	4
Tidplan .....	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	4
Översiktliga planer .....	4
Riktlinjer i grönplanen för Strängnäs - Härad.....	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet .....	6
Miljöbedömning .....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	8
Historik .....	8
Natur och mark.....	15
Markanvändning .....	19
Bebyggelseområden.....	20
Gestaltning nya byggnader .....	23
Friytor.....	24
Vattenområden .....	25
Strandskydd .....	25
Bryggor .....	26
Gator och trafik.....	26
Störningar .....	27
Teknisk försörjning .....	27
PLANENS GENOMFÖRANDE .....	27
Organisatoriska frågor .....	27

---

Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	28
Tekniska frågor .....	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	28
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten .....	28
Konsekvenser för barn .....	29
Jämställdhetskonskvenser .....	29
Hälsokonskvenser .....	29
MEDVERKANDE .....	30

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planarbetet syftar till att en multifunktionell stadspark ska växa fram med plats för kultur och rekreation av olika slag. Den ska innehålla områden för aktivitet, men också plats för kontemplation och vila. Visholmens ska samspela med stadens övriga stråk och platser och bidra till en positiv stadsutveckling. Den ska fortsätta utvecklas till en lockande målpunkt för innevånarna och för besökare i staden. Förbättringen av Visholmen är en del av upprustningen av stadens strandområden och kommer även att kunna utvecklas till en stadspark.

### **Planförfarande**

Detaljplanarbetet sker enligt normalt planförfarande.

### **Tidplan**

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2015-05-27
Samrådsperiod:	juni - augusti
Beslut om granskning:	oktober 2015
Granskningstid:	november 2015
Antagande:	januari 2015
Laga kraft:	mars 2015

## **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN**

Planförslagets förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB har prövats - jmf. 5§ - förordningen (1998:896) om översiktplan som bedömningsgrund och hushållning med mark och vatten. I fördjupningen av översiktsplanen Strängnäs Härad är Visholmen utpekad som en del av den sammanhängande strandpromenaden utmed Mälarens strand. Markanvändning är under utredning.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet omfattar hela Visholmen med omgivande vattenområden i centrala Strängnäs.

### **Areal**

Området är ca 7,5 ha stort.

### **Markägoförhållanden**

Strängnäs kommun äger marken.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSGIV- TAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

I fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad Härad, antagen 2009-05-19 är Visholmen angivet som utredningsområde och Västerviken med parkering och lekplats utpekad som område att bevara

och utveckla som offentligt rum.

omfattar Visholmen och Västerviken. Inom området ska turismens och friluftslivets behov särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Natur- och kulturvärdena får inte påtagligt skadas. Det är viktigt att bibehålla områdets höga rekreativa värden och att tillgängligheten till området inte försämras

Visholmen ingår även i riksintresseområdet för kulturmiljö, Strängnäs stad, Storgärdet och regementsområdet (D18). Motivet för området är Stifts- och lärdomsstad med unikt sammansatt planmönster där utvecklingen kan följas från medeltid över 1600-talets reglering till utvidgningar kring sekelskiftet 1900, då också funktionen av regementsstad tillkom. Riksintresset baseras på den dominerande domkyrkan och bebyggelse runt den. Gatunätet är till stor del oregelbundet av medeltida karaktär men är delvis reglerat på 1640-talet och efter 1871-års brand. Den småskaliga trähusbebyggelsen är från 1600- 1700- och 1800-talen medan större stenhus tillkom runt 1900. Villaområdet Storgärdet från 1900-talets början med trädgårdsstadskaraktär och regementsområde från 1921 ingår också i riksintresseområdet.

De tidigare två riksintresseområdena Strängnäs stad och Storgärdet har länkats samman. Det bedömdes relevant att binda samman de två områdena genom de bostäder, den skola och den kommunala serviceanläggning i form av vattenverket som är placerad däremellan. Visholmen ingår nu i det sammanslagna riksintresseområdet med syftet att åskådliggöra stadens utveckling under 1900-talet och de stadsfunktioner, t ex vattenreningsverk, som då kom till och som utgör del av förutsättningarna för stadens kliv in i den moderna tidsåldern. Visholmen och dess kvarvarande bebyggelse har i detta sammanhang ett högt kunskapsvärde

I Grönplanen som tillhör fördjupningen av översiktsplanen anges att i samband med planering av Visholmen bör en multifunktionell grannskapspark utredas.

