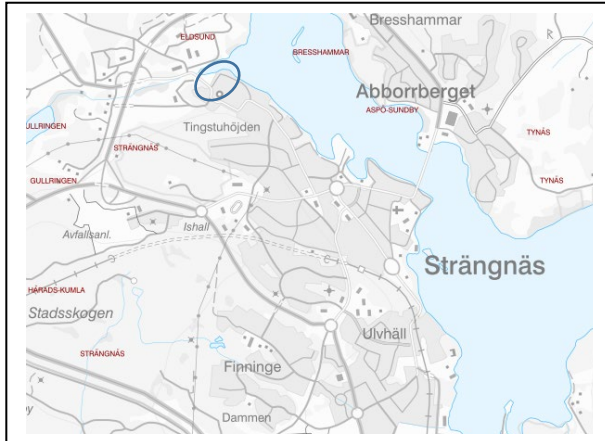




Detaljplan för "Etapp 3 söder"

Strängnäs, Strängnäs kommun



Daniel Quick
Planarkitekt

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-24 enligt § 52 att sända ut detaljplan för samråd enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900). Samrådsperioden pågick mellan 2021-04-09 - 2021-04-30.

Planförslaget har varit utställt på biblioteket i Strängnäs och på Kontaktcenter i Strängnäs kommunhus samt på Strängnäs kommuns hemsida. Annons med information om samrådet infördes i Strängnäs tidning 2021-04-09. 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).

Berörda sakägare bjöds in till ett digitalt öppet hus (medborgardialog) via Microsoft teams 2021-04-27. Annons med information om digitalt öppet hus (medborgardialog) infördes i Strängnäs tidning 2021-04-09.



Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt	Synpunkt tillgodosedd
Statliga myndigheter och kommuner			
Länsstyrelsen	2021-05-07	Ja	Ja
Lantmäteriet	2021-04-30	Ja	Ja
Statens Geotekniska institut	2021-04-29	Ja	Ja
Trafikverket	2021-04-26	Nej	-
Sjöfartsverket	2021-04-26	Ja	Ja
Luftfartsverket	2021-04-14	Nej	-
Kommunala nämnder			
Barn- och utbildningsnämnden	2021-05-20	Nej	-
Socialnämnden	2021-04-09	Nej	-
Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget			
Sakägare 1	2021-04-29	Ja	Ja
Privatperson 1	2021-04-30	Ja	Nej
Privatperson 2	2021-04-25	Ja	Nej
Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda			
Skanova	2021-04-13	Ja	Ja
SEVAB	2021-05-04	Ja	Ja
Sörmlands Museum	2021-04-23	Ja	Ja
Svenska kraftnät	2021-05-03	Nej	-
Region Sörmland	2021-04-30	Nej	-



Skogsstyrelsen	2021-04-14	Nej	-
Vattenfall Eldistribution AB	2021-04-09	Nej	-

Statliga myndigheter och kommuner

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrund enl. 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) – vatten

Dagvattenhanteringen får inte medföra att eventuella föroreningar sprids till mark, grund- och ytvatten och MKN vatten får inte påverkas negativt. Det är därför positivt att en dagvattenutredning (Norconsult 2021-03-09) har tagits fram med förslag på renings- och fördröjningsåtgärder. Erforderliga fördröjningsvolymerna har beräknats för ett 10-årsregn.

Länsstyrelsen bedömer att miljö kvalitetsnormerna för vatten tillgodoses förutsatt att de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs. Länsstyrelsen konstaterar dock att utrymme för föreslagna svackdiken inte har säkerställts i detaljplanen och anser att bestämmelser som säkerställer detta behöver tillföras plankartan.

I dagvattenutredningen har jämförelser gjorts med 10-års regn.

Länsstyrelsen vil poängtera vikten av att dagvattensystemet dimensioneras i tillräcklig omfattning för att hantera ett ökat vattenflöde, för att på så vis minska risken för översvämningar samt spridning av ev. föroreningar.

Det är viktigt att ta hänsyn till miljöerna i strandområdena och eventuella svämplan för att inte riskera att dessa miljöer påverkas negativt, särskilt då området längs med Mälarens strandlinje planeras att utgöra en del av huvudstråket för rekreation. Kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd är i dagsläget inte statusklassat, men underliggande parametrar för närområdet och svämplan har god respektive hög status baserat på data från nationella geografiska analyser av markanvändningen. Om stora vattenmängder behöver ledas till svämplanen bör kommunen belysa i



planhandlingarna vilka konsekvenser det får för det morfologiska tillståndet och belysa vilka åtgärder som säkerställer en minimering av negativa konsekvenser.

Samhällsbyggnadskontoret:

*Plankartan kompletteras med ett område avsatt för ett svackdike inom allmän platsmark PARK, **dike₁** – Dagvattendike, som bör utformas med en bredd av 3,5 meter och ett djup av 0,5 meter.*

Efter samrådet har utformning av parkeringshuset inom planområdet arbetats fram. Under detta arbete framkom att ett svackdike längs Eldsundsvägen inte var möjligt. Dagvattenutredningen har därför arbetats om och föreslår nu att skelettjordar med trädplantering anläggs för att omhänderta dagvatten från vägen. Dagvattnet föreslås avledas från skelettjordarna via dräneringsledning till befintliga dagvattenledningar och sedan vidare till recipienten. Skelettjordar är planerade inom allmän platsmark GATA, se i Sektion C-C i planbeskrivningen.

