



STRÄNGNÄS KOMMUN



Manhem 1 m fl i Mariefred Strängnäs kommun

Detaljplaneprogram, godkänt av PBN 2009-02-04



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 påverka 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 detaljplanarbete. Detaljplaneprogram är ej juridiskt bindande och kan ej överklagas.

Innehåll

Vad är ett detaljplaneprogram?	2
Sammanfattning	4
Inledning	5
Uppdraget	5
Projektgrupp	5
Områdesavgränsning	5
Planeringsförutsättning	5
Planområdet idag	6
Kortfattad Historik	6
Framtida markanvändning	7
Förslag till program	7
Bostäder, verksamheter och service	7
Gator, trafik och parkering	7
Buss och tåg	8
Gång- och cykelstråk till staden	8
Verksamheter	8
Skolor och förskolor	10
Service	10
Utformning	10
Gestaltningprogram för bebyggelse inom planområdet	10
Områdesnära rekreationsområden	11
Hållbarhet och miljö	11
Ekologiskt känsliga områden	11
Störningar	11
Fornminnen	11
Markförhållanden	11
Infrastruktur och teknisk försörjning	12
Ekonomi och genomförande	12

Revideringar inför godkännande

Denna upplaga av programhandlingen har bearbetats efter samrådet och innehåller de revideringar som plan- och byggnämnden beslutat vid sitt sammanträde 2009-02-04.

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

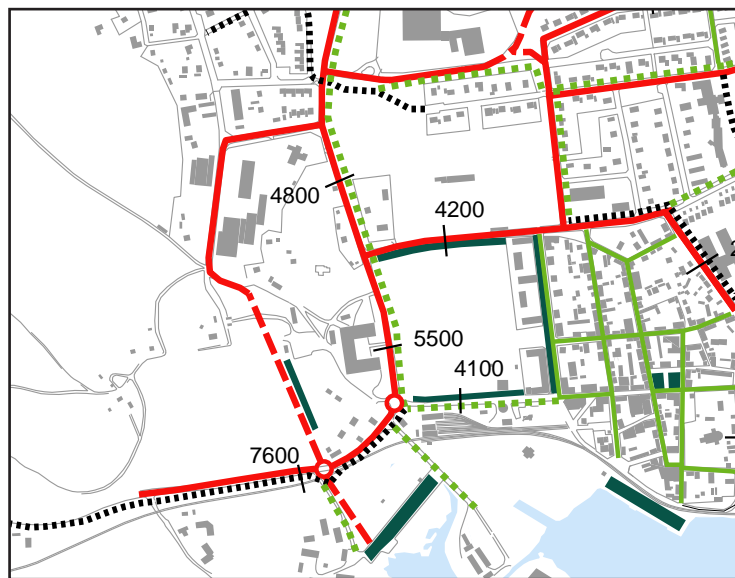
Detaljplaneprogrammet utarbetas av stadsarkitekt Anders C Eriksson, planarkitekt Mikael Rojek och plansektionschef Marie Jonsson, Samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun i samarbete med arkitekt SAR/MSA Olof Carlsson, VHP arkitekter|ingenjörer.



Översiktskarta Mariefred



Översiktskarta programområde



Föreslagen trafikföring i FÖP Mariefred



Från golfbanan mot planområdet

Sammanfattning

Analys av nuläget

Mariefred är en kommun del med ett rikt kulturarv och närhet till vackra naturområden som Hjorthagen, Blåbärsskogen och Slottsbrinken. Många kommer för att se tex det anrika Gripsholms slott eller besöka stadskärnan. Läget alldeles vid Mälaren har stark dragningskraft. Mariefred är den kanske mest attraktiva och exklusiva bostadsorten i Strängnäs Kommun. Genom byggandet av Svealandsbanan är pendlingsmöjligheten med tåg till Stockholmsregionen en starkt bidragande orsak till att behovet av mark för byggande av bostäder är stort.

Detaljplaneprogrammet

Detaljplaneprogrammet omfattar det nuvarande industriområdet i anslutning till Tomtebogatan och Skogsborgsvägen i södra delen av Skogsborgsområdet.

