



Samrådsredogörelse



Tillhörande detaljplan för:

Järpen 1, 3, 4 och
Strängnäs 3:1 del av,
"Järpen", Strängnäs,
Strängnäs kommun

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-03-29 enligt § 44 att sända ut detaljplan för samråd enligt PBL kap 5 § 20. Samrådsperioden var 2017-04-28 – 2017-05-19.

Planhandlingarna har varit utställda på medborgarkontoret i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2017-04-28. Detaljplanehandlingarna sändes ut enligt sändlista (till statliga myndigheter och kommuner som berörs av förslaget, kommunala nämnder och styrelser, till sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda med väsentligt intresse av förslaget).

Under samrådet har följande skrivelser inkommit:

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2017-05-22	Ja	Ja
Lantmäteriet	2017-05-02	Ja	Ja
Trafikverket	2017-05-04	Nej	-
SGI – Statens geotekniska institut	2017-05-17	Ja	Ja
Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening			
Fastighet Lärkan 1	2017-05-10	Nej	-
Fastighet Gjutaren 4, SEVAB	2017-05-19	Nej	-
Boende Björkvägen	2017-05-08	Ja	Delvis

Kommunala nämnder och styrelser			
Barn- och utbildningsnämnden	2017-06-01	Nej	
Socialkontoret	2017-05-09	Nej	
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Svenska kraftnät AB	2017-05-16	Nej	
SEVAB ESEM - EI	2017-05-04	Ja	Ja
SEVAB ESEM - Avfallshantering	2017-05-02	Ja	Ja
SEVAB ESEM – Vatten och avlopp	2017-05-23	Ja	Ja
Vattenfall Eldistribution AB	2017-05-15	Nej	
Sörmlands Museum	2017-05-15	Ja	Delvis
Sörmlandstrafiken	2017-05-09	Ja	Ja
Företagarföreningen iMariefred.nu	2017-05-02	Nej	
LFV – Air Navigation Services of Sweden	2017-05-06	Ja	Ja
Naturskyddsföreningen Strängnäs	2017-05-19	Ja	Delvis
Skanova	2017-05-18	Ja	Ja

SYNPUNKTER

KOMMENTARER

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökad förfarande.

Detaljplanen för ”Järpen” med diarienummer SBN/2016:225 handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och SGI.

Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Hälsa eller säkerhet - Buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats i anslutning till byggnaden, se 4 kap. 33a§ PBL.

Kommunen anger i planbeskrivningen att bullerriktvärdena överskrids men att en ur bullersynpunkt god bostadsmiljö kan åstadkommas med genomgående

Den framtagna bullerutredningen reviderades 2020-03-25. Utifrån denna har avsnittet ”Buller” i planbeskrivningen förtydligats genom att komplettera med beräknade värden för omgivningsbuller. Bullerutredningen är reviderad med hänsyn till ändringen av

lägenheter och lägenheter upp till 35kvm.

Detta behöver säkerställas med bestämmelse på plankartan.

trafikbullerförordningens bestämmelser om riktvärden för buller vid bostadsbyggnader som trädde i kraft den 1 juli 2017. Förändringen avser en höjning från 55 till 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad vilket innebär att ljudnivån vid de planerade byggnadernas fasader som vetter mot trafiken inte längre överskrider riktvärdet. Med anledning av detta införs inga bullerdämpande bestämmelser gällande utformningen av lägenheter.

Dock överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser vid nya bostadsbyggnaders fasader som vetter mot Södertäljevägen, Kilenvägen och Finningevägen. Därför införs bestämmelserna ”f₂ och f₃” som säkerställer att varje bostadslägenhet i dessa byggnader ska förses med minst en gemensam uteplats eller balkong mot ljuddämpad sida.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Under stycket Fornlämningar i planbeskrivningen hänvisas till kulturminneslagen. Detta bör ändras till kulturmiljölagen.

Planbeskrivningen revideras med texten ”kulturmiljölagen”.

Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets (LM) arbetsuppgifter, efter det att Detaljplan för Järpen 1 m.fl. vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta behövliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Lantmäteriets synpunkter

Önskas en gemensam utfartsväg för flera fastigheter kan det vara bra att reservera marken med ett g-område där vägen önskas ligga. Genom att reservera marken där kommunen anser att vägen bör ligga, underlättas lokaliseringssprövningen för LM när rättigheten bildas.

Bestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning, ”g”, införs inom kvartersmark på plankartan.

Det ska poängteras att en gemensamhetsanläggning för väg kan bildas även om någon markreservation inte gjorts i planen. I övrigt har LM inga anmärkningar angående planens bestämmelser.