**Riktlinjer i  
grönplanen för  
Strängnäs - Härad**

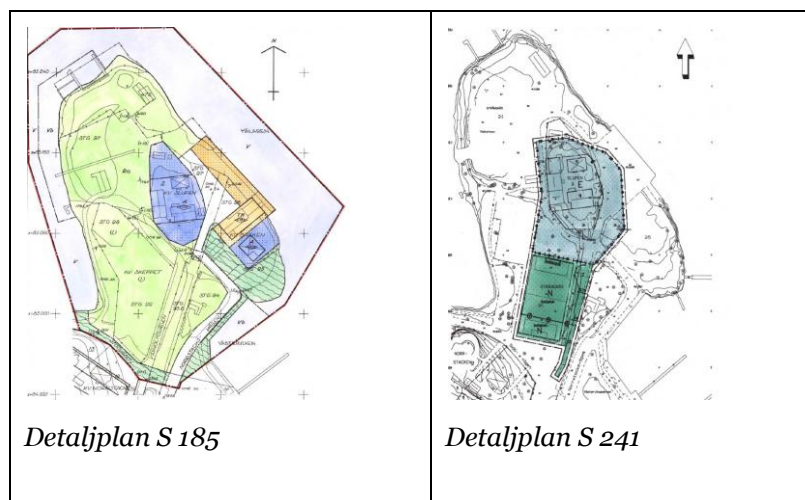
Visholmen beskrivs i kommunens grönplan som ett befintligt grönområde att utveckla. Gångvägarna på Visholmen ingår i promenaden längs Mälarens strand.

**Gällande planer**

Gällande detaljplaner är S185 som fastställdes 1973-02-08 och anger markanvändning fritidsområde, hamnändamål och allmänt ändamål, samt S241 som vann lagakraft 1993-05-06 och tillåter vattenverk och

idrottsändamål. För hamnområdet redovisas en långsträckt kaj på nordöstra sidan med byggrätt för hamnändamål invid stranden. Stora delar av vattenområdena får byggas över med bryggor.

I söder gränsar två detaljplaner S282, laga kraft 2003-11-2 och S41 fastställd 1947-08-08. Planen S282 är Sjövikens bostadsområde där markanvändning är bostäder. Planen S41 gäller Västerviksparken. Den anger mark för allmänplats.



Det nu aktuella detaljplaneförslaget utgår från planprogrammet och innebär att hela markområdet får användas för fritidsändamål. Användningen allmänt ändamål, vattenverk och tjänstebostad utgår. Tillfarten till området föreslås enligt programmet i samma läge där det gamla spåret till hamnen gick.

Vattenområden som får överbyggas överensstämmer i stort med de idag gällande planerna. Utökad rätt till bryggor har lagts in i öster.

### **Program för planområdet**

Detaljplaneprogram finns upprättat och godkänt av Kommunfullmäktige 2012-10-01. Det aktuella planområdet omfattar inte hela programområdet. Programmet omfattar även hela Västerviken med strandområden. Programmets övergripande inriktning är gemenskap, flexibilitet och kontrastriktedom. Detaljplaneförslaget följer programmets huvuddrag.

Samråd och medborgardialog har föregått programmet. Idéer om användandet av Visholmen har arbetats in i handlingen. Under arbetets gång fastslogs att Visholmen ska utvecklas successivt vartefter medel för investeringar skjuts till.



*Illustration över föreslagen användning av Visholmen enligt planprogrammet*

## **Miljöbedömning**

*Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning till behovet av en miljöbedömning.*

*Beslut i SBN AU 2015-02-11 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, 12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas. Behovsbedömningen grundas på följande:

möjliggör endast komplettering av befintlig bebyggelse för kultur- och fritidsändamål.

- och fritidsaktiviteter och vara allmänt tillgängligt som en del av stadens strandnära grönstråk.

kas.

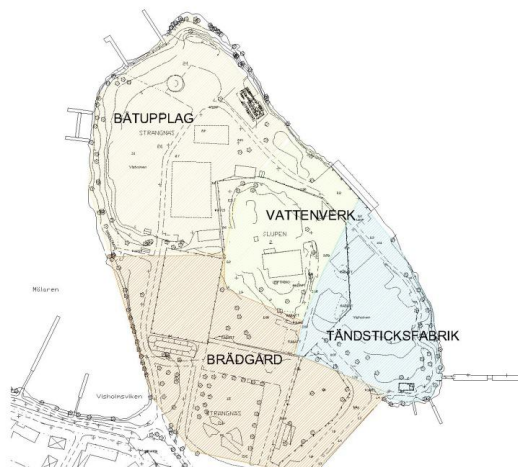
människors hälsa.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan så att krav på MKB ställs enligt 4 kap 34 § PBL på grund av de verksamheter som planen tillåter.

**Kommunala beslut  
i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade 2002-03-25 att efter inledande idé och programskrivning kan nödvändiga ändringar göras i gällande detaljplaner.

**FÖRUTSÄTTNINGAR  
OCH  
FÖRÄNDRINGAR**



*Tidigare användning av marken på Visholmen*

**Historik**

Visholmen var ursprungligen en holme, bestående av en grusås, som reste sig ur Mälaren. Holmen kallades tidigare Notholmen. År 1893 fylldes sundet igen mellan holmen och stadsbebyggelsen. Visholmen blev en halvö i centrala Strängnäs. Sten- och grusmaterial från holmen togs för utbyggnad av stadens gator samt utfyllnad av Västervikstorget. Marknivån sänktes därigenom på Visholmen. Utfyllnaden av sundet gjordes med överskottsmaterial i samband med gatubyggnationerna och senare med rivningsrester från byggnader på platsen.