Syftet är att genom ändring av markanvändning från industri till bostäder skapa förutsättningar för en utveckling av hela Skogsborgsområdet till en stadsdel med i huvudsak bostadsbebyggelse. Förvaltningen har även fått in en förfrågan från Mariefreds golfklubb att detaljplanera östra delen av golfbanan med inriktning på ny bostadsbebyggelse. Planberedningen har beslutat att ett program ska arbetas fram även för det området. Programarbetet har dock ännu inte påbörjats.

Genomförandet av dessa bägge planer medför att Skogsborgsområdet tillsammans med nuvarande östra delen av golfbanan i sin helhet blir ett område för bostadsbebyggelse och mindre verksamheter, attraktivt beläget i anslutning till den sk Blåbärsskogen och skogs-



Från Tomtebovägen västerut

området kring Kärnbo kyrkoruin.

Närheten till Mariefreds stadskärna gör området än mer attraktivt samtidigt som det planerade bostadsområdet blir stort nog att få en egen karaktär.

Detaljplaneprogrammet förbereder för detaljplanering av områdets olika delar och anger inriktningen för en hållbar stadsutveckling. Programmet ger bl a riktlinjer för tillkommande bebyggelse, dess gestaltning, parkering, gator och trafiksystem.

Detaljplaneprogrammet behandlar följande viktiga frågeställningar:

- Att genom förändrad verksamhetsinriktning från industri till bostäder skapa en sammanhållen ny stadsdel.
- Att genom medveten utformning av den planerade bebyggelsen skapa en helhet med egen karaktär i strategiskt läge.
- Att genom planering av området ge god tillgänglighet till det intilliggande strövområdet väster om planområdet.
- Att utforma bebyggelse och struktur i området så att hänsyn tas till Kärnbo kyrkoruin med kringliggande skogsområde.
- Att tillvarata och utveckla de kulturhistoriska värden som gamla krukmakeriet med sin gamla trädgård utgör.
- Att komplettera staden i hållbar riktning.
- Att stärka gång- och cykelstråket inom och i anslutning till plan- området.

Inledning

Uppdraget

Planberedningen har godkänt att ett detaljplaneprogram tas fram för Manhem 1 m.fl. i Mariefred i södra delen av Skogsborgsområdet. Programmet tas fram i samarbete mellan anlita konsult och Strängnäs Kommun.

Projektgrupp

Detaljplaneprogrammet utarbetas av stadsarkitekt Anders C Eriksson, planarkitekt Mikael Rojek och plansektionschef Marie Jonsson, Samhällsbyggnadskontoret, Strängnäs kommun i samarbete med arkitekt SAR/MSA Olof Carlsson, VHP arkitekter/ingenjörer.

Programarbetet har utförts under våren och försommaren 2008 av VHP arkitekter/ingenjörer i samarbete med plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadskontoret.

Plan- och Byggnämndens arbetsutskott beslutade att sända ut programmet på samråd vid sammanträdet den 18 juni 2008.

Synpunkter har inhämtats och ändringar och kompletteringar av programmet har gjorts. Plan- och Byggnämnden föreslås godkänna programmet den 4 februari 2009. Efter det kan programmet ligga till grund för detaljplanering.

Områdesavgränsning

Programområdet omfattar 5,49 ha och är beläget i västra delen av Mariefred. Avgränsningen för detaljplaneprogrammet (redovisas på karta på första uppslaget i denna

programhandling) är Falkebovägen i söder, strövområdet med den sk Blåbärsskogen i väster, Skönstavägen i norr, därefter följer planområdet Skogsborgsvägen och Tomtebovägen mot öster fram till Stallarholmsvägen som tillsammans med skogsområdet kring ödekyrkan utgör gräns för planområdet österut.

Planeringsförutsättning

Gällande detaljplan för större delen av det aktuella planområdet är från 1987. Enligt denna är området avsett för industri, småindustri eller småindustri med inslag av bostäder.