Grundkarta och fastighetsutredning

Exploateringsfastigheten Strängnäs 3:1 är en större fastighet med flertalet rättigheter. Någon fullständig utredning om, och i så fall hur, dessa rättigheter påverkas genomförs inte inom ramen av detta samrådsyttrande. En sådan utredning sker, om inte tidigare, i samband med en lantmäteriförrättning.

Noteras.

Planområdets angränsande fastigheter går inte att utreda då dessa redovisas i kommunala förrättningsakter som LM inte har tillgång till.

Grundkartans kvalitet går inte att till fullo bedöma med anledning av att LM inte har tillgång till behövliga förrättningsakter. Brister i grundkartans kvalitet kan resultera i komplikationer vid b.l.a. genomförande av lantmäteriförrättningar.

SGI – Statens geotekniska institut

Enligt utförd undersökning består jorden överst av fyllning, generellt till ca en meters djup. Därunder finns växlande lera med siltskikt eller en sandig morän med siltinslag. Borrstopp mot block, berg eller fast lagrad friktionsjord har erhållits på djup mellan ca 1 och 5 m i undersökta punkter. Störst lerdjup finns i områdets nordöstra samt västra del. Marknivån inom undersökningsområdet varierar från ca +30 till +35 m (RH 2000).

Det konstateras i den geotekniska utredningen att området har tillfredsställande stabilitetsförhållanden. SGI önskar ett förtydligande avseende underlaget för bedömningen, då inga jordlagerparametrar har utvärderats samt ingen stabilitetsberäkning har utförts. SGI är också frågande till om bedömningen avser stabilitet för både befintliga samt framtida förhållanden för hela planområdet.

Den geotekniska utredningen har reviderats 2017-07-04 och kompletterats med ett förtydligande avseende stabilitetsbedömningen. Vidare har avsnitten ”Geotekniska förhållanden” och ”Risk för skred/ höga vattenstånd ” i planbeskrivningen kompletterats med förtydligandet gällande underlaget för bedömningen.

Planområdet, som är relativt flackt, består av ler- och siltjordar som har

begränsad utbredning och mäktighet samt låga portryck. Enligt den geotekniska utredningen finns därför inte någon risk för ras eller skred inom planområdet, varken för nuvarande förhållanden eller för föreslagen ny detaljplan. Däremot ska lokal stabilitet i schakter beaktas under senare anläggningsskede, särskilt eftersom jordar med siltinnehåll kan vara flytbenägna vid nederbörd.

Sakägare och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt berörd hyresgästförening

Boende på Björkvägen

Synpunkter och önskemål gällande nybyggnation av nya bostäder vid Björkvägen och Finningevägen.

Gäller Detaljplan för Järpen 1 m.fl. SBN/2016:225 och Detaljplan område invid Björkvägen SBN/2016:427

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden vill tydliggöra att detaljplan för Järpen 1, 3, 4, Strängnäs är ett separat planärende. Detaljplan för Strängnäs 3:1 del av ”Kungsfiskaren” vann laga kraft 2018-09-26. Synpunkter gällande ”Kungsfiskaren” besvaras nedan utifrån samrådsredogörelsen som upprättades i den detaljplanen, som god service. Eftersom ärendet är avslutat kommer synpunkter om ”Kungsfiskaren” inte behandlas i framtiden inom planarbetet för detaljplaneärendet ”Järpen”.

Synpunkter på BEHOVSBEDÖMNING Järpen 1 m.fl. enl. dokument SBN/2016:225

- *11 Grönytor i tätort/Tätortsnära rekreativsområden.*
Förslag att behålla/förbättra befintlig lekplats och bollplan på nuvarande plats. Flytta föreslagen placering av nya byggnader från nuvarande lekplats/bollplan österut till den påtänkta nya platsen för bollplan/lekplats. Lekplatsen/bollplan blir då bättre centralt placerat och lättare tillgängligt för samtliga boende i området. I anslutning till bollplan/lekplats kan man komplettera med grillplats och eventuellt en boulplan.

Tidigare populärnamn ”Område invid Björkvägen” ändrades inför samrådet till ”Kungsfiskaren”.

Kungsfiskaren

Den nya platsen till den förbättrade lekplatsen är mer centralt belägen och tillgänglig i förhållanden till de befintliga

Reservera mark för odling av grönsaker/bärbuskar/blommor. Man får dessutom en mindre kompakt förtätning av huskropparna i området. Dessutom skärmar man inte lika mycket av solljusinsläppet till den befintliga bebyggelsen.

samt de nya omkringliggande bebyggelseområdena. Det finns mycket goda förutsättningar för att det nya natur- och parkområdet utvecklas till en grannskapspark som möjliggör för olika typer av aktiviteter samt anordningar. Utöver detta kan kvarterensmarken i den norra delen av planen skapa förutsättningar för lek, rekreation, odling och andra aktiviteter för de boende i området.

