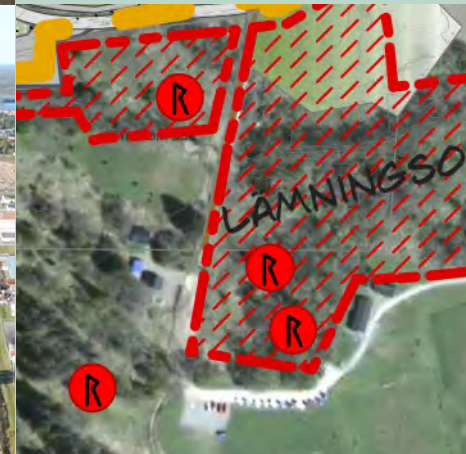




Larslunda Idrottspark

Detaljplaneprogram

godkänt med tillägg enligt beslut i PBN 2009-03-04



Vad är ett detaljplaneprogram ?

I Plan- och Bygglagen regleras att en detaljplan ska grundas på ett program om det inte är onödigt.

Ett program ska ange förutsättningar för planarbetet och uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunen tar ställning.

Kartor och illustrationer beskriver inte exakta lägen för olika funktioner och markanvändning utan redovisar endast principen och inriktningen för det fortsatta planarbetet.

När programmet godkänts av kommunen ligger det till grund för kommande detaljplanearbete. Detaljplaneprogram är ej juridiskt bindande och kan ej överklagas.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Syfte Mål och huvuddrag	5
Planerings-förutsättningar	5
Läge, areal, ägare	5
Kort historik och bakgrund	6
Nuvarande användning av området och dess närhet	7
Gällande planer, ställningstaganden	7
Platsens förutsättningar	8
Natur och Kulturvärden	8
Fornminnen	8
Rekreation	8
Trafik	11
Markförhållanden	11
Störningar	11
Tekniska anläggningar	12
Landskapsbild	12
Förslag	12
Idrottsområdet	14
Bostadsområdet	14
Samband och stråk	16
Trafikförsörjning	17
Dagvattenhantering	17
Genomförande	18
Konsekvenser	18

Revideringar inför godkännande

Denna upplaga av programhandlingen har bearbetats efter samrådet och innehåller de revideringar som plan- och byggnämnden beslutat vid sitt sammanträde 2009-03-04.

Nämnden beslutade även om ett tillägg gällande skyddszonen mot kyrkogården som redovisas som en marginalanteckning i denna handling.

Det godkända programmet ska ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

Medverkande

Detaljplaneprogrammet är utarbetat **under hösten 2008** av tf planarkitekt Mikael Rojek, Plan- och byggsenheten Samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun.

Bakgrundsmaterial

Geoteknisk undersökning samt rapport Larslunda idrottsområde med naturinventering utförd av ATKINS våren 2008.

Länsstyrelsens preliminära bedömning av arkeologisk utredning utförd av Sörmlands Museum.

Text och illustrationer

Mikael Rojek

Sammanfattning

Programmet ska utpeka lämplig mark för en ny komplett idrottspark som ska kunna ersätta dagens Vasavallen och befintliga träningsplaner inom Larslundaområdet samt möjliggöra en utveckling av verksamheten i framtiden.

Programområdet omfattar ca 20 ha kommunalägd mark och ligger i Larslunda hage mellan den nya temaparken –Drottning Kristinas trädgårdar– och Strängnäs golfbana.

Markerna runt Larslunda hage har anor från yngre järnåldern och ska ses i ett sammanhang med gamla Finninge by. Inom området finns ett stort antal fornlämningar och vissa områden med naturvärden. Programmet förutsätter att det pragmatiska synsätt gällande fornlämningar, som tidigare tillämpats inom gamla Finninge by vid Fårhushagen, även kommer att gälla för det aktuella programområdet. Det innebär att en del fornlämningar måste slutundersökas för att sedan tas bort, samtidigt som andra kan samordnas med vissa utpekade natur- och parkområden. Därigenom bidrar de till att skapa kulturella och gestaltningsmässiga mervärden och tillgängliggöra historien för allmänheten och besökare av området.

En satsning på en samlad idrottspark inom Larslundaområdet utgör ett bra komplement till de övriga verksamheterna och kvalitéerna i närområdet – Drottning Kristinas trädgårdar, det ”gröna” stråksystemet som planerats i området, golfbanan, satsningen på modern dagvattenhantering med vattnet som

estetiskt inslag samt ett tillvaratagande av natur- och kultur- miljö som gör platsens historia tillgänglig. En samlad satsning på rekreation, idrott och kultur borgar också för långsiktighet.

Programmet pekar även på en möjlighet till delfinansiering av idrottsparkprojektet, genom strategiskt nyttjande av kommunal mark för att tillskapa bostäder inom programområdet på samma sätt som skett för Fårhushagen och parkprojektet Drottning Kristinas trädgårdar.

Den del av området som i programmet avsätts för idrottsverksamhet ska även omfatta tillräcklig areal för de närmaste 20–25 årens expansionsbehov.

Detta program föreslås sändas på samråd under senhösten 2008. Tanken är att programmet efter eventuella justeringar ska godkännas av Plan- och byggnämnden i början av 2009 för att sedan utgöra underlag i en av Kommunstyrelsen beslutad markanvisningstävling.

Tilläggsbeslut

Vid Plan- och byggnämndens möte 2009-03-04 beslutade nämnden, förutom att godkänna detta program, även om ett tilläggs yrkande gällande skyddszonen mellan de tänkta bostäderna och Södra kyrkogården. Beslutet lyder:

PBN §45 ..Att en översyn av frizonen mot kyrkogården ska göras i kommande detaljplanearbete.



Flygfoto taget från söder vid Kilenkorset med programområdet markerat

Syfte, mål och huvuddrag

Området Larslunda hage är beläget väster om gamla E20 och öster om Södra kyrkogården och sträcker sig från golfbanan i söder fram till i höjd med nya Fårhushagen och Drottning Kristinas trädgårdar i norr.

Syftet med programmet är att utpeka lämplig mark för en ny komplett idrottspark som ska kunna ersätta dagens Vasavallen och befintliga träningsplaner inom Larslundaområdet samt möjliggöra en utveckling av verksamheten i framtiden.

Områdets betydelse och funktion i det större rekreationsområde som bildas genom tillkomsten av idrottsparken ska belysas. Programområdet ska, tillsammans med Drottning Kristinas trädgårdar och det planerade ”gröna” stråksystemet i omgivningarna, bilda ett sammanhängande rekreationsområde med kulturell och idrottslig inriktning som för lång tid framåt ska kunna fungera som besöksmål och annonspelare för Strängnäs kommun.