För 2 av fastigheterna Mariefred 2:3 och 2:4 finns en senare detaljplan från 1991 som anger dessa fastigheter som område för bostadsändamål.

Från 2007 finns en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) som bekräftar de gällande detaljplanerna för planområdet.

Det aktuella detaljplaneprogrammet inriktning har förändrats i förhållande till fördjupningen av översiktsplanen från 2007. I denna fördjupning är det aktuella planområdet delvis angivet som område med befintlig industriell verksamhet samt ett av möjliga områden för placering av fjärrvärmeverk. Efter att FÖP antagits av kommunfullmäktige 2007 har de naturliga och plan-tekniska förutsättningarna förändrats genom att den befintliga industriverksamheten har som målsättning att flytta till ett nytt område i Mariefreds närhet. Därmed försvinner all den industriella verksamheten från området. Konsekvensen av detta blir att det ges goda förutsättningar för att planera för nya bostäder här som en del av ett större område med inriktning mot bostäder.



Från Tomtebovägen

Delar av planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövård. Sydöstligaste delen av programområdet utgör riksintresse för kulturminnesvården. Detta är beskrivet mer detaljerat i Fördjupningen av översiktsplanen från 2007 med hänvisningar till ÖP från 2002. Sydvästra delen av planområdet gränsar till område av regionalt intresse för naturvård. Hjorthagen alldeles sydväst om planområdet är utpekad som Natura 2000-område och utgör ett naturreservat enligt miljöbalken 7 kap. 4-8 §.

Av stort kulturhistoriskt värde är också gårdsmiljön med bebyggelse kring det gamla krukmakeriet.

Alldeles öster om planområdet finns Kärnbo kyrkoruin med närliggande kulturhistoriska miljö.

Vid det fortsatta detaljplanarbetet skall särskilt belysas hur planområdet påverkar ovanstående riksintressen och områden med särskilda kulturvärden.

Planområdet idag

Planområdet som idag domineras av den befintliga industriverksamheten är den enda delen av Skogsborgsområdet med industriell karaktär. På fastigheten Skogsborg 13 bedriver idag djurskyddet i Mariefred sin verksamhet. Föreningen arbetar med information, kampanjer och rådgivning till allmänheten. Föreningen hjälper även till med omplacering av husdjur och tar hand om skadat vilt. På fastigheten finns även hästhållning i mindre skala. Fastighetsägaren har besök av många barn och vuxna som är intresserade av alla djuren.

I övrigt domineras hela Skogsborg av bostadsbebyggelse. Planområdet ligger vackert och naturligt inbäddat mellan skogsområdet på höjdryggen i väster och Kärnbo kurkoruin med kringliggande skogsområde på kullen i öster. Dessa naturliga skogsbevuxna höjder i väster och öster bör ge goda läförhållanden vid vissa vindförhållan-



Typisk trähusbebyggelse i Mariefreds centrum

den för det nya området. Höjden i öster fungerar också som en bullerdämpande skärm för trafikljudet från Stallarholmsvägen.

I nordöstra delen av planområdet finns det nedlagda krukmakeriet med sina verksamhetskopplade byggnader och kringliggande trädgårdsmiljö med buskar och träd.

Stallarholmsvägen med den befintliga anslutande Tomtebovägen och Skogsborgsvägen förbinder området med Mariestads centrum eller anslutande E20 i Läggesta. Från det befintliga industriområdet är det knappt 1 km till Mariefreds centrum. Dvs klart inom gång- och cykelavstånd.

Befintligt vägnät och infrastruktur finns klara och lämpliga att utnyttja som bas för den nya situationen.

Norr och nordöst om planområdet finns idag befintlig bostadsbebyggelse med varierande utformning från 1½-plans villor till större flerfamiljshus i 2-3 plan. Fasadutformning och taktyper varierar i material och uttryck från byggnad till byggnad.