Förslaget innebär att nya byggnader placeras närmare befintliga flerbostadshus i omkringliggande kvarter. Genom denna förtätning kan större grönytor och således lek- och rekreationsområden åstadkommas i området. Vidare bedömer Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att nya byggnaders påverkan på solljusinsläppet till befintlig bebyggelse kommer vara av mindre omfattning och därför försämrar inte boendemiljön.

- *20 Speciella skyddsvärda träd.*
Flera ekar m.fl. träd är värda att bevara.

Se svar till Naturskyddsföreningen.

Kungsfiskaren

I planförslaget för ”Kungsfiskaren” ska befintlig ek i den norra delen av området bevaras, se dess placering på plankartan. Detta säkerställs genom att en skyddsradie och skyddsbestämmelser för eken har införts på plankartan.

- *22 Stads-/Landskapsbild.*

För många och för höga byggnader inom ett för litet område. Detta kommer att förändra de nuvarande öppna vyerna till ett mera kompakt bebyggelseområde. Förslag att ej tillåta högre byggnader än tre våningar och placera husen så utspridda som möjligt.

Järpen

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ny bebyggelse utmed Södertäljevägen och Kilenvägen avser en förändring av stadsbilden som ger positiva effekter. Genom att komplettera befintlig 60-tals bebyggelse med nya byggnader skapas en spännande och

• *41 Alstrande av luftföroreningar eller andra försämringar av luftkvalitén.*

Dom nya bostäderna är beräknade för 150-200 lägenheter det medför minst 150 nya fordon. Detta kommer att påverka luftkvalitén negativt i området.

• *43 Alstrande av buller.*

Den stora ökningen av antalet fordon i området och med Björkvägen som kommer att belastas med den största delen av fordonsökningen. Så kommer bullret från trafiken i första hand på Björkvägen att uppfattas som ett problem. Förslag att flera infarter till området ordnas, det kan öppnas en infart i östra/nedre delen av området ovanför nuvarande gångtunnel.

variationsrik stadsbild som både bevarar områdets ursprungliga identitet och bidrar till att det blir mer levande. Dessutom är detaljplanen förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad vars målsättning är en hög bebyggelsestäthet i Strängnäs stad. Med hänsyn till detta samt att områdets förutsättningar anser Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att angivna våningsantal är lämpliga.

Kungsfiskaren

Motivet till att bygga nya byggnader inom befintligt bostadsområde har sin grund i översiktsplanens intentioner om hållbar utveckling. Genom att bygga tätt och högre våningsantal tas mindre natur- och markområden i anspråk samtidigt som behovet av bostäder tillgodoses. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden anser att påverkan på områdets stadsbild är accepterbar i förhållande till de långsiktiga fördelar som planen ger.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen inte kommer att medföra en försämrad luftkvalité som påverkar växtlighet och människors hälsa negativt.

Eftersom Björkvägen utgör en återvändsgata som enligt planförslagen inte kommer att möjliggöra för genomfartstrafik bedöms framtida fordonsökning vara av mindre omfattning och således inte ge upphov till problematiska bullernivåer i respektive planområde.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att det inte ska anordnas fler infarter till de berörda planområdena

med anledning av en strävan att skapa så bilfria, trafiksäkra och barnvänliga områden som möjligt.

• *45 Barriärskapande.*

Om husen placeras enligt förslaget kommer det att uppfattas som en klart markerad gräns mot annan bebyggelse. Dessutom kommer det att uppfattas som en barriär inom området mellan husen med bland annat en större insyn mellan lägenheter. Förslag att ej samla höga byggnader inom ett litet område.

Föreslagen bebyggelse bedöms som en stadsmässig koppling mellan befintliga byggnader inom kvarteret ”Järpen” och de belägna i närområdet. I nuläget pågår ett flertal planarbeten i omgivande stadsmiljön vilket gör att befintlig och ny bebyggelse har möjlighet att ingå i ett sammanhang som en del av stadsdelens utveckling. Respektive planförslag bedöms således bidra till en mer integrerad stadsdel som motverkar fysiska och sociala barriärer. Samtidigt kan den kompletterande bebyggelsen möjliggöra en tydligare koppling och entré till Strängnäs stad.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att insyn mellan lägenheter kommer vara en ringa negativ påverkan. I planerna bedöms det allmänna behovet av bostäder överväga detta enskilda intresse.

• *46 Påverkan ljusförhållanden.*

Förslaget att bygga fyra - sexvåningshus kommer stänga ute en stor del av solljuset till en stor del av befintlig bebyggelse. Förslag bygg max. trevåningshus och placera dom i möjligaste mån ej framför befintliga hus.