Programmet ska också, som en möjlighet till delfinansiering av idrottsparkprojektet, redovisa hur strategiskt nyttjande av kommunal mark kan tillskapa bostäder inom programområdet.

Programmet för Larslunda idrottspark ska klarlägga förutsättningarna för kommande markanvisningstävling och detaljplanering och ge riktlinjer för bl a

- Markanvändning
- Bebyggelsens omfattning, sammanhang och övergripande gestaltning.
- Väganslutningarnas placering

Planerings- förutsättningar

Läge, areal, ägare

Programområdet omfattar ca 20 ha och är beläget väster om gamla E20, öster om Södra kyrkogården och gränsar i norr mot Fårhusvägen och nya temaparken Drottning Kristinas trädgårdar samt de påbörjade bostadsområdena i Fårhushagen. I söder gränsar området mot Strängnäs golfbana. Den mark som avses tas i anspråk för anläggningar och byggnader ägs av Strängnäs kommun. Den del av området som i programmet avsätts för idrottsverksamhet ska även omfatta tillräcklig areal för expansionsmöjligheter för de närmaste 20–25 årens beräknade behov.



Larslunda hage i höstskrud

Kort historik och bakgrund

Markerna runt Larslunda hage har anor från yngre järnåldern och ska ses i ett sammanhang med gamla Finninge by. Larslunda säteri tillkom i början av 1600-talet genom att biskopen Laurentius Paulinus Gothus tillförskansade sig hemman inom dåvarande Finninge by. Gården bytte senare namn till Olivehäll och flyttades till den plats där Ulfhälls herrgård ligger idag. Inom området finns idag endast rester av den forna gårdsbebyggelsen. Namnen i området har dock levt kvar och återfinns idag i områdes-, kvarters- och gatunamn i Strängnäs.

Under 1980-talet kom området delvis att tas i anspråk för fotbollsplaner vartefter behovet av träningsplaner ökade och inte kunde tillgodose inom Vasavallen vid Västerport. Efter färdigställandet av nya motorvägen har kommunen påbörjat ett arbete med att bygga samman den av gamla E20 delade staden. Detta sker genom omdaning av den gamla genomfarten till stadsboulevard med målsättning att minska gatans barriäreffekter och att staden visuellt och funktionellt byggs samman, samtidigt som infarten mot Strängnäs blir mer attraktiv.

Vasavallsområdet har under det senaste decenniet visat sig inte längre kunna tillgodose de krav som ställs på en modern idrottsanläggning. Olika utredningar har redovisat förslag på ombyggnad av befintlig anläggning genom modernisering av byggnader och anläggning av konstgräsplaner. Det nuvarande området är dock för litet och har endast kapacitet för de

nuvarande behoven utan möjlighet till framtida expansion. En uppdelning av verksamheterna mellan olika lokaliseringar har inte heller bedömts vara ekonomiskt möjlig eller effektiv ur nyttjandesynpunkt. Beslut har därför tagits att flytta verksamheterna till ett nytt område, där de kan samlas och där det finns utrymme för framtida expansion.

Nuvarande användning av området och dess närhet

Inom programområdets södra delar ligger sedan mitten av 1980-talet tre bollplaner samt några mindre byggnader med enklare omklädningsrum och redskapsförråd. Bollplanerna används främst i ungdomsverksamheten och brukas flitigt under säsongen. I områdets nordvästra del har bågskytteklubben sin anläggning med skjutbana och klubbhus. Söder om programområdet har Strängnäs golfklubb sin drivingrange och parkering. I väster ligger Södra kyrkogården som anlades på 1970-talet. Genom området är sedan tidigare ett ”grönt” stråk planerat som ansluter till Drottning Kristinas trädgårdar i norr. I områdets norra del, inom fornlämningsområdet, finns – som en del av Drottning Kristinas trädgårdar – en smådjurskyrkogård planerad. Nordöst om programområdet håller ett nytt bostadsområde – Fårhushagen – på att växa fram i anslutning till Drottning Kristinas trädgårdar. Parken och bostadsområdet är ett led i Strängnäs kommuns strävan att bygga samman Nya Finninge med den gamla staden. Parkanläggningen, som är tänkt att vara navet i en kultur- och rekreationssatsning för Strängnäs stad, har möjliggjorts dels

med exploateringsmedel från det angränsande bostadsområdet, dels genom att staden tillåtits växa in i den rika fornlämningsmiljön. Därigenom har det varit möjligt att tillvarata värdena av fornlämningarna i omgivningarna och lyfta fram en del av dem som ett kulturellt inslag i parken och det ”gröna” stråksystem som är planerat i områdena runt omkring. Genom detta synsätt kan en del av de historiska lämningarna bevaras och traktens historia kan på så sätt levandegöras och bli tillgänglig för allmänheten.

Gällande planer och ställningstaganden

I gällande fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad 2001 nämns Larslunda hage som befintligt idrottsområde. Strängnäs kommun har tagit fram ett nytt förslag till fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad. I den föreslås området som ett utredningsområde för komplett idrottspark som ersättning för Vasavallen. Delar av området är sedan tidigare planerat som idrottsområde men saknar byggrätter i någon större omfattning.

2007 beslutade kommunfullmäktige i strategisk plan om flytt av idrottsverksamheten från Vasavallen till i första hand Larslundaområdet. Tanken är att området ska rymma en komplett idrottsanläggning med bollplaner och hallbyggnader för olika idrotter. En möjlighet till delfinansiering av idrottsparkprojektet finns genom ett strategiskt nyttjande av kommunal mark för bostäder i anslutning till idrottsområdet, på samma sätt som exploateringen av Fårhushagen möjliggjort parkprojektet Drottning Kristinas trädgårdar.



Spärrgrenig ek i området



Områden med slån och lövträd

Platsens förutsättningar

Natur och Kulturvärden

Huvuddelen av programområdet utgörs av öppna fält som tidigare varit odlad mark samt hällmarkstallskog och gamla beteshagar. Området tillhör tidigare nämnda gamla Finninge by med ett stort antal fornlämningar i form av gravsättningar, rösen och boplatser från järnåldern och framåt. Inom området med dess varierande landskap finns delområden som utgör skyddsvärd natur. Här finns exemplar av äldre ädellövträd, mestadels lönn, ask, alm och ek. Inom området finns även mindre bestånd av slån och yngre lövträd som kan förväntas ha ett rikt fågelliv och insektsfauna. Genom området rinner även en bäck som är kantad med tät vegetation. Naturens variation inom området ger goda möjligheter till samordning med huvudparten av de kända fornlämningarna och kan användas som en gestaltande resurs i det planerade ”gröna” stråksystemet för att lyfta fram och tillgängliggöra en del av fornlämningarna.