Framtida dagvattenflöden har beräknats för fullt utbyggd detaljplan med en klimatfaktor på 1,25, enligt svenskt vattens standard, för att anpassa beräkningarna till förväntade ökade nederbörds mängder på grund av framtida klimatförändringar.

Hälsa och säkerhet – buller

Vid planläggning ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Av planförslaget framgår att en bullerutredning ska tas fram till granskningskedet. Länsstyrelsen saknar därför underlag för att bedöma om bebyggelsen, ur bullersynpunkt blir lämplig med hänsyn till människors hälsa. Bullerutredningen bör beakta omgivningsbuller från både trafik och verksamhet vid närliggande fjärrvärmeverk och vid beräkning av bullervärden ska hänsyn tas till den framtida trafik som kan följa av en utveckling enligt planprogrammet för Norra staden.



Samhällsbyggnadskontoret:

Sedan samrådet har en Bullerutredning tagits fram av Norconsult AB 2022-01-14. Utredningen är gjord över ett större område än enbart planområdet.

Resultaten från utredningen visar att de fastigheter som ligger nära huvudvägarna har en dygnsekvivalent ljudnivå över 60 dBA, vilket betyder att sovrum behöver anläggas mot ljuddämpad sida, med en dygnsekvivalent ljudnivå under 55 dBA och en maximal ljudnivå nattetid under 70 dBA. Detta kan uppnås för samtliga fastigheter. För de övriga fastigheterna kan sovrum anläggas fritt.

Uteplatser måste anläggas mot skyddad sida för att klara riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå för de flesta av fastigheterna. För ett fåtal fastigheter kan dock uteplatser anläggas fritt.

Plankartan har kompletterats med följande planbestämmelser

- ***f₉*** - Varje bostadslägenhet ska förses med minst en balkong eller gemensam uteplats mot ljuddämpad /tyst sida.
- ***f₁₀*** - Lägenheter som vetter mot Eldsundsvägen eller Eldsundsstråket ska utformas så att de är högst 35 m² stora eller att minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35m² orienteras mot en ljuddämpad/tyst sida.

Utredningen tog både fjärrvärmeverkets och sjötrafikens påverkan på planområdet i beaktning. Vad gäller sjötrafiken så passerar den 500 meter från närmsta fastighet, en beräkning har därför inte gjorts.

För fjärrvärmeverket har utredningen utgått ifrån dess tillståndsansökan som fastslår att buller från anläggningen inte ska ge upphov till en ekvivalent ljudnivå högre än 50 dBA dagtid på vardagar, 40 dBA nattetid och 45 dBA övrig tid. Med tanke på avståndet till planområdet bedöms detta inte ha någon påverkan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik, skred

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag ligger delar av planområdet inom ett aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter. Av den geotekniska utredningen (WSP 2021-02-12) framgår att stabiliteten inom planområdet blir otillfredsställande vid ett genomförande av planen och att det finns behov av förstärkningsåtgärder och erosionskydd.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från SGI, daterat 2021-04-29. Av



yttrandet framgår att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och anser att kommunen behöver förtydliga hur stabiliteten i området ska säkerställas med beaktande av erosion och effekterna av ett förändrat klimat. Nödvändiga åtgärder ska säkerställas med planbestämmelse på plankartan.

Samhällsbyggnadskontoret:

WSP har uppdaterat Geoteknisk utredning i enlighet med yttrandet. Se svar till Statens Geotekniska Institut.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte säkerställer dagvattenutredningens förslag på åtgärder för att undvika skador på byggnader vid skyfall. Inför granskningen behöver kommunen tydliggöra hur rinnvägar och höjdsättning säkerställs i planförslaget.

Med hänsyn till översvämningsrisken i samband med förhöjda vattenstånd i Mälaren har det i samrådsförslaget införts bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå för bebyggelsen. Länsstyrelsen anser att det behöver utredas om det finns behov av att även skydda infrastrukturen i samma syfte, exempelvis teknisk infrastruktur, tillgänglighet för hemtjänst eller räddningstjänst samt uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon.

Samhällsbyggnadskontoret

*Plankartan kompletteras med område och en bestämmelse om **dike**₁ – Dagvattendike. Dagvattendiket bör utformas med en bredd av 3,5 meter och ett djup av 0,5 meter i enlighet med Dagvattenutredningen samt mark tillgänglig för skelettjordar. Plankartan kompletteras även med plushöjder, +0.0 - Markens höjd över angivet nollplan, för att motverka att instängda områden skapas.*

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av diket under rubriken Dagvattenhantering på sidan 76.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Markföreningar

Länsstyrelsen tolkar samrådsunderlaget som att saneringsåtgärder kommer att genomföras i planområdets östra del, benämnd A, B och C i



planhandlingarna, samt att ytterligare mark- och miljötekniska undersökningar ska genomföras direkt norr om kvarter 3. Länsstyrelsen bedömer dessa åtgärder som tillräckliga för att säkerställa att föroreningsnivåerna inom planområdet inte överskrider aktuella riktvärden för känslig markanvändning.

Det framgår vidare att det även finns föroreningar på angränsande områden i halter överstigande aktuella riktvärden för känslig markanvändning vilka kommer att behöva åtgärdas. Bland annat inom Campusområdet (detaljplanen antagen 2014). Aktuellt planområde gränsar i vattenlinjen till Eldsundsviken där provtagning har genomförts som påvisat förhöjda halter av föroreningar i sedimenten. Vid planering av markanvändningen inom planområdet behöver hänsyn tas till föroreningssituationen i Eldsundsviken.