Från 1800-talets senare del har Visholmen använts för industri- och hamnändamål. Det första som etablerades på platsen var en tändsticksfabrik (1874-1877) som till en början använde vit fosfor med hög giftighet i tillverkningen. Byggnaden tjänade därefter som bostad under ett antal år innan det 1935 blev Linds tekniska fabrik som tillverkade bläck. Även ett konfektionsföretag, Baxter, fanns där. Verksamheten blev dock kortvarig och Sörmländska lantmännens centralförening köpte fastigheten och byggde en stor Silo vid sidan av den gamla fabriken. Spannmålsverksamheten flyttade på 1960-talet till



Gorsingeholm. Den gamla tändsticksfabriken användes därefter både för båtservice och som snickeriverkstad innan den revs 1984.

Ut till Visholmen fanns ett industrispår för Åkers Styckebruk AB som hade en hamn för utskeppning på platsen. Vattenverket mitt på halvön invigdes 1899 och i anslutning till detta uppfördes också ett elektricitetsverk. Väster om vattenverket hade Strängnäs segelsällskap en slipanläggning mellan 1920-1980. I söder på det uppfyllda markområdet fanns under en tid ett par brädgårdar som revs på 1980-talet. Minigolfbanor anlades på 1940-talet och tennisbanorna 1993.

Strandbadet har funnits sedan 1925.



Strängnäs stad 1857



Utsnitt av Häradskartan ca år 1900



*Utsnitt av stadsplan för Strängnäs 1936 av Arvid Stille*

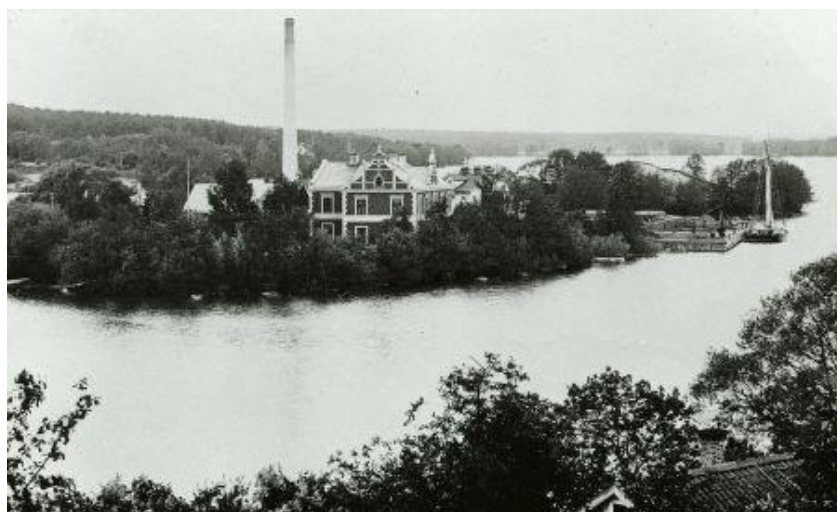


*Visholmen i mitten av bilden. Foto taget från domkyrkans torn på 1870-talet.*

Området blev en halvö, centralt belägen i staden. På gamla foton syns att markytan då låg högre än idag. Detta beror på att mycket av det grus- och stenmaterial som tidigare fanns här har använts bl a till stadens gator och utfyllnaden av Västervikstorget.



1890



1915

Visholmen har sedan sekelskiftet 1900 främst använts för industri- och hamnändamål. Områdets första verksamhet var en tändsticksfabrik som etablerades år 1874. När järnvägen byggdes ut till Strängnäs, skapades en spårförbindelse till Visholmen och kajerna byggdes ut i samband med att AB Åkers Styckebruk förlade en hamnplats här. Mer centralt på udden placerade staden sitt vattenverk som invigdes 1899 och i anslutning till detta uppfördes också ett elektricitetsverk.



*1915, från söder*



*1915, från väster*

På västra delen av Visholmen, låg under en tid ett par brädgårdar. Strängnäs segelsällskap använde också udden för sin slipanläggning (vinteruppläggning av småbåtar) mellan åren 1920 och 1980. Vid vissa tillfällen fungerade också området med slipen som festplats.



*Visholmen sedd från sydväst år 1947 vid den årliga vårfesten med tivoli som Segelsällskapet anordnade efter att båtarna lagts i sjön.*



1969 Strängnäs Tegel och Trävaruaffär

Den före detta tändsticksfabriken köptes upp 1935 och Linds tekniska fabrik, som tillverkade bland annat bläck, etablerades här. Verksamheten blev kortvarig och istället köpte Sörmländska lantmännens centralförening fastigheten och byggde en silo på platsen i början på 1940-talet. På 1960-talet fanns planer på att utvidga silon, men denna utbyggnad stoppades och staden erbjöd istället ny tomtmark för verksamheten. Genom markbyte blev kommunen ägare till området och tändsticksfabriken revs till slut 1984.



Fotodokumentation 1980 innan före detta tändsticksfabriken revs.