Fornminnen

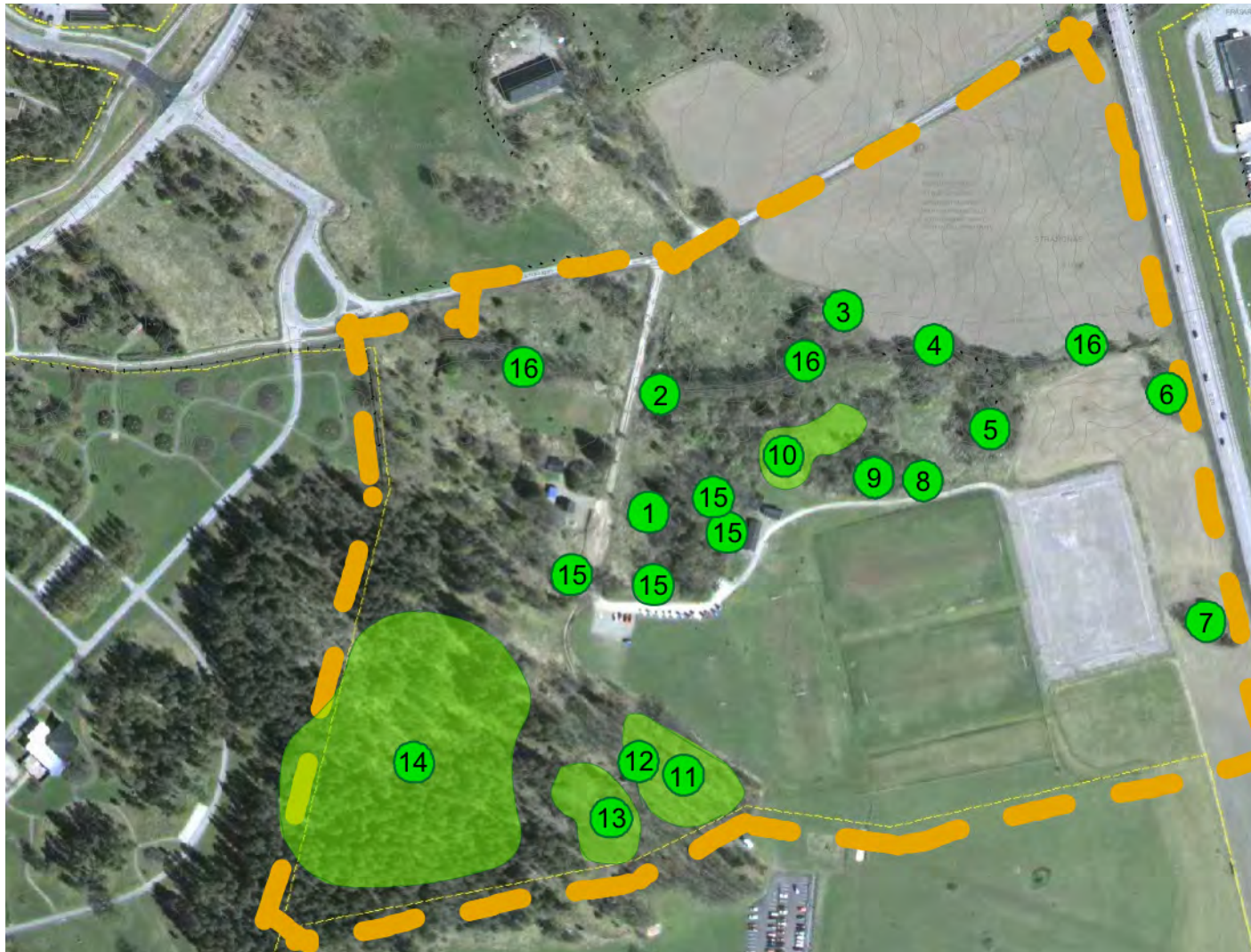
Kulturvärdena inom området är i huvudsak fornlämningar som skyddas av kulturminneslagen och består bl a av en gammal bytomt, gravsättningar och rösen samt en del gamla husgrunder och ett nedrasat källarvalv. Under det senaste decenniet har ett

antal arkeologiska undersökningar gjorts i området och dess närhet med anledning av kommande exploateringar. Den senaste arkeologiska utredningen genomfördes av Sörmlands museum under sommaren 2008 på uppdrag av länsstyrelsen efter begäran av Strängnäs kommun. Syftet var att kartlägga fornlämningarna för att förbättra underlaget för kommande beslut om arkeologisk för-/särskild undersökning samt en framtida detaljplan och exploatering. Utredningen pekar på tre nya inte tidigare kända fornlämningar, varav en togs bort i samband med undersökningen. Länsstyrelsen har i sin preliminära bedömning efter utredningen angett, att vissa av fornlämningarna skulle kunna tas bort efter samråd och en så kallad särskild undersökning. De fornlämningar som kommer att ligga nära planerad bebyggelse och anläggningar måste avgränsas genom arkeologisk förundersökning i samband med detaljplanarbetet för att det ska vara möjligt att bestämma lämpliga lägen för byggnader etc. De fornlämningar som bevaras och som ska medverka till att skapa kulturella och gestaltningsmässiga mervärden behöver få ett förstärkt skydd genom bl a skötselplaner för grönområdena.

Rekreation

Programområdet används idag till stora delar för idrottsverksamhet och grusvägen in i området som en genväg till golfbanan i söder. Via området är det också möjligt att gående ta sig runt Södra kyrkogården via gamla Kilen-Lundavägen för att sedan via gång- och cykelvägen längs Söderleden återkomma till Drottning Kristinas trädgårdar. I projektet för Drottning Kristinas trädgårdar och i den nyligen framtagna fördjupningen för Strängnäs stad – Härad, planeras detta stråk att ingå i ett