Länsstyrelsen ser fördelar om föroreningsproblematiken i och kring Eldsundsviken hanteras samlat. Som det ser ut idag så saknar Länsstyrelsen en samlad bild av hur kommunen planerar att hantera Eldsundsviken inklusive Eldsundsbäcken utifrån planerad markanvändning, föroreningar samt risker för människors hälsa.

Samhällsbyggnadskontoret:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av den kommande utvecklingen av stadsdelen Eldsundsviken under rubriken Planförslag.

Planområdesgränsen för den kommande detaljplanen Eldsund 6:16, del av, "Ettapp 3 norr" är anpassad för omfatta samtliga större föroreningar. Planområdet för "Ettapp 3 norr" kommer att omfatta hela vattenområdet och Eldsundsbäcken för att samordna den mark- och miljötekniska utredningen av sediment.

Strandskydd

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ Miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Utifrån de särskilda skäl som kommunen åberopar samt planens utformning av den allmänna platsmarken utmed vattnet, har Länsstyrelsen inget att erinra mot att strandskyddet upphävs i detaljplanen.

Länsstyrelsen ser fördelar om vattenområdet inkluderas i planförslaget då dessa frågor hanteras i angränsande detaljplaner. För att inte skapa osäkerhet genom framtida enskilda strandskyddsdispensärenden av vad



som gäller för vattenområdet så bör detta utredas och hanteras i detaljplanen. I arbetet med vattenområde ska bryggor och andra vattenanknutna anläggningars lagliga status utredas och sambanden mellan dessa anläggningar och landområdet utredas.

Samhällsbyggnadskontoret:

Vattenområdet kommer att planläggas inom detaljplanen för Eldsund 6:16, del av, "Etapp 3 norr". Planområdet för "Etapp 3 norr" kommer omfatta hela vattenområdet inom Eldsundsviken för att samordna den mark- och miljötekniska utredningen av sediment.

Detaljplanen för "Etapp 3 norr" kommer hantera strandskyddsdispens för befintliga och tillkommande bryggor samt andra vattenanknutna anläggningar.

Naturmiljö

Generellt biotopskydd

För att säkerställa att de i detaljplanen utpekade träden och stenvuren i kvarter 2 får ett varaktigt skydd förordar Länsstyrelsen att det utpekade området i anslutning till träden och stenvuren planläggs som allmän platsmark istället för kvartersmark/prickad mark. För åtgärder som riskerar att skada biotopskyddade objekt, till exempel alléer, krävs det dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen. Särskilda skäl ska anges och förslag på kompensationsåtgärder ska beskrivas.

Stora skyddsvärda träd

Vid åtgärder som påverkar stora skyddsvärda träd så krävs samråd med Länsstyrelsen.

Rödlistade arter

Även de fridlysta arterna gullviva och blåsippa som troligen växer i den södra delen av planområdet, kan komma att påverkas. I sådana fall kan det bli tal om dispens från artskyddsbestämmelserna, även om arterna inte bedöms påverkas negativt ur ett bevarandeperspektiv. Dispens söks hos Länsstyrelsen.



Samhällsbyggnadskontoret:

Plankartan revideras och marken i anslutning till allén och stenvuren mellan kvarter 1 och kvarter 2 planläggs som allmän plats PARK med kommunalt huvudmannaskap. Berört område får markanvändningen PARK – park med kommunalt huvudmannaskap.

Plankartan revideras även gällande allén längs med Eldsundsvägens norra sida. Trädens skyddszoner utökas till 10 meter och marken i anslutning till träden planläggs som allmän plats GATA och GÅNG CYKEL med kommunalt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen revideras om att området längs stenvuren planläggs som allmän plats park med kommunalt huvudmannaskap under rubriken Natur och grönområden.

Kulturmiljö, riksintresse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Strängnäs. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Till riksintressets uttryck hör bl.a. regementsområdet från 1921. I enlighet med Länsstyrelsens tidigare önskemål har en fördjupad kulturmiljöanalys tagits fram av Sörmlands museum 2020-05-28. En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har gjorts av AIX Arkitekter AB, rev. 2021-03-08. Ett gestaltungsprogram har tagits fram av Norconsult AB, 2021-03-12.

Länsstyrelsens grundinställning i hela planprocessen för Eldsundsviken har varit att utveckling och utformning av den nya stadsdelen ska ses i ett sammanhang med regementsområdet och riksintresset och förhålla sig på ett medvetet sätt till dess värden. Mötet mellan det aktuella detaljplaneområdets byggnader och kasernområdet i dess direkta närhet är därför av stor vikt. Både höjder, formspråk, materialval, planstruktur och siktlinjer påverkar hur området kommer att uppfattas.

Länsstyrelsen delar konsekvensanalysens slutsats att den nya bebyggelsen kommer medföra en påtaglig förändring av området, men exploateringsgraden bedöms ändå som rimlig. Upplevelsen av regementets huvudbyggnader som en samlande blickpunkt kommer enligt analysen inte att minska på grund av den nya exploateringen. Skalan på planerad bebyggelse underordnar sig kasernområdet och är anpassad till topografin och befintlig planstruktur. Gestaltungsprogrammets riktlinjer är väl utformade. Det är bra att tydliga bestämmelser för kulörer och materialval har angetts på plankartan. Förutom nockhöjd och takvinkel bör för tydlighetens skull även antal våningshöjder införas på plankartan, se planbeskrivningen sid. 43.