Järpen

En solstudie har tagits fram i syfte att visa ljusförhållanden i planområdet, se rubriken ”Ljusförhållanden” i planbeskrivningen. Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att ljusförhållanden för befintlig bebyggelse blir goda då dessa byggnader kommer att påverkas marginellt av skuggning från exploateringen.

Kungsfiskaren

Nya byggnaders påverkan på solljusinsläppet till befintlig bebyggelse bedöms vara av mindre omfattning och

• *47 Otrygga närmiljöer.*

Så många människor inom ett så litet område kommer att påverka tryggheten. Alla kommer inte att ta hänsyn till allas trivsel.

• *50 Ianspråktagande av rekreationsytor.*

300-500 nya människor i området och minskade grön-/rekreationsytor kommer att medföra ett större slitage på området. Dessutom kommer det att tillkomma ett flertal boende med hundar i området. Det kommer att öka belastningen i området. Placera gärna en fristående servicebyggnad med möteslokal som kan utnyttjas av de boende i området.

Ovanstående Rubriker och rubriksiffror är hämtade från handling SBN/2016:225

Allmänna synpunkter och förslag.

Boendeparkering inom området.

Behovet av nya parkeringsplatser kommer att uppta en stor yta. Dessutom bör det finnas ett tillräckligt antal besöksparkeringar. ”Bostädernas parkeringsbehov ska tillgodoses inom kvartersmarken”. Var skall dessa p-platser placeras? Vi vill ej att ytterligare mark tas från grönytor/rekreationsytor/lekplats/bollplan till parkeringsplatser.

därför kommer boendemiljön i dessa byggnader inte försämrats.

I detta fall bedöms ny bebyggelse öka den upplevda tryggheten, framförallt under kvälls- och nattid, eftersom fler människor rör sig i området. Fler boende i området ger dessutom en större möjlighet till sociala möten och relationer vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet.

Syftet med att förtäta och bygga högre våningsantal i båda planerna är att mindre natur- och markområden ska tas i anspråk och istället kunna bevaras i möjligaste mån. I detaljplanen ”Kungsfiskaren” skapas ett natur- och parkområde vilket är tilltänkt att utgöra en grannskapspark som ska vara ett komplement till mindre friytor inom respektive planområde och även till omkringliggande bostadskvarter. Med anledning av detta anser Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att det ökade slitaget som ett större antal människor kan medföra på grön- och rekreationsytor kommer kunna hanteras av kommunens parkavdelning.

Järpen

Parkeringskrav redovisas under rubriken ”Parkeringskrav” i planbeskrivningen. Behovet av parkeringsplatser utgår från kommunens parkeringsnorm inom vilken besöksparkeringar även är inkluderade. Boendeparkering ordnas genom markparkering i anslutning till de nya flerbostadshusen, och även genom parkeringsplatser runt de befintliga

byggnaderna. Handelparkering tillgodoses med platser i anslutning till centrumanläggningen. En situationsplan i planbeskrivningen illustrerar tilltänkta placeringar av p-platser inom planområdet.

Kungsfiskaren

Avsedd parkering i området redovisas under rubriken ”Parkering” i planbeskrivningen. Behovet av parkeringsplatser utgår från kommunens parkeringsnorm där besöksparkeringar är inkluderande. Parkeringsplatser föreslås ordnas genom två parkeringsområden, ett vid Björkvägen och det andra i anslutning till Blot Svens gata. För att garantera att tillräckligt med boendeparkering kan tillgodoses möjliggör plankartan även anordnande av platser för boendeparkering inom byggrätterna i planområdet.

Användande av balkonger.

Att vistas på våra balkonger tillhör en stor del av våran boendekvalité och trivsel. Den kommer väsentligt att försämrats. Trafikbuller, avgaser, minskat solinsläpp och mera insyn. Frånvaro av att kunna titta ut på naturen, sitta och koppla av, eventuellt i solen, utan att störas av trafikbuller, avgaser och nya höga bostadshus kommer att väsentligt försämra boendemiljön för oss befintliga hyresgäster.

Gällande insyn och solinsläpp se tidigare svar till punkt 45 och 46. Buller från trafiken bedöms inte bli ett problem för befintliga och nya boende i området, se svar till Länsstyrelsen. I fråga om alstrande av avgaser hänvisas till svaret till punkt 41 ovan.

Kommunala nämnder och styrelser

Barn- och utbildningsnämnden

Bostäderna planeras i flerfamiljshus där lägenheterna i snitt beräknas till ca 53 kvm. Utifrån lägenheternas storlek bedöms inte antalet barn i förskole- eller grundskoleåldern bli så stort i området och påverkan på dessa verksamheter i närområdet blir mer begränsat.

Noteras.