NATURINVENTERING PROGRAMOMRÅDET

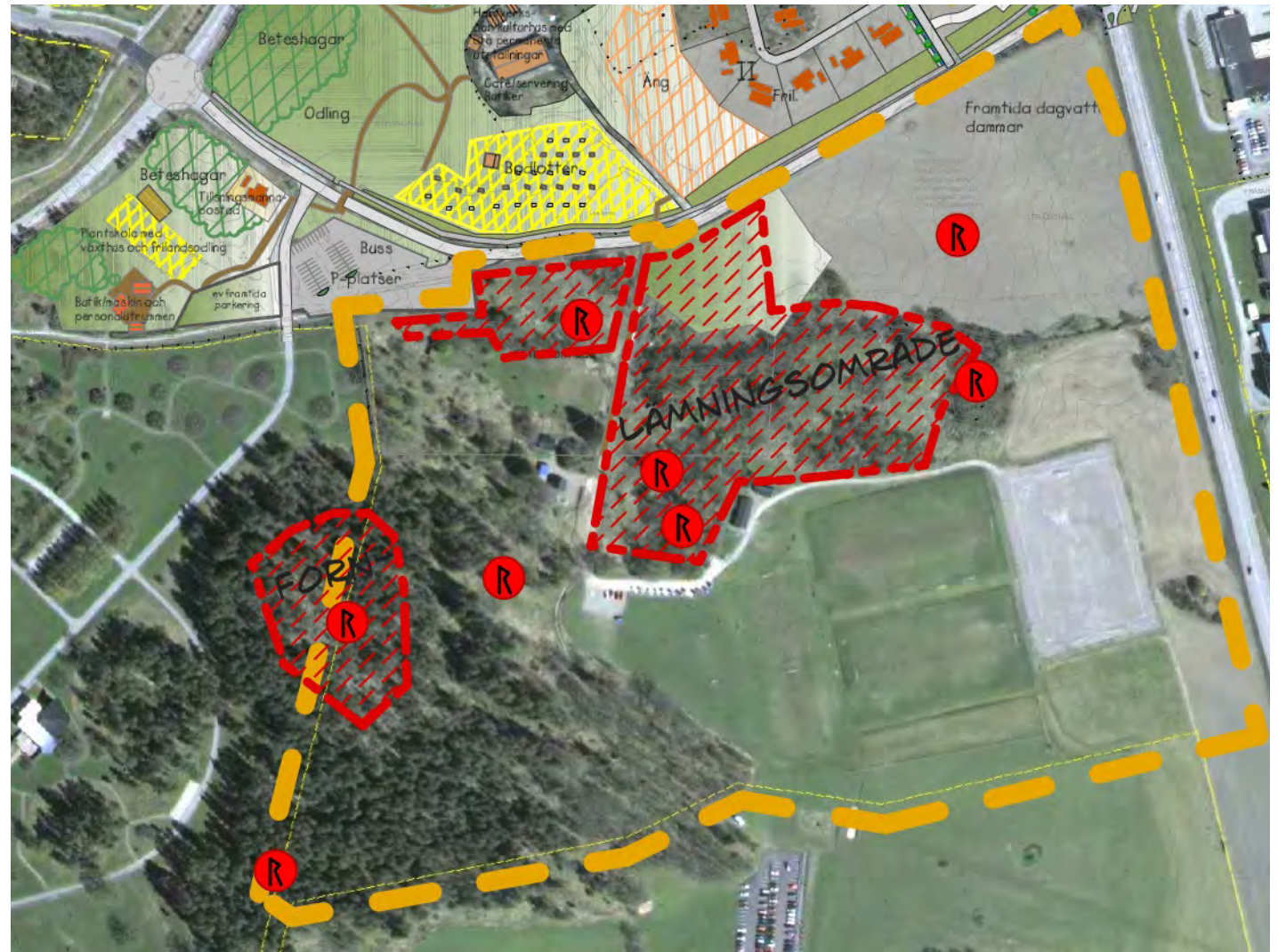


Av ATKINS utförd naturinventering 2008, inlagd på ortofoto

Objektförklaring

1. Spärrgrening grov ek i tidigare hävdad landskap, delvis igenvuxet av asp och gran.
2. Alkärr vid bäcken, grövre alar förekommer.
3. Grövre lönn.
4. Äldre alm i blockig terräng.
5. Blockig terräng bevuxen med lönn och alm.
6. Aspduнге.
7. Dunge med odlingsröse, ask och slån.
8. Odlingsröse med äldre alm, ek och ask.
9. Gammal grov lönn.
10. "Småbrutet" landskap med slån, ask, alm, al och körsbär.
11. Område med medelgrova ekar.
12. Gammal ek.
13. Yngre aspbestånd.
14. Granskog och tallhed.
15. Gammal ek, almar och björk.
16. Bäckens delvis kantad med tät vegetation.

FÖRLÄMNINGAR



Kända kvarvarande fornlämningar och områden enligt preliminärt resultat av arkeologisk utredning 2008

större tillgängliggjort rekreativområde med fokus på trygghet och med kulturella, idrottsliga och naturnära inslag, där parken ska bilda centrum och utgångspunkt. FÖP Strängnäs med Grönplanen ger vidare förslag på, hur stadens grönområden kan utvecklas och förbindas med varandra, för att säkerställa områden för rekreation för framtiden vartefter befolkningen ökar och staden växer.

Trafik

När nu visionen med en sammanhållen stad kan bli verklighet, är det av stor vikt, att gamla E20s karaktär ändras till stadsgata och att gatusystemet öppnas tvärs det gamla vägnätet, så att strukturen liknar staden i övrigt och trafiken till olika målpunkter kan fördelas och därmed trafikbelastningen på enskilda gatuavsnitt minskas. Ett ianspråktagande av det föreslagna programområdet möjliggör en fortsättning på omdaning till stadsgata mellan Fårhus- och Kilenkors-rondellerna, med samma utformning som sträckningen förbi de blivande bostadsområdena Fårhushagen och Storängskilen norr om området. Omdaning medför också att anslutningsgator och infarter från gamla E20 (Rv 900) blir möjliga.

Bollplanerna och bågskytteklubben som ligger inom området idag har sin infart från den nyligen ombyggda Fårhusvägen i anslutning till den förberedda trafiksäkra övergången för det planerade ”gröna” stråket genom programområdet. I den angränsande parkplanen finns även en större parkeringsyta för personbilar och turistbussar, för i första hand parken och de kulturella delarna av det blivande rekreativområdet.

Markförhållanden

Markförhållandena inom programområdet varierar från berg i dagen eller berg nära markytan på höjderna i väster och i den mellersta östra delen samt områden med fast torrskorpelera och underliggande fastare leror till vissa områden med lösare leror på 4–5 meters mäktighet, där ojämna större sättningar kan förväntas. Konsultföretaget ATKINS har för kommunens räkning under våren 2008 utfört en översiktlig geoteknisk utredning och lämnat olika förslag till disponering av idrottsområdet, vilka beaktar de aktuella markförutsättningarna.

Området är ett låg- till normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta (SGU 1988).

Under förutsättning att de olika tänkta funktionerna placeras i enlighet med vad som framkommit i ATKINS utredning, bedöms dock markförhållandena i sin helhet var sådana att området bör vara relativt lättexploaterat.