Den höga ambitionsnivån vad gäller arkitektonisk verkshöjd och materialval kan, om den realiseras i byggskedet, bidra till att planområdet kan fungera som referensprojekt för kommande utbyggnadsetapper kring Eldsundsviken.

Länsstyrelsen anser att planförslaget är anpassat till platsens kulturvärden. Inga befintliga, värdebärande byggnader rivs. Den nya bebyggelsens skala bedöms inte påverka kasern-områdets dominerande roll i området och siktlinjer har tillvaratagits. Länsstyrelsen bedömer därför att planförslaget inte kommer medföra påtaglig skada på riksintresset Strängnäs och dess uttryck regementsområdet. Nedanstående synpunkter bör ändå beaktas i det fortsatta arbetet.

- Länsstyrelsen anser att höjder och utformning vad gäller parkeringshuset bör studeras vidare för att anpassa byggnaden bättre till kulturmiljön och topografin. Parkeringshuset får en nockhöjd om 26 meter över angivet nollplan eller 4 våningar vilket innebär att det kan bli ungefär lika högt som bostadshusen närmast Eldsundsstråket. Det bör studeras om det t.ex. kan trappas av i höjd vilket bör styras genom planbestämmelser. Även takvinkel bör regleras. I gestaltungsprogrammet finns förslag på utformning vilket bör följas upp genom planbestämmelser.
- En bro tillåts till en lägsta höjd av 4,7 meter över gata, vilket kommer påverka siktlinjen från backen. Placering och utformning av bron bör därför studeras vidare så att siktlinjen från backen och upplevelsen av kulturmiljön påverkas så lite som möjligt. Lämplig utformning bör regleras med planbestämmelser.
- Länsstyrelsen anser i likhet med tidigare att stenmuren bör skyddas genom planbestämmelse för att tydliggöra dess skydd.
- Inför kommande planprocesser vill Länsstyrelsen framföra att det är av stor vikt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader och anläggningar bevaras i enlighet med Sörmlands museums inventering, för att riksintresset inte ska skadas.



Samhällsbyggnadskontoret:

Reglera antalet våningsplan

I enlighet med Boverkets föreskrifter för detaljplan som beslutades den 9 september 2020 ska byggnadernas höjder regleras med en bestämmelse om nockhöjd eller totalhöjd. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är lämpligt att reglera antalet våningsplan i plankartan.

Gestaltning av parkeringshuset

Gestaltningen av parkeringshuset och parkeringsbehovet har studerats vidare efter samrådet. I samrådskartan hade inte parkeringshuset invändiga geometri setts över, varför plankartan redovisade ett för litet parkeringshus för att säkerställa parkeringsbehovet för planområdet.

Planförslaget möjliggör cirka 170 antal bostäder vilket kräver att cirka 185 antal parkeringar säkerställs inom detaljplanen. Parkeringshuset har utformats i dialog med byggnadsantikvarie och med syfte att skapa ett så litet fotavtryck som möjligt, för att därigenom minimera schaktning/ingrepp i Vikingaberget och dess naturvärde. Samtidigt måste parkeringshuset tillgodose parkeringsbehovet för planförslaget.

Fotavtrycket har ändrat form från den byggrätt som föreslogs i samrådsförslaget. Detta genom att den inre logistiken i parkeringshuset efter vidare studier gjorts mer yteffektiv, vilket möjliggör fler parkeringsplatser per våningsplan. Det nya förslaget på parkeringshuset kräver en nockhöjd på 21 meter över angivet nollplan. Detta innebär att förslaget har trappats ned med 5 meter.

I Gestaltningsprogram av Norconsult AB från 2021-12-17 har följande principer för parkeringshuset tagits fram:

- Stor omsorg om utformningen och gestaltning av fasader*
- Gärna inslag av gröna fasader och tak*
- Kombination av corten och grönska eller trä och grönska smälter in i omgivningen*
- Byggnad ska anpassas till topografin*

En illustration på hur parkeringshuset skulle kunna gestaltas redovisas i gestaltningsprogrammet på sida 17 och i planbeskrivningen under rubriken "Parkeringshuset".

Plankartan har kompletteras med en utformningsbestämmelse:

fs – Parkeringshus ska ha fasadmaterial av trä eller corten



Den antikvariska konsekvensanalysen "Antikvarisk konsekvensanalys Eldsund 6:16 m.fl., Etapp 3 söder" som genomförts av AIX Arkitekter har reviderats 2022-01-12. AIX anser att föreslaget omgestaltat parkeringshus bedöms ha utformats med hänsyn till kulturmiljön och sluttningens naturvärden samt betydelse för områdets topografiska karaktär. Slutsatsen i konsekvensanalysen är att planens genomförande inte bedöms ha stor negativ påverkan på kulturhistoriska värden i området, och inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset Strängnäs och dess värdekärna regementsområdet.

Bro över Eldsundsvägen

Sedan samrådet har en Trafikutredning "Eldsundsviken E3 söder Trafikprognos och utformning passage P-hus" tagits fram av Norconsult (2021-11-15). Trafikprognosen visar att antal fotgängarpassager över Eldsundsvägen kommer att vara cirka 800 per dygn. Detta antal är inte så stort att det krävs en bro eller tunnel som föreslogs i samrådsskedet.