Historiskt har Visholmen varit en gruskulle utan växtlighet där det senare kom att uppföras en tändsticksfabrik på behörigt avstånd till stadens byggnader. Med tiden har träd kommit till, en del genom plantering men de flesta är slumpmässigt uppkomna särskilt vid strandkanterna.

Visholmen har använts för småindustri och hamnområde. Den stora silobyggnaden dominerade stadsbilden under mitten av 1900-talet. Som i många andra städer har verksamheterna flyttat utanför staden när utrymmet blev för litet och markområdet inne i staden med sitt attraktiva läge omvandlas till annan användning. Intresset riktas idag mot sjönära markområden. Mark som tidigare använts för hamn och industriverksamhet görs tillgänglig för allmänheten och publika verksamheter.

Visholmen har ett attraktivt läge centralt i staden med vattenkontakt runt om. Dess potential är stor och med en omsorgsfull planering och utformning av park- och torgytor, byggnader, stränder och även växtlighet kan Visholmen bli en riktigt värdefull för stadens innevånare och besökare.



otodokumentation före rivning 2013



*Ekonomiska kartan från 1950-talet*

1. Vattenverk 1899 sedan även elektricitetsverk
2. Byggnader för vattenrening och reservoarer
3. Gula villan, maskinistbostaden
4. Lantmännens silobyggnad
5. Tändsticksfabrik senare bostad och verkstad
6. Brädgård
7. Båtuppläggning
8. Strandbad från 1925

### **Natur och mark**

#### Mark och vegetation

Ströv- och rekreationsmöjligheterna på Visholmen var fram till andra världskrigets slut tämligen begränsade. Strandbadet på Visholmens nordvästra udde stod färdigt till sommaren 1925. Från år 1908 hade det

varit badförbud vid Visholmen då man var orolig för att vattenledningsvattnet skulle förorenas. I ett domslut från september 1908 framgår att åklagaren vid rådhusrätten dömt tre personer "kakelugnsmakaren P.Å. Karlsson från Linköping samt plåtslagarna E.V. Lång och K.E. Andersson från Södertälje, f n anställda i Strengnäs att böta vardera 2 kronor för att ha badat vid Visholmen.

Minigolfbanan strax sydost om vattenverket tillkom på 1940-talet. När Visholmens brädgårdar revs på 1980-talet anlades en fotbollsplan, som senare blivit vuxengym och boulebana. Tennisbanorna byggdes 1993.

På Visholmens östra del finns antydning till en anlagd park med gångväg utmed stranden och stora träd som ramar in parkområdet mot vattnet.

Trädvegetationen inom området består främst av trädrader med naturligt uppkomna al- och pilträd som finns längs Visholmens stränder, samt ett antal spridda parkträd av bland annat ek, björk, al och pil. Träden som växer längs de naturliga strandremorna i nordväst och sydöst fyller en viktig funktion som erosionsskydd och bidrar mildrande till klimatet på platsen genom sina vind- och väderskyddande egenskaper. Flera av träden på Visholmen är grova och en del av de äldre träden har tidigare hamlats. Några av dessa ingår också i länsstyrelsens naturvårdsprogram för särskilt skyddsvärda träd. Dessa skyddsvärda träd samt de träd som har en viktig väder- och erosionsskyddande funktion eller träd som anses vara särskilt betydande för områdets karaktär ska bevaras och har försetts med bestämmelsen n<sub>2</sub>, träd får inte fällas.

Västra sidan används för sol och bad med sandstrand, flytbryggor och fasta bryggor med hopptorn. Norra delen av Visholmen består till största delen av en öppen gräsyta med spontant växande alar vid vattnet. Strandkanterna består av naturligt grusmaterial från åsen. Kantzonen är beväxt med slyvegetation som hålls tillbaka genom röjning. Visholmens strandkanter är till stora delar i behov av skötsel och anläggningsarbete för att förhindra spontant uppkommande trädvegetation.

Vid Strandbadet finns idag en stor gräsyta för spel och t ex skolavslutningar. Två sandplaner för bollspel finns också. De tre tennisplanerna i söder är r inhägnade med nätstängsel.

Området mitt på halvön mellan vattenverksbyggnaden och den nyligen restaurerade träkajen är grusat. Området behöver få en bättre och tydligare utformning och göras till hamntorg, där människor kan mötas och sitta ner för en stunds avkopplingen.

Kanal

I planområdet södra del finns möjlighet att anlägga en öppen vattenkanal som förbindelse mellan Visholmsviken och Västerviken.



Visholmen var ursprungligen en holme som reste sig ur Mälaren. Visholmen har ett attraktivt läge i staden med vattenkontakt runt om dock ej mot staden. Genom att öppna en vattenförbindelse mellan Visholmsviken och Västerviken skulle vattenkvaliteten i båda vikarna förbättras och trivsselfaktorn öka genom små gångbroar som förbindelser mellan holmen och staden. Med en kanal blir holmen en värdefull oas för stadens innevånare och besökare.

Vattendom kan komma att krävas för anläggande av kanalen.

### **Förslag till utformning av mark och vegetation**

#### **Geotekniska förhållanden**

Marken på Visholmen består till största delen av en grusås med relativt grovkornigt material. Partiet i södra delen mellan Visholmsviken och Västerviken är utfyllt med grus från åsen.