Kortfattad Historik

Mariefred fick sina stadsprivilegier 1605 av Kung Karl den IX. Namnet kommer från det 1409 grundade klosteret Mariae Pacis (Mariefred på svenska). På denna plats uppfördes Kyrkan 1624. Det aktuella planområdet var obebbyggt fram till slutet av 1800-talet då ett krukmakeri uppfördes genom Per Martin Utterberg. Krukmakeriet drevs i familjen Utterbergs ägo fram till 1967 då rörelsen köptes av Bror Börsum. Sista bränningen utfördes 1966 men ugnen har använts några gånger efter det. Anläggningen består av krukmakeriet med sammankopplade 1-vånings byggnader med olika funktioner. Sammanbyggt med detta är också bostadshuset i 2 plan. Byggnaderna har fasader klädda med träpanel. Sadeltaken är belagda

med tegelpannor som delvis under senare renoveringar ersatts med plåt.

Kring anläggningen finns kvar träd, buskar, rester av rabatter och grusade gånger som minner om den äldre trädgårdsuppbyggnaden. Under andra hälften av 1900-talet bebyggdes Skogsborgsområdets norra del i olika omgångar med villor och flerbostadshus. Under denna period har också industribebyggelsen inom planområdet tillkommit med efterföljande till- och nybyggnader. Sträckningen för den nuvarande Stallarholmsvägen finns kvar sedan mycket lång tid. En områdeskarta från ca 1800 visar samma sträckning som idag.

Framtida markanvändning

Syftet är att skapa förutsättningar för en långsiktig lösning av bostadsbyggande i ett attraktivt läge nära stadskärnan. I ett område som har mycket goda naturliga förutsättningar för att tillsammans med det befintliga bostadsbeståndet och ett eventuellt framtida bebyggande av östra delen av den nuvarande golfbanan med bostäder skapa ett sammanhållet bostadsområde med gång- och cykelavstånd till den befintliga stadskärnan.

Särskilt viktiga frågor är:

- Att och utveckla planområdet från industriområde till ett område med mer stadskaraktär.
- Att tillskapa bostäder på attraktiv mark strategiskt läge.
- Att komplettera staden i hållbar riktning.
- Att genom separat gång- och cykelväg koppla på den planerade gång och cykelvägen längs Stallarholmsvägen och Storgatan in mot stadskärnan.

Förslag till program

Bostäder, verksamheter och service

Inom planområdet föreslås primärt byggrätter för bostäder. Möjlighet skall också finnas till byggrätter för service, mindre butiker och andra mindre verksamheter.

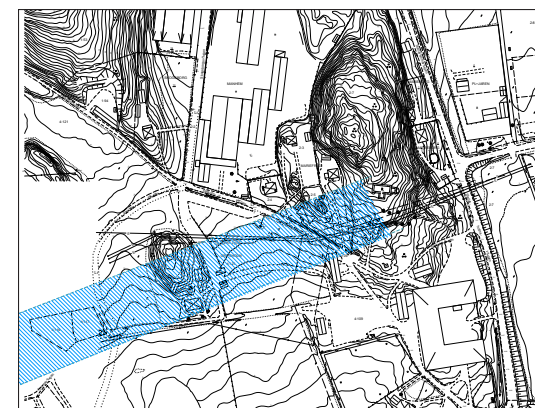
Bebyggelsen i Mariefreds stadskärna kännetecknas av genuin småstad. Bebyggelsen inom programområdet föreslås delas upp i mindre enklaver med upp till 2½ vånings flerbostadshus. Storleken för varje byggnad ges av 2 till 3 lägenheter kring varje trapphus och plan. En storlek som förekommer på flera ställen i och i anslutning Mariefreds gamla stadskärna. Byggnaderna samlas till mindre kvarter eller gårdar med 4 till 6 byggnader kring varje gård. Alternativt bildas randbebyggelse med några byggnader längs någon av entrégatorna. Vid planering inom planområdet och angränsande områden är det viktigt att säkerställa sammanhangen i den gamla kulturmiljön och då särskilt siktlinjerna mellan Kärnbo kyrkoruin och gamla Finsta bytomt längre västerut på golfbanan (se illustration). Den sydöstra delen av programområdet, i anslutning till kulturparken runt kyrkoruinen, avses därför punktprickas, dvs någon ny bebyggelse kommer inte att medges för den delen, i kommande detaljplan.