Enligt lämplighetsmatrisen i trafikutredningen är det lämpligt med en hastighetssäkrad gångpassage, hastighetssäkrat övergångsställe eller, i framtiden, en hastighetssäkrad signalreglerad gångpassage.

Trafiksignal kan eventuellt bli aktuellt i framtiden vid fullt utbyggt planprogram norra staden med ökade trafikflöden som kan innebära försämrad framkomlighet för motorfordonstrafiken.

Stenmuren

Plankartan har kompletterats med bestämmelsen q – Stenmur ska bevaras inom området med markanvändningen PARK – park, mellan kvarter 1 och kvarter 2.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletteras med beaktande av inkomna synpunkter gällande bevarande och skydd av stenmuren under rubriken Stadsbild och Kulturmiljö.

Den antikvariska konsekvensanalysen "Antikvarisk konsekvensanalys Eldsund 6:16 m.fl., Etapp 3 söder" som genomförts av AIX Arkitekter har reviderats 2022-01-12 gällande bedömningen om stenmurar och alléer.

Social robusthet

För att säkerställa en säker passage/övergång mellan bostäderna och parkeringshuset planläggs en bro eller en tunnel över Eldsundsvägen. Länsstyrelsen anser att det bör studeras vidare hur en tunnel till parkeringshuset ska utformas för att upplevas som säker även ur ett trygghetsperspektiv.



Sedan samrådet har en Trafikutredning "Eldsundsviken E3 söder Trafikprognos och utformning passage P-hus" tagits fram av Norconsult (2021-11-15). Trafikprognosen visar att antal fotgängarpassager över Eldsundsvägen kommer att vara cirka 800 per dygn. Detta antal är inte så stort att det krävs en bro eller tunnel som föreslogs i samrådsskedet. Enligt trafikutredningen är det lämpligt med en hastighetssäkrad gångpassage, hastighetssäkrat övergångsställe eller, i framtiden, en hastighetssäkrad signalreglerad gångpassage.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen vill påminna om anläggningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen:

- Om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa
- Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen

*Samhällsbyggnadskontoret:
Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas gällande anmälningsplikten i enlighet med 2 kap. 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (1988:950) under rubriken Fornlämningar.*

11 kap. miljöbalken (1998:808), MB, Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill påminna om att arbeten i vattenområden är anmälnings- eller tillståndspliktiga åtgärder.

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering

Lantmäteriet kan i dagsläget inte avgöra om det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Detta är något som får avgöras i en framtida lantmäteriförrättning. Därmed föreslår Lantmäteriet att det finns en reservplan för hantering av dagvattnet, om ingen sådan gemensamhetsanläggning är möjlig att bilda.

Vidare önskar Lantmäteriet utförligare information om de tänkta gemensamhetsanläggningarna under Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.



Samhällsbyggnadskontoret:

Plankartan revideras och planbestämmelsen "g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, gångväg, gränd, parkeringsplats, garage, miljöhus, diken för dagvattenhantering m.m." ändras till "g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, gångväg, gränd, parkeringsplats, miljöhus m.m."

Planbeskrivningen revideras i enlighet med ändringen av planbestämmelsen i plankartan.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd angående lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Samhällsbyggnadskontoret:

Genomförandebeskrivningen är har kompletterats och förtydligats. Genomförandet av detaljplanen och avtalens innehåll bedöms nu vara redovisat i den nivå som lagstiftaren kräver.

Officialservitut och 3D-fastighetsbildning

På sida 82 (och ytligt beskrivet på flera ställen tidigare i beskrivningen) framgår att gångbro eller tunnel har för avsikt att säkras med servitut eller 3D-fastighetsbildning.



För officialservitut prövas 7 kapitlet Fastighetsbildningslagen, som reglerar bland annat att ”*Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.*”. Det blir därmed en bedömning i den framtida lantmäteriförrättningen om officialservitut för gångbro/tunnel är möjlig att bilda.

I och med att planen dessutom ger möjlighet till 3D-fastighetsbildning för denna gångbro/tunnel rekommenderar Lantmäteriet att bestämmelserna om 3D är mer tydliga. Särskilt vad gäller gränsdragningar i vertikalled mellan kvartersmark och allmän plats.

Samhällsbyggnadskontoret:

Sedan samrådet har en Trafikutredning ”Eldsundsviken E3 söder Trafikprognos och utformning passage P-hus” tagits fram av Norconsult (2021-11-15). Trafikprognosen visar att antal fotgängarpassager över Eldsundsvägen kommer att vara cirka 800 per dygn. Detta antal är inte så stort att det krävs en bro eller tunnel som föreslogs i samrådsskedet. Därmed är frågan om 3D-fastighetsbildning inte längre aktuell.

Digitala registerkartan, samfälligheter m.m.

Planområdet gränsar mot outrett vatten. Fastigheterna Eldsund 6:16 och Strängnäs 2:1 har i den Digitala registerkartan (DRK) på flera ställen en gränsnoggrannhet på 4,5 meter (samt även noggrannheter mellan 0,025 – 0,04 meter). Lantmäteriet rekommenderar därför att vattnet och fastigheternas gränser utreds och kontrolleras om så inte redan gjorts.

Lantmäteriet har inte närmare utrett om det finns oregistrerade samfälligheter, servitut eller övriga rättigheter inom området. Om kommunen inte redan har utrett detta rekommenderar Lantmäteriet att det görs.