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning.

#### **Förorenad mark**

På Visholmen fanns tidigare Lantmännens Centralförening som hade tillstånd att beta utsäde. Även brädgården med trävaruhandel, som fanns på platsen till 1960-talet och båtslipen som fanns till 1980-talet, kan ha bidragit till markföroreningar.

Provtagning av området har skett i olika omgångar och redovisats i rapporter. I samband med länsstyrelsens inventering enligt MIFO fas 1 togs ytliga markprover vid det f.d. båtslipområdet. Lägre halter bly kunde konstateras. Senare utredningar är Visholmen, Översiktlig markmiljöundersökning MIFO fas 2 , Structor 2009-11-16 och -08-30.

Structor 2013-05-20 och tgårdsutredning  
2013-08-30

I den sammanfattande bedömningen av risker och behov av riskreduktion anges att med avseende på fosfor bedöms inga risker finnas och inget behov av riskreduktion. Det förekommer inte några halter av föroreningar i grundvattnet eller sedimentprover som medför behov av riskreducering. Föroreningar förekommer diffust i marken över nästan hela Visholmen. I vissa fall överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning, MKM. Inom området för den tidigare båtuppläggningsplatsen förekommer halter av arsenik, kvicksilver och bly som medför ett behov av åtgärder för att reducera riskerna.

Tre olika åtgärdsalternativ har arbetats fram. Alternativ 1 innebär att ingenting görs. Då kommer området att fortsättningsvis ha restriktioner. Alternativ 2 innebär att markytan där föroreningar finns täcks med ett skyddande jordlager. Det kommer att bli en förbättring av markmiljön och en minskad urlakning av föroreningar till grundvattnet. Alternativ 3 innefattar att den förorenade marken schaktas bort och nya massor förs på. Inga restriktioner kommer att finnas på de sanerade områdena. Det har inte beslutats om vilket åtgärdsalternativ som är aktuellt att genomföra. Rekommendationen från Structor är att alternativ 2 bör genomföras.

Kommunens miljöenhet bedömer att åtgärdsförslag 2 inte är en tillräcklig åtgärd mot markföroreningarna och risk för att människors

ovillkorligen ska åtgärdas. Odling av växter till föda får inte ske inom planområdet. De platsspecifika riktvärdena som anges i rapporten är i de flesta fall mycket höga. Bland annat för Zink och Koppar, överskrider riktvärdena vad som i normalfallet är att anses som farligt avfall.

Under samrådsperioden ska markföroreningarna undersökas ytterligare och avgränsningar göras för senare sanering av marken. Hela markområdet för Strandbadet bör saneras enligt alternativ 3. Provtagningar ska visa att marken är lämplig för den pågående markanvändningen.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Enligt länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå är +2,53 möh (RH70) den lägsta dimensionerade höjd för att undvika risk för översvämning vid höga vattenstånd.

En del av marken där byggnader föreslås ligger på +2,50 möh (RH70). Markområdet norr om hamntorget måste höjas ca 0,5 m för att säkerställa att inte byggnader drabbas av vattenskador och få en grundläggning högre än +2,53 möh (RH70).

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

På Visholmen finns inga kända fornlämningar. I vattnet intill östra strandkanten finns två vrak av en mindre båt ca 2,5 x 1,2 m respektive 3 x 1,5 m enligt arkeologisk utredning 2011, Sjöhistoriska museet.



Lägen på båtvrak i vattnet märkta med **R** på Visholmens östra sida (ur riksantikvarieämbetets fornlämningsregister)

Påträffas fornlämning skall det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.

Naturskyddsområden

Inga skyddade naturområden finns inom planområdet.

### **Markanvändning**

Visholmen föreslås även i fortsättningen användas som fritidsområde och betecknas med **R** på plankartan, område för kultur och fritid. Olika typer av aktiviteter kan rymmas med tillhörande byggnader som restaurang, utställnings- och evenemangsbyggnad. Dessa har angetts på plankartan och placerats runt det kommande hamntorget. Därutöver kan små servicebyggnader innehållande förråd, omklädning, och kiosker finnas. Små servicebyggnader får uppföras inom prickmarksområden på plankartan.

Området där det tidigare vattenverket låg, mitt på Visholmen, ska lämnas obebyggt för att istället ge möjlighet till utblickar över vattnet eller kunna användas för tillfälliga uppställningar av scenanordningar för konserter. I den östra delen blir det möjligt att uppföra byggnader som kan användas för kultur- och fritidsändamål. Byggnaderna föreslås i anslutning till befintliga kajanläggningen. De ska rama in ett kommande hamntorg och kommer att få visuell kontakt med stadens bebyggelse på andra sidan Västerviken.

Visholmen ska kunna utvecklas till en multifunktionell stadspark med plats för kultur och rekreation av olika slag. Här ska även finnas plats för återhämtning och vila.