Gator, trafik och parkering

Den befintliga Skogsborgsvägen används för att koppla nya entrégator in i kvarteren. Från entrégatorna når man också parkeringsplatserna som är uppdelade i mindre enheter nära den aktuella lägenheten. Entrégatorna skall ge möjlighet till tillfälliga stopp vid in- och



Mariefreds centrum



Siktlinjer mot gamla Finsta bytomt



Från Kärbogatan mot centrum

urlastning samt ge plats för utryckningsfordon. Den befintliga Skogsborgsvägen skall fungera som matning för programområdet och angränsande områden och även fungera som möjlig framtida anslutning till Slottsbrinken, för att på det sättet minska belastningen på enskilda gatuavsnitt och möjliggöra genomsilning av trafiken. Från Skogsborgsvägen via Tomtebovägen når man Stallarholmsvägen. Detaljplaneprogrammet föreslår en alternativ infart till Skogsborgs området och delar av Slottbrinken, med en anslutning i kanten av golfbanans sydöstra del norrut bakom Grafikens hus. På andra sidan Stallarholmsvägen föreslås en nya infart till Röda korsets område och slottsparkeringen. Gatan ansluts med en cirkulationsplats till Stallarholmsvägen och skall förses med gång- och cykelväg längs hela sträckningen. Denna nya infart till Skogsborgsområdet redovisas i Fördjupningen av översiktsplanen för Mariefred – Läggesta och Trafikplanen för Mariefred.

Buss och tåg

Stallarholmsvägen bedöms även fortsättningsvis bli närmaste huvudbussgata. Den viktigaste busslinjen som passerar här är linje 303 som trafikerar Strängnäs - Stallarholmen - Mariefred - Läggesta och omvänt. Från planområdets bostadsbebyggelse är det endast någon minuts gångväg till Stallarholmsvägen. Idag finns hållplatser vid Slottsbrinken och Gripsholm. Hur busshållplatserna kommer att placeras och utformas i framtiden är belyst genom olika alternativ i FÖP och den trafikutredning som utförts 2005 av Samhällsbyggnadskontoret. Den nya Läggestastationen och Svealandsbanan ger mycket goda pendlingsmöjligheter med tåg till Stockholmsregionen.



Från Kärbogatan mot Stallarholmsvägen

Gång- och cykelstråk till staden

Något separerat befintligt gång- och cykelstråk från planområdet till Mariefreds centrum finns inte idag. Som gående eller cyklist är man till stor del hänvisad till befintliga gator och trottoarer i anslutning till dessa. Enligt FÖP från 2007 och Trafikutredningen från 2005 planeras en separat gång- och cykelväg längs Stallarholmsvägen och Storgatan in till centrum. För att få ett fungerade gång- och cykelstråk till till det nya bostadsområdet redovisas två anslutningar med stråk till Stallarholmsvägen. Den södra anslutningen ansluter mellan Grafikens hus och kyrkoruinen för att sedan fortsätta längs Falkebovägen och vidare in längst Skogsborgsvägen. Den norra stråket ansluter till Tomtebovägen och följer dess dragning till Skogsborgsvägen.

Verksamheter

Inom planområdet föreslås att det på två platser ska vara möjligt att bedriva mindre verksamheter så som kontor, service och café.

Den befintliga verksamheten på fastigheten Skogsborg 13 kommer även i framtiden ha möjlighet att bedriva sin verksamhet inom djurskydd. En utveckling av verksamheten mot en mindre 4H liknande verksamhet, med ökat inslag av ungdomsverksamhet skulle kunna vara till glädje för många inom Mariefred med omnejd.