Samhällsbyggnadskontoret:

Fastighetsgränsen mellan Strängnäs 2:1 och Eldsund 6:16 utgår i och med aktuell detaljplan. Kommunen bedömer att fastighetsgränsen därför inte behöver mätas in. Exploateringsavtalet hanterar byte av mark mellan exploatören (fastighetsägare till fastigheten Eldsund 6:16) och Strängnäs kommun (fastighetsägare till fastigheten Strängnäs 2:1).

Strandlinjen är inmätt på nytt av kommunens Kart- och mätenhet. Plankartan har reviderats och planområdesgränsen har ritats om utifrån den nya inmätningen av strandlinjen. Lantmäteriet kan få DWG-filen för detaljplanen för att ta del av den nya inmätta strandlinjen.

Detaljplanen för Etapp 3 söder omfattar inte vattenområdet.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna kring exploateringsgrad ($e_1 - e_{11}$) är utformade så att en viss byggnads- eller bruttoarea är tillåten. Dock framgår det inte om det är per fastighet eller annan enhet. Lantmäteriet rekommenderar att detta förtydligas.

Planbestämmelsen Cykel reglerar enbart att cykelväg ska anläggas, men vad som framgår av planbeskrivningen avses denna kombineras med gångväg (d.v.s. GC-väg). Då denna avsikt framgår av planbeskrivningen men varken framgår i plankartan eller bland planbestämmelserna rekommenderar Lantmäteriet att avsikten förtydligas där.

Samhällsbyggnadskontoret:

Plankartan revideras och bestämmelserna om "Största bruttoarea är XXXX m²" ändras till "Största bruttoarea är XXXX m² per byggrätt."

Planbeskrivning revideras gällande förtydligandet att största bruttoarea gäller per byggrätt under rubriken Bebyggelse.

Plankartan revideras och markanvändningen CYKEL kompletteras med markanvändningen GÅNG för att möjliggöra en Gång- och cykelväg i enlighet med beskrivningen i planbeskrivningen under rubriken Gång- och cykelvägar.

Planbeskrivningen revideras gällande att Gång- och cykelväg är planlagd med markanvändningen CYKEL och GÅNG under rubriken Gång- och cykelvägar.

Plankarta



E-området i plankartan ser ut att delvis gå ut över gångvägen, något som inte verkar vara kommunens avsikt. Dessutom verkar grundkartans beteckning för transformatorstation delvis täcka E:et i användningsområdesbestämmelsen.

Beteckningar i grundkartan är inte komplett.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Plankartan revideras och E-området flyttas åt nordväst. Gång- och cykelvägen anpassas efter den nya placeringen av E-området.*

Grundkartan har uppdaterats och färgläggningen av transformatorstationen i grundkartan har tagits bort.

Grundkartans beteckningar har reviderats.

Lagrum

Boverket rekommenderar även att lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas i anslutning till planbestämmelserna (Se Boverkets allmänna råd 2014:5)).

*Samhällsbyggnadskontoret:
Plankartan revideras och uppdateras med lagstöd för respektive planbestämmelse.*

Statens geotekniska institut

SIG:s synpunkter:

SIG noterar att PM Geoteknik redovisar att beräkningarna kommer att behöva förnyas inför granskningsskedet, då det verkar vara någon diskrepans mellan beräknade sektioner och aktuell plankarta. Av detta skäl ger SIG nu huvudsakligen generella synpunkter på samrådshandlingen, vilka kan vara bra att ha med inför arbetet med granskningshandlingarna.

Konsulten behöver se över valet av skjuvhållfasthet och applicering av denna i stabilitetsberäkningen. SIG efterfrågar en motivering av det valda värdet 25 kPa för övre delen av lerlagret, då ingen provning finns som verifierar detta val. I figur 5 och tabellen för vald odränerad skjuvhållfasthet anges att på 1 meter djup är odränerad skjuvhållfasthet 7 kPa, men i beräkningssektionerna verkar skjuvhållfastheten fortfarande var 25 kPa på denna nivå och resten av c-profilen verkar inte heller vara i enlighet med det som utvärderats. SIG efterfrågar även en motivering till att valt värde viktas mot CPT-sonderingarna i den utsträckning som görs,



alternativt kan konsulten verifiera valt värde med fler undersökningar. Vidare föreslår SGI att känslighetsanalys görs med lägre odränerad skjuvhållfasthet, för att se hur det påverkar stabilitetsberäkningarna om den odränerade skjuvhållfastheten skulle ligga i nivå med vingsonderingens värden, vilket skulle kunna vara fallet.

Vidare behöver valet av grundvattenytans nivå i stabilitetsberäkningarna ses över. Grundvattenytan har inte mätts, men sägs korrespondera med Mälaren varför den verkar huvudsakligen ha satts till i nivå med LLW. SGI ifrågasätter att detta utgör "värsta fallet", särskilt som utförda undersökningar inte tyder på att någon betydande torrskorpelera har påträffats i läge för beräknade sektioner.

Vad gäller lastsituationen i området önskar SGI en förtydligande beskrivning i text av hur nivåer för planerad mark förhåller sig till dagens situation. Detta är inte helt enkelt att utläsa ur stabilitetssektionerna. Notera att när det gäller last ska även stabilitetssituationen för temporär last utredas vid exempelvis snöröjning, skötsel och underhåll, där sådan kan tänkas förekomma.