Störningar

De begränsade störningarna från gamla E20, efter omdaning till stadsgata, kommer att påverka utformningen av de delar som direkt gränsar mot gatuområdet. Om bostäder ska placeras inom 40 m från gatumitt krävs särskilda åtgärder. Idrottsverksamheten bedöms dock inte som störningskänslig i detta sammanhang.

Den nya motorvägen längre väster om området bedöms i normalfallet inte påverka området så att det föranleder några åtgärder.

Om det inom området byggs högre hus som inte ligger i skydd av vegetation och/eller topografi kan de högst belägna lägenheterna bli föremål för närmare bullerutredning och åtgärder.

Området ligger inom den del av Strängnäs stad som till och från störs av försvarsmaktens verksamhet på Häradsfältet. Bullerproblematiken från övningsfältet belyses grundligt i den nyligen framtagna fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad. Störningen bedöms i sammanhanget inte vara ett problem.

Närheten till Södra kyrkogården kräver särskild hänsyn i de delar av planområdet som gränsar mot begravningsplatsen. Entrén måste förbli tydlig och angränsande verksamheter ska anordnas så att de inte tränger sig på kyrkogården och den lugna miljö som där eftersträvas.

Tekniska anläggningar

Området förutsätter kompletterande överföringsledningar för VA. För högre byggnader på den västra höjden kan tryckstegringsanläggning för vatten behöva utföras. Fjärrvärme finns framdraget och försörjer de angränsande stadsdelarna. Anslutning kan ske till befintligt nät.

Dagvatten ska hanteras och fördröjas lokalt innan det lämnar området. Sedan tidigare finns ett planerat dagvattensystem längs gamla E20s västra sida, vilket projekterats för att komma tillrätta med återkommande översvämningar längre ner i industriområdet och vid reningsverket. Dagvattensystemet ska, förutom att tjäna som fördröjning, även utgöra ett estetiskt inslag längs infarten till Strängnäs.

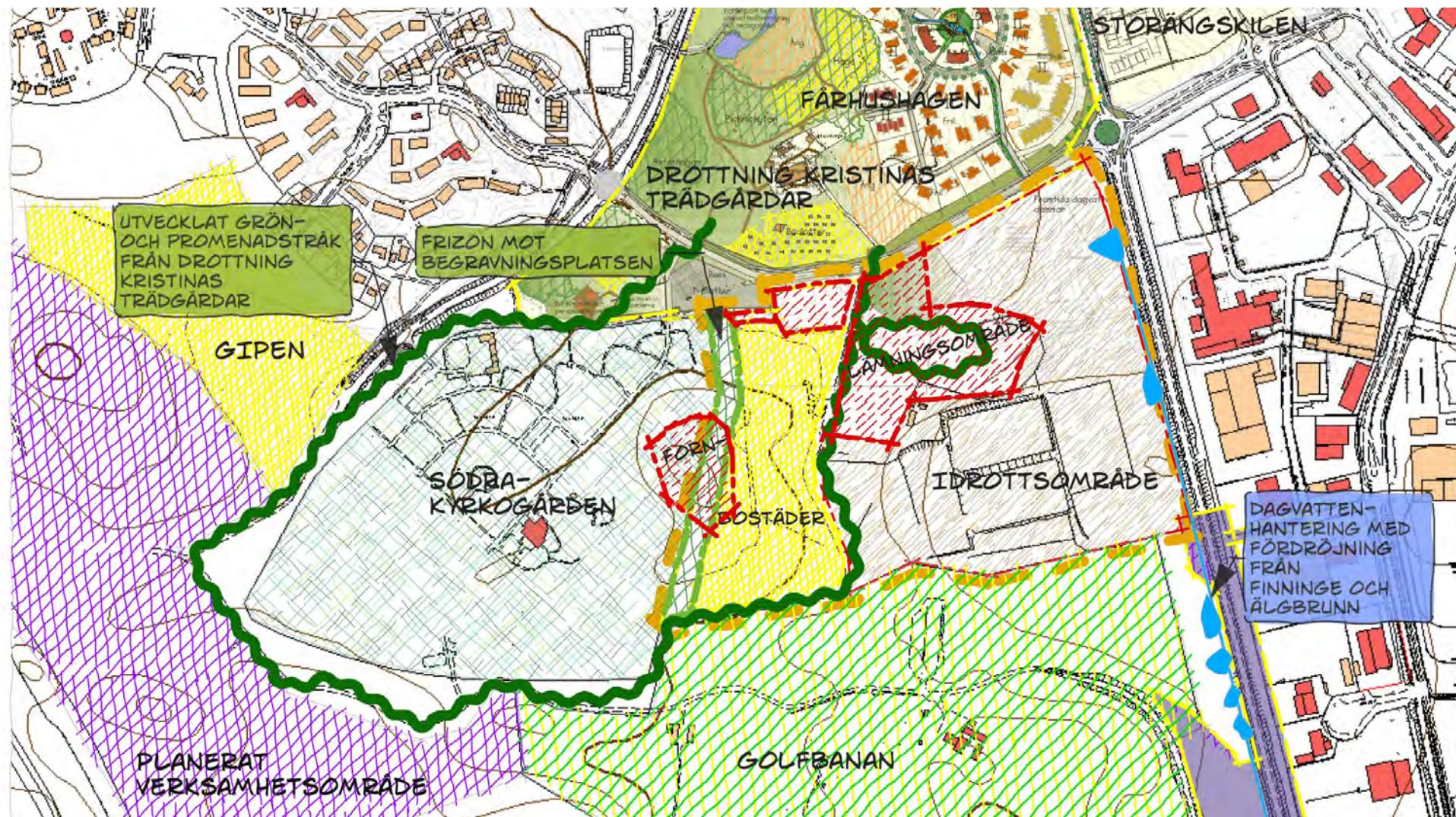
Landskapsbild

Programområdet utgörs i huvudsak av tidigare betade eller odlade öppna områden som sluttar ner mot Strörängens industriområde på andra sidan gamla E20. De kuperade skogbevuxna markerna i västra delen av programområdet når en höjd av 35 m ö h medan de öppna flackare partierna mot öster sluttar från 18–5 m ö h. Inom de flackare partierna finns enstaka odlingsrösen och ett område med stenig och blockrik terräng som delar upp de tidigare odlade fälten. Åkerholmar under 0,5 ha har ett generellt biotopskydd. Odlingsrösen är skyddade på samma sätt men utan storleksbegränsning. Dispens krävs för att ta bort eller bereda marken inom sådana områden.