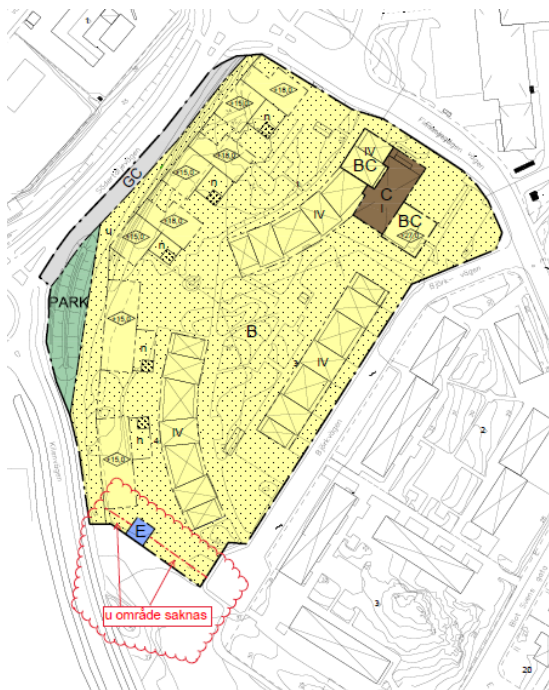
Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

SEVAB ESEM - EI

Enligt kommentar/indikering på bifogad "2 - Plankarta Kv Järpen_A.pdf" önskar vi "u område" för möjlighet till kablar till och från indikerat "E område".

Efter diskussion med SEVAB ska E-område för transformatorstation (10x10 meter) placeras vid planområdets södra gräns i anslutning till Björkvägen, se plankartan. Med anledning av detta fordras inget u-område i planområdets södra gräns.



Genom att placera E-området här behöver inte mark tas i anspråk för att anordna angöring till transformatorstation utan detta ordnas genom samutnyttjande av intilliggande Björkvägen. Detta innebär att större friytor skapas samtidigt som trafiksäkerheten i planområdet ökar.

SEVAB ESEM - Avfallshantering

Svar Synpunkt Järpen Strängnäs 3:1= Beaktande Föreskrifter avfallshantering Strängnäs

Detaljplanen ger möjlighet för sopbil att nå tilltänkta placeringar av miljöhus (se

Kommun

På begäran av samhällsbyggnadskontoret inkom 2017-09-06 ett förtydligande av ovanstående yttrande gällande avfallshantering:

Vändplan för sopbil 18 m diameter miljöhus placeras i utkant av hus bebyggelse samt att dragväg för sopkärl skall vara hårdgjord och ej överstiga 30 meter. Miljöhuset skall ha ett dörrmått på 110 cm samt inga trösklar.

bestämmelse ”miljöhus/förråd”) via en mindre sammanhängande gata som går genom området och således fordras ingen vändplan för sopbil. Utöver detta möjliggör planen placering av miljöhus om sammanlagd 150 kvadratmeter byggnadsarea inom korsmark. Detta innebär att miljöhus även kan placeras i utkant av områdets bebyggelse vilket således kan bidra till att höja trafiksäkerheten.

SEVAB ESEM – Vatten och avlopp **Vatten och avlopp**

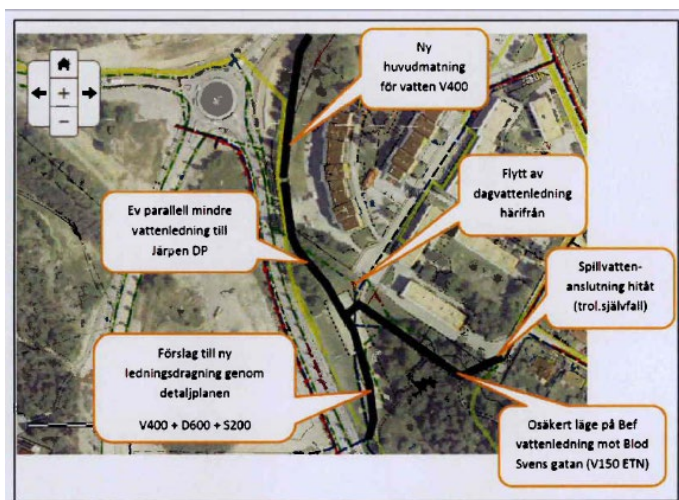
Noteras.

Befintligt VA-system

Då det finns gemensamma intressen inom denna detaljplan har SEVAB träffat plankontoret och MEX för att diskutera hur vi tillsammans uppnår bästa tekniska lösning gällande VA inom området. SEVAB bedömer att följande är överenskommet:

- Befintliga VA-ledningar flyttas för att möjliggöra exploateringen. Kommunen utför flytt av huvudledningar och SEVAB bekostar investeringen.
- Nya VA-ledningar förläggs inte längs Kilenvägen på grund av platsbrist med andra nätägare och befintliga träd.
- Nya VA-ledningar förläggs genom kvartersmark och skyddas med u-område och ledningsrätt.