Hela västra sidan av Visholmen som idag är Strandbadet ska även fortsättningsvis användas för friluftsbad. Området ska dock förbättras och göras ännu mera attraktivt genom nya och förbättrade anläggningar för bad, vattenlek och vistelseplatser vid vattnet. Iläggning och upptagning av kanoter föreslås söder om badet och längst in i Visholmsviken anvisas plats för hundbad.

I en framtid bör tennisbanorna ge plats för en allmänt tillgänglig anläggning med utomhusaktiviteter för barn och ungdomar.

Minigolfens anläggning bör flyttas in till platsen för den grusade parkeringsytan söder om vattenverksbyggnaden. Lokaler för verksamheten kan eventuellt ordnas i vattenverket.

## **Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

En byggnad finns kvar från Visholmens tidigare verksamhetsepok. Byggnaden är av tegel och är från 1899. Den användes som vattenverk och innehöll även elektricitetsverk. Byggnaden har byggts till och förändrats i omgångar, men behållit sin ursprungliga karaktär.

Byggnaden har en värdefull miljö och har betecknats med **q** i den idag gällande detaljplanen. Vilket innebär att *Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till området egenart. Ursprungligt utförande, material och färgsättning skall användas vid renovering/ombyggnad.*

Vattenverksbyggnaden har fortfarande ett kulturhistoriskt värde och ges skyddsbestämmelse **q** på plankartan och får inte rivas.

Övriga byggnader som tillhört vattenverket revs 2014.

För Strandbadets besökare och idrottsverksamheten på Visholmen finns några träbyggnader av varierande utseende och storlek. De används bland annat för omklädning, toaletter, kanotförråd, tennisverksamhet och pumphus.

Dessa mindre byggnader bör ges en likartad utformning och kulör som samspelar med grönskan t ex mörkgrön.



*Förslag till nya byggnader vid kajen med kommande hamntorg i noröst*

### Ny bebyggelse

Planen innebär att nya byggnader för kultur, restaurang och evenemang kan uppföras i anslutning till den kvarvarande vattenverksbygganden invid det kommande hamntorget. Byggnaderna ska ses som en grupp och formges med koppling till den gamla tegelbyggnaden på platsen men också ha släktskap med stadens byggnader på andra sidan Västerviken. Fasaderna ska utföras i rött tegel, trä och glas.

Hamntorget är öppet mot Mälaren i öster och avslutas med en kajkant i samma läge som den gamla utskeppningskajen. Kajen föreslås få en förlängning och en utstickande brygga i samma riktning som det tidigare järnvägsspåret. Kajen och den nya bryggan kan användas för tillfällig angöring av besökande båtar och även för att ge människor möjlighet till ökad vattenkontakt.

### Arbetsplatser och övrig bebyggelse

På Visholmen har det sedan slutet av 1800-talet och långt in på 1900-talet funnits ett antal verksamhetsbyggnader och infrastruktur-anläggningar som järnvägsspår, kajer mm. Många av dessa byggnader och anläggningar är idag rivna. Stora rivningar skedde på 1980-talet, då

bland annat f.d. tändsticksfabriken revs. Av de byggnader som idag påvisar de samhällsfunktioner som varit avgörande för stadens utveckling i modern tid finns endast f.d. vattenverksbyggnaden som har en välarbetad tegelfasad och är arkitektoniskt värdefull.

Genom den nu aktuella detaljplanen blir det möjligt att uppföra nya byggnader för kultur och friluftsliv.

#### Offentlig service

Planområdet föreslås rymma lokaler för kulturverksamheter, utställningar och scenframträdanden. Även utomhus ska finnas lämpliga ytor för rekreation och kulturaktiviteter som t ex konserter, utställningar och skulpturpark.

#### Kommersiell service

Inom Visholmen är det möjligt att uppföra en evenemangsbyggnad och en restaurangbyggnad, samt mindre kioskbyggnader för kaffe-, glass- och snabbmatsförsäljning.

#### Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan- och Bygglagen. En särskild badramp med ledstänger för rörelsehindrade finns invid småbarnsbadet.

Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem.

#### Byggnadskultur och gestaltning befintlig byggnad



*Vattenverksbyggnaden, foto från söder 2014*

Den äldsta vattenverks- och elektricitetsverksbyggnaden från 1899 finns kvar. Den byggdes till 1905. Nu måste den genomgå omfattande byggnadsåtgärder för att kunna användas. Byggnaden är den enda som finns kvar från det tidigare vattenverksanläggningen. Den har ett kulturhistoriskt värde och ges skyddsbestämmelse **q** på plankartan. Byggnadens tegelfasad ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och tekniker. Ursprungliga detaljer och utförande ska vara vägledande vid utvändiga ändringar och tillägg. Byggnaden får inte förvanskas till det yttre.

Varsamhetsbestämmelsen **k<sub>1</sub>** anger att byggnadens karaktärsdrag och värden ska bevaras. Vid ändring ska särskilt fasadens röda tegel, samt fönstrens storlek, placering i vägg och spröjsindelning beaktas.