Förslag

Området föreslås som idrottsanläggning på de flackare partierna mot öster i kombination med bostäder i den angränsande terrängen mot väster. Kombinationen med bostäder innebär en möjlighet att höja markvärdet inom området och är en förutsättning för att, genom markförädling, tillföra exploateringsmedel som delfinansiering av projektet. I och med att Vasavallen, det gamla idrottsområdet från första delen av förra seklet, blivit för litet för att möta nuvarande och kommande behov, har ambitionen varit att finna en ny lokalisering, där olika verksamheter kan samordnas och tillsammans bilda en attraktiv besöksdestination inom kommunen.

ÖVERSIKTLIG MARKANVÄNDNING



Förslag på översiktlig markanvändning för programområdet med omgivningar

Tilläggsbeslut

Vid Plan- och byggnämndens möte 2009-03-04 beslutade nämnden, förutom att godkänna detta program, även om ett tilläggs yrkande gällande skyddszonen mellan de tänkta bostäderna och Södra kyrkogården. Beslutet lyder:

PBN §45 ..Att en översyn av frizonen mot kyrkogården ska göras i kommande detaljplanearbete.

Programmet förutsätter att det pragmatiska synsättet gällande fornlämningar, som tidigare tillämpats inom gamla Finninge by, även kommer att gälla för det aktuella programområdet. Det innebär att en del fornlämningar måste slutundersökas för att sedan tas bort, samtidigt som andra kan samordnas med vissa utpekade natur- och parkområden och därigenom bidra till att skapa kulturella mervärden och tillgängliggöra historien för allmänheten och besökare av området.

Idrottsområdet

Larslunda ligger väl tillgängligt och synligt från infarten till Strängnäs och har goda förutsättningar att tjäna som en annonspelare för Strängnäs kommun. Det föreslagna området kommer inte bara att kunna tillgodose yt- och lokalbehov för sport- och idrottsutövning. Det har även – med de kvalitéer som omgivningarna kan bidra med i form av Drottning Kristinas trädgårdar, de planerade ”gröna” stråken i omgivningarna, Strängnäs golfbana och satsningen som Strängnäs kommun gör på modern dagvattenhantering i området – goda förutsättningar att fungera för olika typer av evenemang av både kulturell och idrottskaraktär. Området kan, med rätt utformning och tillsammans med vissa åtgärder längs gamla E20s östra sida, även bidra till att infarten till Strängnäs blir mer inbjudande och att fokus mer riktas mot anläggningen och ankomsten till staden än mot de mindre attraktiva bakgårdarna på Storängens industriområde.

Det markområde som redovisas i programmets markanvändningskarta bedöms täcka det initiala behovet av anläggningar

och även expansionsbehovet för de kommande 20–25 åren. Verksamheten får, i kommande riktlinjer för markanvisnings-tävling och i det fortsatta detaljplanearbetet, precisera behoven av sport- och ishallar, parkeringar och vandrarhem/förläggningar. Markanvändningskartan ansluter dock i huvudsak till det alternativ som, i den av ATKINS under våren 2008 framtagna rapporten och inplaceringstestet för Larslunda idrottsområde, anses bäst tillgodose idrottens behov i samklang med övriga intressen i angränsande områden. På kartan redovisas även omgivningarnas tänkta utveckling i enlighet med det nyligen framtagna förslaget till fördjupning av översiktsplanen för Strängnäs Stad – Härad och de funktionella sambanden i visionen runt Drottning Kristinas Trädgårdars utveckling till kulturellt och rekreativt centrum för staden. Även mark för en övergripande långsiktig utveckling av verksamheterna inom och runt programområdet redovisas i detta program (se karta sid 19). En eventuell framtida utökning av idrottsområdet inom en del av golfbanans mark såväl som reservmark för golfbana utpekats. Detta förutsätter dock markbyte mellan kommunen och Strängnäs golfklubb. Bågskyttebanan kan i förslaget inte ligga kvar i nuvarande läge men bedöms kunna inrymmas inom programområdet på sikt, alternativt inom den mark som avsatts som golfbanereserv mellan Kilen-Lundavägen och motorvägen.

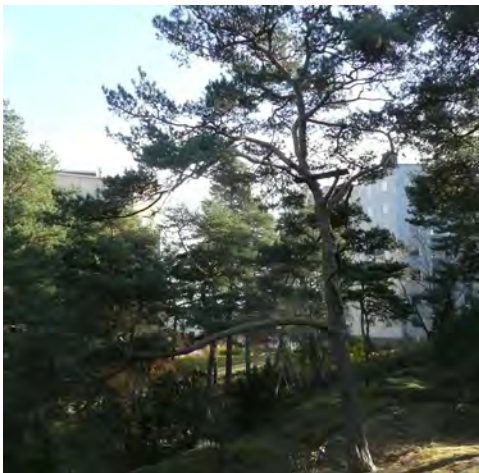
Bostadsområdet

De föreslagna bostäderna är som tidigare nämnts en förutsättning för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart. Bostäderna får inte bli en ö inom området utan måste få ett

ILLUSTRATION IDROTT OCH BOSTÄDER



Idrottsområdet med planer och sporthallar enligt ATKINS rapport alternativ B. De hus som är redovisade inom marken för bostadsområdet är "fot-avtryck" av befintliga områden i Strängnäs och ska endast ses som en illustration för att förmedla den tänkta karaktären i området. Områdena som använts är nerifrån räknat, punkthusen "Höghusen" vid Regementsgatans slut samt en del av grändhusområdet vid Brunnsvägens slut i nya Finninge.



Punkthusområdet "Höghusen" vid P10



Grändhusområdet vid Brunnsvägen,
Nya Finninge

visuellt sammanhang med bostadsområdet i Fårhushagen och placeras i kontakt med nya Fårhusvägen i norr. Förslaget omfattar bostäder i huvudsak väster om det tänkta "gröna" stråket från Fårhushagen och Drottning Kristinas trädgårdar mot gamla Kilen-Lundavägen. Bostadsområdet närmast Fårhusvägen måste underordna sig parken och entrén till Södra kyrkogården och bör därför inte tillåtas bli högre än två våningar och utformas med fördel som radhus eller gruppbyggda mindre småhus/kedjehus. Mellan bostadsområdet och kyrkogården måste även en frizon av naturmark bevaras så att kyrkogården och dess stenmurar kan upplevas som en fristående enhet och så att den inte direkt gränsar mot områden av privatiserad karaktär.

Gestaltningen ska vara enhetlig och småskalig med anknytning till och respekt för platsens historiska betydelse och kringliggande verksamheter. Med detta menas inte att utformningen ska kopiera tidigare byggnadsstilar i det agrara landskapet utan syftar snarare till en lågmäld utformning med nutida arkitektur men med anknytning till platsen.