Enligt ovan bifogas en översiktsbild från samrådsmöte med plankontoret och MEX som ägde rum 26/4 2017. Svart linje visar föreslaget VA-ledningsstråk genom detaljplanen.



Figur 1. Översikt, nytt VA-ledningsstråk, svart linje.

SEVAB vill att befintligt VA-ledningsnät läggs in i detaljplanekartan. Redovisade u-områden följer figur 1.

Dagvatten

Det saknas ett avsnitt för dagvatten under teknisk försörjning (sidan 14).

Det bör skrivas så här:

WSP har på uppdrag av planavdelningen tagit fram en dagvattenutredning för att inventera befintligt dagvattensystem och för att föreslå framtida dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy. Området ligger inom verksamhetsområdet för VA och det finns möjligheter att ansluta områdets dagvatten till det befintliga systemet.

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen ska ta hänsyn till översvämningsrisken. Höjdsättningen av området ska följa rekommendationen i svenskt vatten publikationen P105, 2011.

WSP har på uppdrag av Strängnäs kommun tagit fram en VA-systemskiss (2019-03-11) som redovisar befintliga och tillkommande ledningar för vatten, dagvatten samt spillvatten i området. Denna handling ger SEVAB möjlighet att kontrollera VA-ledningsnätet under granskningskedet. Vid behov kan kommunen även förse SEVAB med DWG-underlag för nya och tillkommande VA-ledningar för att SEVAB ska kunna granska den framtagna plankartan gentemot ledningsnätet.

På uppdrag Strängnäs kommun har WSP tagit fram en dagvattenutredning som senast reviderades 2019-03-11. Syftet med denna var att kartlägga hur befintligt dagvattenflöde och föroreningsbelastningen på recipienten förändras till följd av den ändrade markanvändningen. Utredningen tar hänsyn till översvämningsrisk och även Strängnäs kommuns dagvattenpolicy. Med utgångspunkt i resultatet föreslås åtgärder för framtida dagvattenhantering inom planområdet.

Resultatet redovisas även under rubriken ”Vatten, avlopp och dagvatten” i planbeskrivningen.

Vidare kompletteras planbeskrivningen med rubriken ”Översvämning” som redogör för höjdsättning vid nybyggnationer med hänsyn till SEVAB:s yttrande. Höjdsättning av planområdet bör följa rekommendationerna i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

Sörmlands museum

Bakgrund

Sörmlands museum har ombetts yttra sig rörande samrådshandlingar för ny detaljplan för kvarteret Järpen enligt samrådshandlingar SBN/2016:225. Syftet med detaljplanen är möjliggöra uppförande av 150 nya bostäder vid Södertäljevägen och Finningenvägen intill ett bostadsområde uppfört i mitten på 1960-talet.

Den befintliga stadsplanen för området antogs 1964 och omfattade då även kvarteret Ripan öster om Björkvägen. Husen i kvarteret Ripan ritades 1962 av arkitekt SAR Per-Gösta Ericson från Eskilstuna, och husen inom kvarteret Järpen ritades 1964 av Rolf Ekeberg arkitektkontor, även han från Eskilstuna. Båda kvarteren utgör än idag väl sammanhållna bebyggelseenheter, där man trots närhet i tid och likheter i utförande kan se en viss utveckling av arkitekturen. Båda är mycket bra exempel på flerbostadsbebyggelse från 1960-talet före miljonprogrammets tid.

Antikvariska synpunkter på planförslaget

Museet har inga invändningar mot nya bostäder inom området och tycker det är positivt att nya byggrätter huvudsakligen skapas utanför de befintliga bostadskvarteren.

Museet är dock samtidigt tveksam till om placeringen av ett nytt höghus vid den befintliga centrumanläggningen är den bästa möjliga. Centrumanläggningen, som sedan 1960-talet byggts ut och utökats med ytterligare en lokal, är mycket typisk för tidens stadsplanering där handelsmöjligheter placerades i närheten till bostadslägenheterna. Trots tillbyggnaden är centrumanläggningen relativt välbevarad, och den ursprungliga fasaden indelad i fack med utkragande pelare är karaktärsskapande och tidstypisk. Det nya höghuset är tänkt att placeras på tillbyggnadens plats, men ta ytterligare utav den ursprungliga fasaden i anspråk vilket vore synd.

En alternativ placering av ett nytt höghus skulle kunna vara närmre infarten till Björkvägen. Den befintliga centrumanläggningen skulle då kunna bevaras i sitt nuvarande utförande utan att den visuella kontakten mellan den och flerbostadshusen bryts. Torgbildningen skulle dessutom inte i lika hög grad skuggas av den höga

Sörmlands museums information adderas under rubriken ”Byggnadskultur och gestaltning” i planbeskrivningen.