Det saknas bedömning av erosionen och dess eventuella påverkan på stabiliteten i området och SGI bedömer att handlingen behöver kompletteras med detta. Ett erosionsskydd är föreslaget som åtgärd, men över vilken yta det finns ett behov av erosionsskydd redovisas inte och ej heller hur man har kommit fram till detta behov. Erosionsskyddet verkar snarare fungera som en tryckbank för planområdet. Beräkningar som visar att stabiliteten är tillfredsställande för själva erosionsskyddet saknas. Vidare saknas en bedömning över vilken yta det finns ett behov av skumglas som förstärkningsåtgärd.

I planbeskrivningen nämns att en muddring ska genomföras i Eldsundsviken som berör planområdet. Denna muddrings påverkan på stabilitetssituationen behöver bedömas och redovisas. Tillstånd för vattenverksamhet ska vara beviljat innan denna plans antagande.

Vidare innebär kombinationen morän och branta lutningar att eventuell risk för ytliga ras/blocknedfall inte kan uteslutas och en bedömning av om/hur de angränsande moränkullarna kan påverka planområdet behöver redovisas.

Begränsningar och behov av åtgärder, som identifieras i den geotekniska utredningen, behöver säkerställas i plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI således att det kvarstår, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, en del frågor att hantera för att fullständiga



handlingar ska föreligga.

Samhällsbyggnadskontoret:

PM Geoteknik har reviderats inför granskningsskedet (PM Geoteknik (PM/GEO), Eldsundsviken, Strängnäs. Del E3 söder. WSP, 2021-09-17) och stämmer nu överens mellan beräknade sektioner och aktuell plankarta. Den tidigare utredningen och sektioner var beräknade på att strandpromenaden skulle gå i nytt läge, när plankartan redovisade strandpromenadens läge på befintlig strandbank, vilket är rätt läge. PM geoteknik och framtagna sektioner är nu baserade på plankartan.

En känslighetsanalys har utförts utifrån lägsta uppmätta skjuvhållfasthet, dock med förändrad målsäkerhetsfaktor. Beräkningsstrategi förklaras under kapitel 11.1 i utredningen.

Den bedömda kommunikationen mellan grundvattnets undre akvifer och Mälaren har utvecklats i utredningen. Kompletterande beräkningar har utförts med justerade grundvattennivåer.

Vad gäller muddring så planeras en mycket flack bottenluttning, där ingen strömning förekommer och botten består av lera, så bedöms det inte finnas något behov av erosionskydd.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget för det aktuella området.

I det kommande arbetet med utvecklingen av Norra staden anser Trafikverket att kommunen på sikt behöver ta ett helhetsgrepp gällande trafikstringen som en utbyggnad av stadsdelen kommer att medföra. Varje enskild detaljplan innebär troligen ingen större påverkan på vägnätet, men sammantaget kan trafikmängden bli betydande. I planprogrammet för Norra staden togs en trafikutredning fram, daterad 2010-06-01. Den anger att trafiklösningen främst bedöms ske på väg 55. Här vill Trafikverket uppmärksamma att trafikplats Eldsund håller låg standard och att behov av åtgärder kan uppstå om trafiken ökar. Om väg 55 i större utsträckning kommer att nyttjas för lokal trafik i Strängnäs, kan åtgärdsbehov uppstå även utmed riksvägen. Trafikverket anser därför att en uppdatering av trafikutredningen behöver göras kopplat till kommande detaljplaner. Trafikverket anser också att exploateringen i området som helhet ska ta kostnaderna för åtgärder på det statliga vägnätet, som behöver utföras med anledning av den trafikstring som utbyggnaden av



Norra staden innebär.

Samhällsbyggnadskontoret:

Noteras. Kommunen kommer att kontakta Trafikverket för att diskutera kostnadsfördelningen.

Sedan samrådet har en Trafikutredning "Eldsundsviken E3 söder Trafikprognos och utformning passage P-hus" tagits fram av Norconsult (2021-11-15). Trafikprognosen har som syfte att ligga till grund för att bedöma framkomligheten i framtida vägnät samt som underlag till bullerberäkningar.

Trafikprognosen i utredningen beaktar trafikallsträng från exploatering i närliggande områden fram till år 2040 vilket är normalt vid buller- och kapacitetsutredningar. Ett längre tidsperspektiv ger större osäkerheter när det gäller framtida trafik och fordonsutveckling. I strukturplanearbetet för Eldsundsviken togs en förväntad trafikallsträng för området fram. I vidare arbete har även trafikallsträng för ett framtida hotell, verksamhetsområdet mellan väg 55 och Eldsundsviken samt delvis exploaterat område norr om väg 55 tagits fram.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket gör bedömningen att förslaget inte påverkar sjöfarten negativt och har därför inget att erinra med reservation för nedanstående synpunkter.

Synpunkter

Området angränsar mot den allmänna farleden 933.

Sjöfartsverket noterar att varken buller eller svallpåverkan från fartygstrafiken har tagits med i planeringen. Det är av stor vikt att anpassning av verksamheter som ligger mot farleden utförs så att dessa inte kommer att störas av fartygstrafiken, vilket på sikt annars skulle kunna leda till klagomål och krav på inskränkningar för sjöfarten. Detta gäller speciellt vid planering och utformning av bryggor och tilläggningsplatser där hänsyn bör tas till svallpåverkan från angränsande farled.

Generellt är Sjöfartsverket restriktiv till införande av fartbegränsning eller annan inskränkning i användandet av farleden.