Längre in i området och på den västra höjdens sluttningar föreslås ett område med punkthus utplacerade i de skogbeklädda sluttningarna. Området kan ses som en modern pendang, motsvarighet, till det 50-talsområde vid Regementsgatans slut i de norra delarna av Strängnäs, där punkthusen i samklang med omgivande tallskogsbacke på ett varsamt sätt markerar stadens slut. Punkthus inom denna del av programområdet kan med rätt utformning utgöra ett framtida landmärke längs infarten från söder precis som de så kallade

"Höghusen" vid regementet blivit för stadens siluett från norr. Antalet bostäder kan totalt komma att bli 180–250 st men är avhängigt de parkeringslösningar som väljs för flerbostadshusområdet. Några stora terrasserade parkeringsplatser på kullens sluttningar kan inte bli aktuella. En sådan lösning skulle innebära att för mycket skog skulle behöva avverkas och därmed det eftersträvade intrycket av hus i park/skog skulle gå förlorad.

De byggnader som finns inlagda på kartan i programmet ska inte ses som förslag på placering av byggnaderna utan är inlagda för att man ska kunna känna igen den tänkta volymen och karaktären på de föreslagna områdena. Den slutliga utformningen och placeringen av byggnader måste ske i samklang med de fornlämningar och naturvärden som avses bevaras.

Samband och stråk

Förslaget bygger vidare på visionen om ett större sammanhängande "grönt" stråksystem runt Drottning Kristinas trädgårdar och de målsättningar som kommer till uttryck i det nyligen framtagna förslaget till Grönplan för Strängnäs kommun. Programmet anger att stråket ska genomkorsa området och förbinda den tidigare planerade trafiksäkra övergången vid Fårhusvägen och parken med Kilen-Lundavägen, vilken avses ingå i stråksystemet. Stråket ska vara belyst längs hela sin sträckning och gestaltas med trädplantering där det angränsar till kvartermark. I övrigt är tanken att stråket ska anslutas till den naturmark som det passerar eller genomkorsar i sin sträckning, för att senare föras tillbaka mot parken via gång- och

cykelvägen längs Söderleden. Där stråket passerar fornlämningsområden ska fornlämningarna göras åtkomliga genom ett förfinat tillgänglighetsanpassat stigsystem med informationstavlor enligt samma principer som för fornlämningarna i skogsbacken i Fårhushagens norra del. Fornlämningsområdena samordnas med den tänkta grönstrukturen i området och ges ett utökat skydd genom skötsel föreskrifter av naturpark-delarna.

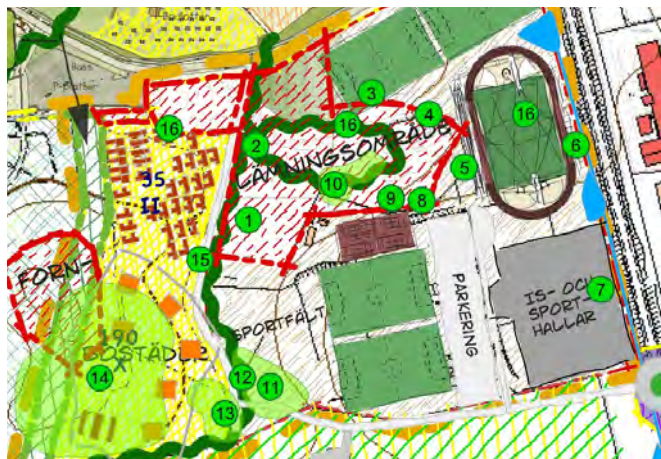
Trafikförsörjning

Idrottsområdet ges i programmet en med golfbanan samordnad tillfart från gamla E20 (Rv 900). Infarten möjliggörs genom att gatan byggs om till stadsboulevard, på samma sätt som i sträckningen norr om programområdet, med ändrad utformning och intilliggande gång- och cykelbana. Bostäderna trafikförsörjs i huvudsak från Fårhusvägen där en ny gata med ungefärligt läge för nuvarande parkeringsinfart anläggs. Kommande detaljplanprövning får utreda om gatan kan fortsätta genom idrottsområdet och ansluta vid Rv 900 utan att olägenheter uppstår vid större evenemang.

Dagvattenhantering

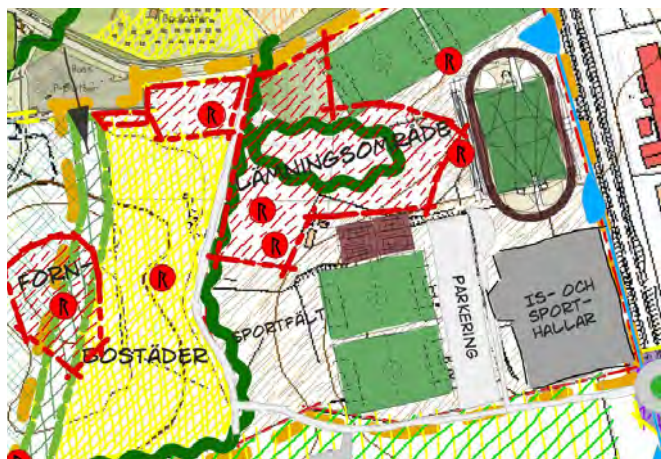
Huvudprincipen är att dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom området. Ett lämpligt utjämningsmagasin kan lokaliseras inom området och vattnet kan sedan ledas vidare till det planerade nya dagvattensystemet längs Rv 900. Vid detaljplaneringen ska förutsättningarna och metoderna för dagvattenhanteringen utredas och behovet av lokal fördröjning tillgodoses.

NATURVÄRDEN SOM PÅVERKAS AV FÖRSLAGET



Redovisning av naturvärdena och hur de påverkas av förslaget

FÖRNLÄMNINGAR SOM PÅVERKAS AV FÖRSLAGET



Redovisning av fornlämningar och hur dessa områden påverkas av förslaget

Genomförande

Detta program föreslås sändas på samråd under senhösten 2008. Tanken är att programmet efter eventuella justeringar ska godkännas av Plan- och byggnämnden i början av 2009 för att sedan utgöra underlag i en av Kommunstyrelsen beslutad markanvisningstävling.

Konsekvenser

Närheten till befintlig infrastruktur och nyttjandet av redan gjorda kommunaltekniska investeringar främjar en hållbar utveckling av staden.

Endast en mindre del av programområdet har ren skogskaraktär. Partierna med de högsta naturvärdena i form av bl a ädellövskog avses bevaras och integreras i den park- och stråkstruktur som ska skapas inom området. Även tall- och granskogen på sluttningarna inom det tänkta punkthusområdet ska så långt möjligt skyddas genom tillämpning av gestaltungsprinciper som föreskriver en placering av byggnaderna i samklang med skogsbacken och inte tillåter större sammanhängande ytparkeringar.