Miljö- och Samhällbyggnadsnämnden bedömer att punkthusets placering på tillbyggnaden är fördelaktig med anledning av att det kan skapa förutsättningar för en önskad torgbildning och mötesplats i området. I kombination med att plankartan säkerställer en viss andel centrumverksamheter och kontor i punkthusets bottenvåning kan den befintliga centrumanläggningen och det framtida torget bidra till ett mer levande och attraktivt område i Strängnäs.

Gällande skuggning från punkthuset bedömer Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden, utifrån solstudien som tagits fram, att torgbildningen kommer påverkas

byggnadskroppen, samtidigt som en ev. restauranglokal i bottenplanet skulle få en mer attraktiv solbelyst uteservering.

Museet vill samtidigt uppmana kommunen ta tillfället i akt och införa skydds- och/ eller varsamhetsbestämmelser på plankartan för de äldre byggnaderna. Husen inom kvarteret Järpen är mycket tidstypiska och relativt välbevarade, där fasaderna av rött tegel och puts tillsammans med långsträckta öppna och sammanhängande balkonger utgör de huvudsakliga karaktärsdragen.

Med tanke på utvecklingen i liknande bostadsområden där fler och fler befintliga balkonger antingen glasas in, byts ut i sin helhet till större inglasade volymer eller där fasader tilläggsisoleras, skulle ovarsamt utförda förändringar på de aktuella husen vara mycket olyckligt ur kulturhistorisk synvinkel. Byggnaderna såväl som områdets planering är av en hög arkitektonisk klass vilken bör värnas vid framtida förändringar.



Centrumanläggningen i kvarteret Järpen med ett av flerbostadshusen i bakgrunden. Höghuset är i nuvarande planförslag tänkt att placeras på den utskjutande delen till vänster som idag inrymmer apotek. Den ursprungliga delen med utkragande pelare inrymmer idag en Tempobutik. Till höger om ingången till Tempo fanns ursprungligen en kiosk. SLM D2017-0672

marginellt av skuggning från byggnaden.

Efter kontakt med Sörmlands museum kompletteras plankartan med varsamhetsbestämmelser för både centrumanläggningen och befintliga flerbostadshus. Centrumanläggningens karaktärsdrag tillvaratas genom bestämmelsen k_2 som säkerställer att entréfasadens indelning i fack med utkragande betongpelare ska bibehållas samt att övriga fasader ska vara av rött tegel.

Bestämmelsen k_1 säkerställer att de tidstypiska flerbostadshusen karaktärsdrag tillvaratas. Denna innebär att byggnadernas fasader ska vara av rött tegel och vit puts samt att tak ska vara platta med neddragen takfot av plåt. För att ge ytterligare ge skydd åt flerbostadshusens fasader anges även att de befintliga balkongerna inte får glasas in.



Flerbostadshusen i kvarteret Järpen karakteriseras av fasaderna av puts och tegel, de långsträckta öppna balkongerna och platta tak med neddragen takfot av plåt. Husen är mycket tidstypiska och innehar höga arkitektoniska kvaliteter. SLM D2017-0673

Sörmlandstrafiken

Syftet med planen är att möjliggöra förtätning av planområdet med ytterligare bostäder.

Kollektivtrafikmyndigheten vill uppmärksamma på att det finns 2 hållplatser intill Strängnäs Vårdcentral, dels på Finningevägen och dels på Södertäljevägen som inte nämns i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med Sörmlandstrafikens information under rubriken ”Kollektivtrafik”.

Till följd av exploateringen behöver det anordnas en ny utfart till planområdet vilken ska lokaliseras vid nuvarande busshållplats på Finningevägen. Därför föreslås denna busshållplats flyttas längre ned på Finningevägen, vid centrumanläggningen och i anslutning till det tilltänkta torget.

Se föreslagen utfart och ny placering av busshållplats under kapitlet ”Kollektivtrafik” i planbeskrivningen

LFV – Air Navigation Services of Sweden

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot förslaget till detaljplan. Noteras.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

Naturskyddsföreningen Strängnäs

Båda de aktuella områdena innehåller små partier av naturmark, som inte är anlagda som parker, men som nu föreslås tas i anspråk antingen för bostadsbebyggelse eller omvandling till parkmark. Detta aktualiserar en fråga som vi vid flera tidigare tillfällen tagit upp i föreningens kontakter med kommunens tjänstemän, nämligen behovet av en inventering av kvarvarande grönområden inom Strängnäs tätort.

Mot bakgrund av flera entydiga studier som konstaterat ett starkt samband mellan människors välbefinnande och tillgången på närliggande grönområden, även små sådana,

Kommunens översiktsplan från 2014 och grönplanen är styrdokument i kommunens planeringsstrategier. Båda antogs av kommunfullmäktige efter en lång process med studier och medborgardialoger i olika former.