*Vattenverksbyggnaden foto från sydöst*

#### Gestaltning nya byggnader

De nya byggnaderna ska ges en modern utformning som i sitt utförande samspelar med stadens riksintressanta bebyggelse. En föreslagen evenemangsbyggnad kommer att ha en stor byggnadsvolym för att rymma och hörsal tillsammans med foage och övriga kringlokaler. Volymen bör delas upp med olika fasadmateriell för att anpassas till stadens skala.

En föreslagen restaurangbyggnad vid hamntorget's norra sida bör vinklas mot väster för att ge bra solläge för kvällsgäster.



*Illustration över Visholmen från sydväst, vid hamntorget ligger befintlig vattenverksbyggnad och förslag till ny byggnad för kafé, samt byggnad för evenemang, restaurang och utställningar.*



*Illustration av hamntorget sett från sjön*

## **Friytor**

### Lek och rekreation

Visholmen ska kunna användas för motion, rekreation, lek, bollspel och kulturella aktiviteter.

Västra sidan med badplatsen föreslås få en längre och mindre sluttande strand så att marken närmast vattnet görs mindre brant och slyvegetation vid strandkanten kan tas bort. I vattnet ska badande skyddas genom tydligt och väl tilltaget område som markeras med linor och bojar. Mellan befintliga badbryggor i nordväst föreslås en solbrygga med plats för bastubyggnad.



Strandbadet på Visholmen består till största delen av en gräsyta som mot vattnet bitvis kantas av alar.

Strandkanterna är slybeväxta. Slyvegetationen har hållits tillbaka genom röjning. I östra delen finns antydning till parkanläggning med viss plantering och gångvägssystem. I söder på den tidigare grusplanen har en upphöjd parkartad plantering anlagts med en gångväg över.

Strandkanten i norra och östra delen föreslås rensas från sly och stabiliseras med stenanläggning.

I söderslutningen vid vattenverksbyggnaden föreslås nedgrävda skatepooler för skateboardåkare. Området kommer att kunna utökas när befintliga tennisbanor försvinner. Tennisbanorna kommer att finnas kvar under en övergångsperiod på ca 10 år.

#### **Illustrations- och markanvändningskarta**

Till detaljplanen hör en detaljerad illustrations- och markanvändningskarta. Av kartan framgår var gångvägar ska gå och var insatser i form av anläggningar och planteringsarbeten ska utföras.

#### **Vattenområden**

Västra sidan av halvön med Strandbadet föreslås utvecklas till ett vackert och naturligt friluftsbad som även ska innehålla bryggor och soldäck på vattnet med mindre bastubyggnad. Sandstränderna bör utökas och den naturliga underliggande sanden friläggas.

På den östra sidan vid den befintliga hamnplatsen föreslås kajplatser för besökande småbåtar och även ett område möjligt för fast båtplats för restaurangbåt.

Öppna vattenområden som inte får byggas över betecknas med  $W_1$ . Vattenområden på västra sidan av halvön betecknat med  $W_2$  får byggas över med badbryggor. Område betecknat med  $WV_1$  får användas som småbåtshamn och för vattenområden betecknat med  $WV_2$  får tillfälliga båtplatser anläggas vid anlagd kaj. Inom område  $WV_3$  får restaurangbåt eller liknande verksamhet på båt finnas.

#### **Strandskydd**

Strandområden inom detaljplaner som vunnit laga kraft innan 1975 omfattas inte av strandskydd. I samband med att en ny detaljplan antas för området återinförs med automatik strandskydd 100 meter från stranden på land och i vatten. Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurlivet och säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen.

För att möjliggöra föreslagen bebyggelse och markanvändning upphävs strandskyddet inom kvartersmark för fritidsområdet och för

vattenområden som får överbyggas med bad- och båtbyggor, samt för gatumark. Områden med upphävt strandskydd på land och i vattnet är tänkt att bli i stort sett lika som idag.

Skälen för upphävande är att delar av det strandskyddade området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ingreppet påverkar flora och fauna i liten utsträckning. Allmänheten har fullt tillträde till strandområdet genom det planerade fritidsområdet och de publika byggnaderna. Området kommer att vara förbundet med det befintliga gångstråket utmed stadens norra strand. Strandskyddet har inte tidigare gällt för området. Intresset av att ta områdena i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än att behålla strandskyddet.

### **Bryggor**

Planen gör det möjligt att anlägga bryggor för sol och bad på halvöns västra sida. På den östra sidan mot staden kan bryggor anläggas för båtangöring inom begränsade områden. Den gamla hamnkajen har rustats och är en del av hamntorget. Från kajen föreslås även en utstickande brygga ca 20 m ut i vattnet i samma riktning som det tidigare järnvägsspåret. Bryggan kan användas för tillfällig angöring vid besök i staden och som promenadbrygga för att få mera vattennärhet och en ny vy över Västerviken och stadskärnan.

### **Gator och trafik**

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Biltrafiken till Visholmen leds in via Norrstacksvägen.