Vad gäller närheten till hästhållning har kunskapen de senaste åren förbättras om hur hästallergener sprids. Information om hästallergens spridning i utomhusluft har framkommit i studier från bl.a. Miljömedicinska enheten, Stockholms läns landsting och Arbets- och miljömedicin, Akademiska sjukhuset i Uppsala. I båda studierna fann man att halterna allergen i utomhusluften



Rådhuset vid torget i centrum

avtar drastiskt med avståndet från stallet. Länsstyrelsen i Skåne och ett flertal kommuner har tagit fram riktlinjer vad gäller planläggning i närheten av hästanläggningar. Dessa riktlinjer bygger på att hur nära hästhållning det är möjligt att planera för bostäder beror på antalet hästar. För mindre anläggningar, 1- 10 hästar, skall det vara minst 100 meter till stall och gödselhantering och minst 50 meter till område där hästarna vistas. Utifrån forskning på området anser plan- och byggnämnden att dessa avstånd kan anses rimliga inom planområdet. Den befintliga hästhållningen inom planområdet kommer inte att få utökas när området planeras för bostäder och så länge det finns hästhållning på fastigheten kommer delar av planområdet inte kunna bebyggas med bostäder. Detta kommer att regleras med störningsskydd i detaljplanen.

Den gamla krukmakeribyggnaden i programområdets nordöstra del bör med tillhörande trädgårdsanläggning bibehållas och iordningställas och kan med fördel ges en blandad användning med bostad och verksamheter, exempelvis café, kosthantverk etc. Området kan tillsammans med den angränsande kulturparken runt kyrkoruinen bli en tillgång för både boende och besökare till området.

Skolor och förskolor

Närmast befintliga förskolor är belägna på Hammargårdet och Slottsbrinken. Mariefreds grundskola med klasser tom åk 9 finns i Mariefreds centrum. Några nya förskolor eller grundskolor i det aktuella planområdet är ej redovisade i programhandlingen. Vid kommande detaljplanläggning av området ska behovet av förskola beaktas.

För gymnasieverksamheten hänvisas man precis som idag till de bägge gymnasieskolorna i Strängnäs.

Service

Kommunal service i Mariefred förutom skolverksamheten är bl.a en vårdcentral och ett bibliotek. Närmaste sjukhus för Mariefredsborna är Eskilstuna.

Den nuvarande idrottsplatsen Hammarängen kommer att flyttas till Hammaren.

Någon kommunal service finns ej inom planområdet.

Den kommersiella servicen är koncentrerad till Mariefreds centrum. Här finns livsmedelsbutiker och klädbutiker mm.

Utformning

Gestaltningssprogram för bebyggelse inom plan området

I FÖP från 2007 finns ett avsnitt som behandlar arkitektonisk utformning av nya hus i Strängnäs kommun och Mariefred.

Som utgångspunkt för utformningen av det nya bostadsområdet används detta gestaltningssprogram. Programmet skall inte ses som ett färdigt recept för hur framtida bebyggelse skall utformas men kan användas som bas och historisk bakgrund för hur Mariefred grovt är uppbyggt och vilka förväntningar och krav som Kommunen ställer på exploitören. Inom ramen för detta program skall finnas möjlighet att ge ett område en egen identitet och karaktär som också stämmer överens med de strömningar som finns inom modern arkitektur. Detta kan bidra till att skapa ett nytt modernt bostadsområde med en lokal egen prägel.

Enligt FÖP:s gestaltningssprogram gränsar det aktuella planområdet till ett befintligt småhus/trädgårds-stads-

område. De befintliga byggnaderna är villor tillsammans med mindre flerbostadshus.

Skalan på de nya byggnaderna bör hållas ungefär som i det befintliga Skogsborgsområdet. Detta är också en skala som återkommer på flera ställen i Mariefred. Fasad-material för dessa är ofta trä men även puts förekommer. Blandning puts/trä är material som planeras för det nya bostadsområdet. Våningsantalet för byggnaderna kommer att bli 2 till 3 våningar.

En mer detaljerad utformning av det nya bostadsområdets alla delar kommer att ske längre fram i planprocessen.