Förtätning av området Järpen ligger i linje med kommunstyrelsens beslut (2013-03-27 KS § 35) om att utreda möjligheter att skapa attraktiva områden för bostäder och verksamheter intill nya

finns det starka skäl för att göra en övergripande kartläggning av kvarvarande sådana områden och för vart och ett av dessa ange den planerade framtida användningen.

Därefter bör kommunens invånare få tillfälle att genom samråd få möjlighet att framföra sina synpunkter. Resultatet av denna process bör därefter dokumenteras i form av ett komplement till den gällande Grönplanen.

Båda de aktuella planförslagen syftar till en förtätning av stadskärnan. Dessa ambitioner bör ses i ett större sammanhang omfattande exploateringsplanerna för bl.a. Norra Staden och Läggestaområdet.

Naturskyddsföreningen ser gärna ett tidigareläggande av dessa större projekt i stället för en långtgående förtätning och förlust av kvarvarande naturområden i de befintliga centralorterna i kommunen.

Vad gäller de två aktuella detaljplaneförslagen kan konstateras att inget av områdena kan förmodas innehålla omistliga naturvärden eller skyddsvärda arter, däremot bör värdet av den befintliga vildväxande naturen, som rekreationsytor med möjlighet till promenader, rastning av hundar och barns spontana lek på icke anlagda lekplatser, inte underskattas.

Beträffande "Kungsfiskaren" föreslår vi därför att det befintliga naturområdet söder om den föreslagna bostadsbebyggelsen bevaras som vildväxande natur med lämplig skötselplan samt att området i övrigt disponeras i enlighet med förslaget.

Vad gäller "Järpen" finner vi exploateringsgraden väl hög och föreslår att de tre byggnader, som på den övre visualiseringsbilden på sidan 11(21) ligger närmast Södertäljevägen i nedre högra hörnet på bilden, inte uppförs utan att marken i stället planteras med inhemska lövträd.

resecentrum. Även den nya översiktsplanen från 2014 slår fast vikten av förtätning runt kommunens stationsnära lägen som ett led i den tillväxtsstrategi som kommunen antagit för att uppnå långsikt hållbar tillväxt i enlighet med de miljömål och riktlinjer som riksdag och regering antagit.

Detaljplanearbetet för "Kungsfiskaren" syftar till att förstärka det befintliga natur- och parkområdet. Förutom att tillvarata förekommande vildväxande natur stärks området även med lek och rekreationsutrustning, gång-och cykelbana samt belysning längs med denna. Därför finns mycket goda förutsättningar för att det nya natur- och parkområdet utvecklas till en grannskapspark och blir ett komplement till friytor inom omkringliggande bostadskvarter. Utöver detta avser planen att bevara befintlig skyddsvärd ek som är lokaliserad i norra delen av planområdet. Detta säkerställs genom att införa en skyddsradie och skyddsbestämmelser för eken på plankartan.

Planområdet "Järpen" ligger nära Långberget som i grönplanen utpekats som grannskapspark med skogskaraktär. Utöver detta angränsar området till detaljplanen "Kungsfiskaren" vilket innebär att vildväxande natur och övriga rekreationsytor kommer vara tillgängliga inom ett kort avstånd från befintliga och nya bostäder. Vidare syftar planen till att bevara grönområden som är belägna mellan befintlig och ny bebyggelse. Längs Södertäljevägen och Kilenvägen anordnas en förlängning av den nuvarande gång-och cykelbanan där det idag finns en nyplanterad allé av lönn

som planförslaget även avser att bevara.

Med anledning av de naturområden och rekreationsytor som planförslagen ämnar till att bevara samt förstärka anser Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att exploateringsgraden i respektive detaljplan är rimlig. Att förtäta och bygga ett högre antal våningar utgör strategier som idag tillämpas för att kunna spara mark- och naturområden i en så stor utsträckning som möjligt. Sammantaget bedömer Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden att berörda grönområden som tas i anspråk för ny bebyggelse kompenseras.

Kommunen har vid olika tillfälle bjudit in Naturskyddsföreningen och kommer gärna att fortsätta dialogen för vidareutveckling av grönplanen och översiktsplanen.

Skanovas information adderas under rubriken ”Tele” i planbeskrivningen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom samt gränsande mot detaljplaneområdet, se bifogad karta. Vissa av dessa teleanläggningar försörjer befintliga byggnader inom detaljplaneområdet samt grannfastigheter. Finns även teleanläggningar inom detaljplaneområdet som är tagna ur drift. I norra delen av detaljplaneområdet finns teleanläggningar som bör kunna användas för fiberanslutning av planerad nybyggnation.

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

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



Ola Tollin
Tf. Planchef

David Sundholm
Planarkitekt