En satsning på en samlad idrottspark inom området utgör ett bra komplement till de övriga verksamheterna och kvalitéterna i närområdet – Drottning Kristinas trädgårdar, det ”gröna” stråkssystemet som planerats i området, golfbanan, satsningen på modern dagvattenhantering med vattnet som estetiskt inslag samt möjligheten att lyfta fram och tillgängliggöra platsens historia för allmänheten och besökare i området. En samlad satsning på

rekreation, idrott och kultur borgar också för långsiktighet. Att de olika verksamheterna ligger så nära varandra innebär även att ett samnyttjande av mark, parkeringar och lokaler för olika evenemang blir möjlig.

En samlad anläggning möjliggör även framtida energibesparande driftåtgärder.

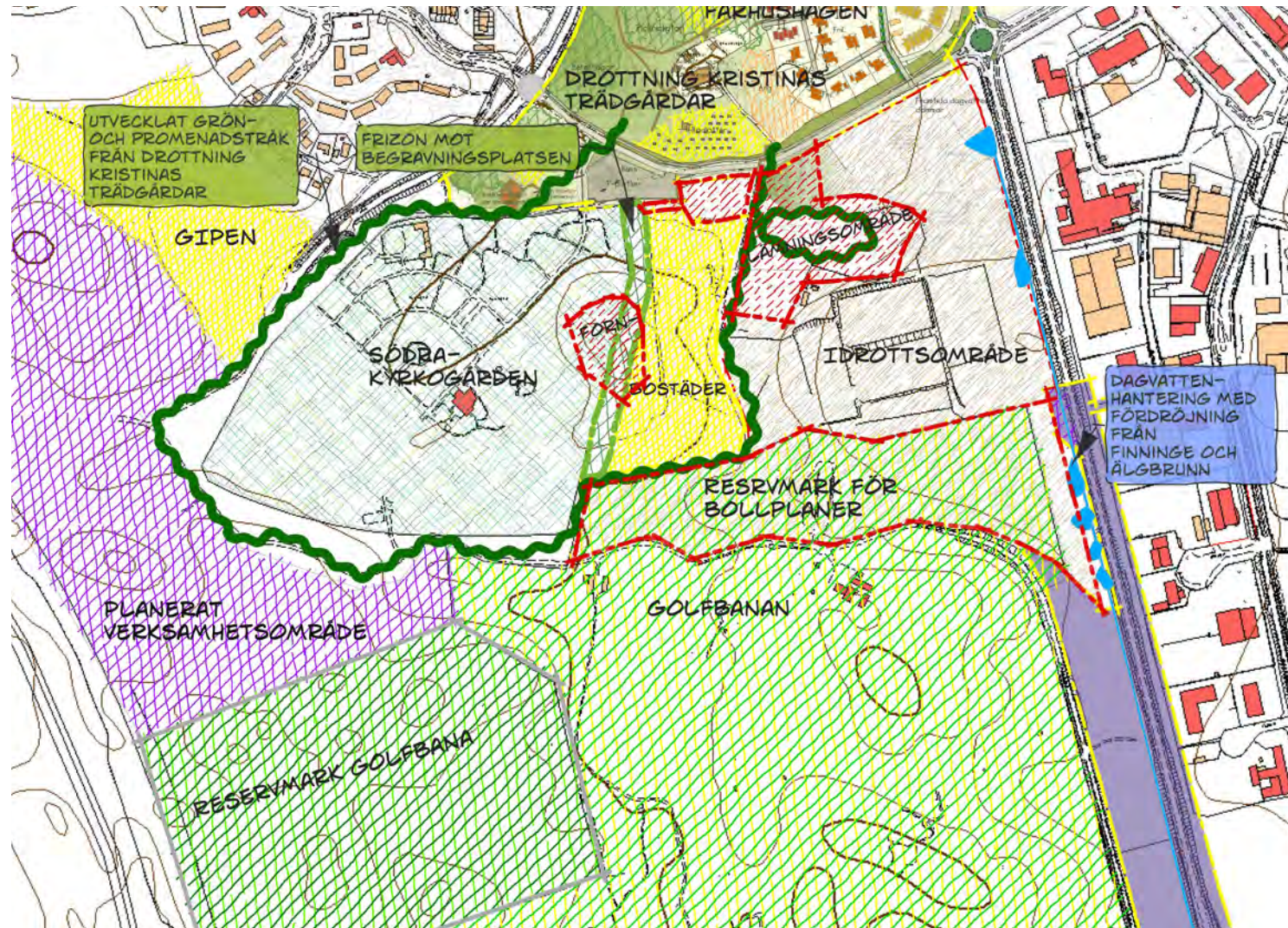
Programmet innebär att vissa fornlämningar måste tas bort. I gengäld kan andra lyftas fram i den planerade grönstrukturen och göras tillgängliga för allmänheten på samma sätt som i de norra stråken runt Drottning Kristinas trädgårdar.

På flera delar inom programområdet behöver en arkeologisk förundersökning utföras för att närmare kunna bestämma byggnaders och anläggningars avgränsning mot fornlämningsområdena. Denna kan ske under detaljplanearbetet så att bestämmelser om skydd för enskilda lämningar och skötsel av de grönområden som ska fungera som skydd för fornlämningarna kan införas i planhandlingarna senast till utställningsskedet.

För att säkerställa att planerat bostadsområde ska anordnas så att det inte tränger sig på kyrkogården och att inte angränsande delar privatiseras, har en skyddszon av naturmark mellan programområdet och kyrkogården lagts in.

Omfattningen och inriktningen av den kommande planeringen har belysts i detta program. Innan det fortsatta detaljplanearbetet och innan samrådshandlingarna påbörjas, ska en behovsbedömning för kommande detaljplaner tas fram. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och därefter fattas beslut om planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan så att en miljöbedömning med tillhörande MKB ska göras.

PROGRAMOMRÅDETS UTVECKLING PÅ LÅNG SIKT



Utvecklingsalternativ för programområdet på lång sikt, längre än 20-25 år. Förutsätter dock markbyte med golfklubben

Tilläggsbeslut

Vid Plan- och byggnämndens möte 2009-03-04 beslutade nämnden, förutom att godkänna detta program, även om ett tillägg yrkande gällande skyddszonen mellan de tänkta bostäderna och Södra kyrkogården. Beslutet lyder:

PBN §45 ...Att en översyn av frizonen mot kyrkogården ska göras i kommande detaljplanearbete.



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Nygatan 10
645 80 Strängnäs
www.strangnas.se