Områdesnära rekreatiomsområden

Alldeles väster om planområdet finns ett befintligt skogsområde (den sk Blåbärsskogen) som används som strövområde. Intill och öster om planområdet finns ett mindre skogsparti i spännande anslutning till kyrkoruinen. Från toppen av denna bergsknalle har man fina utblickar över stora delar av Mariefred. Hela området runt kyrkoruinen och kullen ingår idag i en tidigare detaljplanerad kulturpark som avses bevaras. Den är en tillgång för hela Kommunen. Den befintliga trädgårdsanläggningen i anslutning till den gamla keramikverkstad med bostadshus skall iordningställas för att kunna användas av boende och besökare inom programområdet området. Gröna stråk i form av gc-vägar ska förbinda med närliggande rekreatiomsområden.

Hållbarhet och miljö

Närheten till tåg- och busskommunikationer, befintlig infrastruktur och nyttjandet av redan gjorda kommunaltekniska investeringar främjar en hållbar utveckling av staden. Befintligt va- och elnät kan utnyttjas och byggas på. Som uppvärmning planeras ledningar från ett framtida kommunalt fjärrvärmeverk vid Hammaren i Mariefred. De befintliga gatorna inom området kommer att användas som basstruktur i området. De befintliga träd och buskar mm som finns vid keramikverkstaden kommer att sparas i största möjliga mån. Inom det nuvarande industriområdet finns knappast några träd eller buskar utom vid planområdets övergångar till höjderna i öster och väster. Nya träd kommer att planteras så att entrégator kommer att upplevas mer som alléer. Sammantaget anses en exploatering av området medföra en mindre miljöpåverkan och innebära en bättre hushållning med mark än ianspråktagandet av annan mark i perifera lägen.

Omfattningen och inriktningen av den tänkta planeringen har belysts i detta program. Innan det fortsatta detaljplanarbetet och innan samrådshandlingarna för detaljplanen påbörjas, ska en behovsbedömning för området tas fram. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och därefter fattas beslut om planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande MKB ska göras. Vid behovsbedömningen ska särskilt kulturmiljöfrågorna och eventuella risker för markföroreningar inom det gamla verksamhetsområdet beaktas.

Ekologiskt känsliga områden

Det finns inga ekologiskt känsliga områden inom programområdet.

Störningar

En mindre del av programområdet i nordost kommer att påverkas av buller från Stallarholmsvägen. Men för övrigt är planområdets läge sådant att stora delar förmodligen kommer att ligga i ljudskugga eller så pass långt från Stallarholmsvägen att bullerproblematiken bör vara ganska enkel att lösa. Om det visar sig nödvändigt kan en bullerutredning göras för att visa hur man löser eventuella bullerproblem.

Fornminnen

Inom programområdet finns kända fornminnen inom kulturparken som avses bevaras.

Markförhållanden

Planområdet är delvis mycket kuperat där berg i dagen förekommer. De generella jordarterna utgörs av berg och morän som överlagrats av lera. Ovanpå detta förekommer inom stora områden fyllnadsmassor av stenig grusig sand. Området är ett låg- till normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta (SGU 1988). Markförhållandena är sådana att området bedöms vara relativt lättexploaterat. Enligt en miljöteknisk undersökning av området framgår att inga allvarliga halter av föroreningar påträffats som utgör hinder för byggande av bostäder. Dock skall ett mindre område grävas ur för att ta bort äldre föroreningar. Ytterligare kontroller kommer att utföras vid plangenomförandet.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Fjärrvärme, kommunalt Va, el, tele och bredband finns för direkt anslutning till ny bebyggelse.

Dagvattenhantering

Dagvattensystem finns etablerat inom området. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt enligt Strängnäs kommuns dagvattenpolicy.

Elanläggningar

Vattenfall har bla en luftledning som går över programområdets sydöstra del. Den delen av programområdet avses inte ges någon ny markanvändning. I kommande planarbete kommer det inte i att medges några nya byggnader inom den berörda delen.

Ekonomi och genomförande

Programområdet hanteras genom en detaljplan. Exploatören kommer att genomföra detaljplanen i början av planprocessen. Genomförandetiden för planen är beräknad till 10 år.



Det gamla krukmakeriet



STRÄNGNÄS KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Nygatan 10
645 80 Strängnäs
www.strangnas.se