Gång- och cykeltrafik kan ansluta från flera riktningar, men förbättringar i gång- och cykelvägssystemet behövs främst i södra delen vid anslutning mot Västerviksparken där vägarna är otydliga och cyklande hänvisas till gatorna.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är på Eskilstunavägen vid kvarteret Trevnaden, ca 600 m från Visholmen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för besökande finns vid en utökad bilparkering vid minigolfbanan vid Västerviken. Varutransporter till restaurang och kiosk får köra på gång- och cykelväg inom Visholmen. Antalet parkeringsplatser idag får anses tillräckliga genom utökningen och närheten till befintliga parkeringsplatser i Västerviken.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd inom området.

Renhållning.

Strängnäs Renhållningsfordon får köras på gång- och cykelväg. Utrymmen för sophantering och transportvägar ska anordnas enligt bilaga till renhållningsordningen.

**Störningar**

Buller

Vid utomhuskonserter ska högtalaranläggning riktas från bebyggelsen ut mot vattnet i nordväst.

**Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska omhändertas lokalt. Inga stora hårdgjorda markytor finns.

Värme/Energi

Fjärrvärmeledningar finns framdragna till området. Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

El

Strängnäs energi AB, Sevab, äger elledningarna i området.

Den befintliga transformatorstationen söder om vattenverksbyggnaden levererar el via högspänningskabel till Tosterö. Kabeln till Tosterön måste läggas om när en byggrätt för evenemangsanläggning skapas.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts för de verksamheter som kommer att finnas inom planområdet.

**PLANENS  
GENOMFÖRANDE**

**Organisatoriska  
frågor**

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

För allmänna platser inom detaljplanen gäller kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser.

Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser enligt detaljplanens innehåll. Framtida exploatörer ansvarar för bebyggelse inom kvartersmark.
Exploateringsavtal/ Markanvisningsavtal	Inget avtal finns eller behöver upprättas för planens genomförande.
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	
Berörda fastigheter	Slupen 2 och Strängnäs 2:1
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning g m.m.	Inga fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att kunna genomföra planen då det är kommunen som äger alla mark inom detaljplaneområdet.
Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder	Inga kända konsekvenser.
<b>Ekonomiska frågor</b>	
Planeekonomi	Kommunen står för samtliga kostnader inom planområdet.
<b>Tekniska frågor</b>	
Tekniska utredningar	Flera markmiljöundersökningar har utförts mellan 2009 2013. Öv -11-16 -08-30.  Structor 2013-05- tgårdsutredning 2013-08-30.  Det återstår att fatta beslut om åtgärder mot markföroreningarna.
Vattendom	För anläggande av kanal som förbinder Visholmsviken med Västerviken är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten**

Större delen av Visholmen föreslås för rekreation och friluftsliv. Anläggningar för kultur, evenemang, lek och utevistelse kan uppföras. Ny bebyggelse föreslås samlad mot stadssidan i öster. Där har tidigare funnits både en stor siloanläggning och byggnader för olika

verksamheter. Bedömningen är att de nya byggnaderna inte inverkar negativt på riksintresseområdet, utan ska kunna ses i ett samband med staden och ges samhörighet med den befintliga bebyggelsen i stadskärnan.

Rivningen av den stora vattenverksbyggnaden har medfört att allmänheten får tillgång till Visholmen på ett nytt sätt. Områdets potential framgår tydligt. Strängnäs är en växande stad som är i behov av en stadspark för alla.

Området är bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Om ingenting görs på Visholmen kommer Strandbadet att fortsätta att användas för bad och promenadstråket ut på holmen kommer att användas, men någon utveckling av området kommer inte att ske.

#### **Konsekvenser för barn**

Många barn och unga kommer att använda fritidsområdet även i framtiden.

En stor del av de aktiviteter som planeras är tänkta för barn och unga människor. Möten kan ske över generationsgränser eftersom Visholmen även lockar äldre.

Vägarna till Visholmen är otydliga för gående och cyklister vilket kan drabba barn i hög utsträckning.

Miljön kommer att anpassas till barnens behov genom att nya aktiviteter kommer till. Gång- och cykelvägar blir bättre och säkrare.

#### **Jämställdhetskons ekvenser**

Under de mörka timmarna på dygnet kan området kännas otrött. Vissa delar i området är dåligt upplysta.

#### **Hälsokons ekvenser**

En utveckling och förbättring av Visholmen är till nytta för människors fysiska och psykiska hälsa.

Möjligheterna till kulturaktiviteter, rekreation, lek och spel kommer att förbättras genom att nya byggnader, nya landskapsrum bildas och nya platser kommer till för utomhusaktiviteter.

Planområdet har förutsättningar att erbjuda goda möjligheter till ett rikt kultur- och friluftsliv som främjar hälsan.

---

**MEDVERKANDE**

Mikael Rojek, Lisa Nilsson, Gunilla Östling, Daniel Edvardsson och Anna Nilsson

Avsnitt om Visholmens utveckling, bebyggelsehistoria och kulturmiljö  
*Kulturhistoriskt utlåtande angående rivning av vissa av f.d. vattenverkets byggnader på Visholmen (fastigheten Slupen 2)*  
byggnadsantikvarie Johan Apelman.

Gunilla Östling  
Planschef

Anna Nilsson  
Arkitekt