*Samhällsbyggnadskontoret:
Noteras.*

Sedan samrådet har en Bullerutredning tagits fram av Norconsult AB 2022-01-14. Utredningen är gjord över ett större område än enbart planområdet.

Utredningen tog sjötrafikens påverkan på planområdet i beaktning. Vad gäller sjötrafiken så passerar den 500 meter från närmsta fastighet, en beräkning har därför inte gjorts. Om trafiken är omfattande rekommenderas förstärkta fönster ($R'w$ 35 dB) för de närmaste fastigheterna i de rummen med utsikt mot vattnet.

Kommunala nämnder

Socialnämnden

Socialnämnden har inte några synpunkter på det aktuella förslaget till detaljplan. Nämnden vill dock betona att, det i den kommande utvecklingen av Detaljplaneprogrammet för Norra staden, är av yttersta vikt att behovet av särskilda boendeformer för såväl äldre personer som för personer med funktionshinder beaktas.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Noteras.*

Kända sakägare, känd organisation av hyresgäster och andra med väsentligt intresse av förslaget

Sakägare 1

Med anledning av förslaget till detaljplan för Eldsund 6: 16, del av, etapp 3 söder, "Eldsundsviken" i Strängnäs får jag för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs inkomma med följande.

Av samrådshandlingen framgår att det inom kvarter 3 tillåts endast radhus om två våningar. Samtidigt konstateras det att för att åstadkomma tvåvåningsradhus krävs en nockhöjd på 18 meter över nollplan. I samtal med Erika Svensson, planarkitekt, har det vidare framkommit att i bedömningen av vilken nockhöjd som är lämplig har det utgått från ett sadeltak om 45 graders vinkel (trots att man i beskrivningen lämnar öppet för exploitören att välja takvinkel och takbeklädnad), en inre takhöjd om 2,70 m, träbjälklag om 0,5 m samt att radhusens vind ska vara inredningsbar. Dessa förutsättningar tillsammans med att radhusen ska placeras i nivå med Eldsundsstråket (+4 m över nollplan) innebär att



byggnadshöjden som tillåts enligt förslaget till detaljplan uppgår till 14 m.

För de boende i Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs precis på andra sidan Eldsundsstråket är ifrågavarande byggnadshöjd en betydande olägenhet som påverkar utsikt och boendemiljön i övrigt på ett negativt sätt. Den nu föreslagna bebyggelseutformningen inom kvarter 3 är därmed inte lämplig.

Det bör vara möjligt att åstadkomma en bebyggelse som uppfyller intentionerna i nuvarande detaljplaneförslag och Detaljplaneprogrammet för Norra staden, Första etappen, utan att påverka intilliggande boende i lika stor utsträckning.

Det anges att radhusen måste placeras i nivå med Eldsundsstråket för att tillgodose tillgänglighetskravet för personer med funktionsnedsättning. Om man i stället tillgodoser tillgänglighetskravet via tillfartsvägen, parkeringen och vändplanen inom kvarter 3 kan radhusens grundläggningsnivå i stället vara +2,78 m över nollplan för hela kvarteret. En sådan lösning skulle underlätta för personer med funktionsnedsättning att ta sig från parkeringen till bostaden oavsett vilket radhus man bor i eller ska besöka. Gränderna från Eldsundsstråket börjar då i stället med en svag sluttning och planar sedan ut helt. Utgår man vidare från en inre takhöjd om 2,50 m, sadeltak med 22 graders vinkel och slimmar bjälklagen något resulterar det i en nockhöjd för hela kvarteret +12,4 m över nollplan.

Med dessa smärre förändringar som ändå uppfyller syftet med den föreslagna detaljplanen skulle Strängnäs kommun åstadkomma radhusbebyggelse inom kvarter 3 som inte innebär en alltför stor påverkan på boende i intilliggande bebyggelse.



*Samhällsbyggnadskontoret:
Planhandlingarna kompletteras med en sektion som visar
Bostadsrättsföreningen Båthuset i förhållande till radhusen inom
kvarter 3.*

*Plankartan har reviderats och radhusens nockhöjder över nollplanet har
ändrats från +18 meter RH2000 till 8,5 meter över gatan (ca +12,5
meter RH2000). Radhusen ska ha en största takvinkel på 25 grader för
att säkerställa att vinden inte kan inredas som bostad. Radhusens
nockhöjder har sänkts med ca 5,5 meter.*

*Plankartan revideras och bestämmelsen "f₂ – Endast radhus" ändras till
"f₂ – Endast radhus eller parhus".*

*Planbeskrivningen revideras gällande beskrivningen av kvarter 3 under
rubriken Bebyggelse.*

*Planhandlingarna kompletteras med en sektion som visar
Bostadsrättsföreningen Båthuset i förhållande till radhusen inom
kvarter 3. Planhandlingarna kompletteras även med en sektion som
visar radhusen inom kvarter 3 sett från Bostadsrättsföreningen
Båthuset.*

Privatperson 1

Först vill jag säga att den planerade detaljplanen på det hela taget ser jätte trevligt ut! Jag har trots det några synpunkter.

Området i kvarter 3 lämpar sig bättre till en park istället för de planerade bostadsradhusen. I anslutning ligger de nybyggda bryggorna och säg exempelvis att personer i olika generationer besöker bryggorna, då är det ganska troligt att de yngre vill vistas i solen och de äldre vill njuta i skuggan – men ändå ha närheten till den övriga familjen. Detta skulle möjliggöras om ytan istället används som grönområde med träd och kanske någon pergola. Det skulle också ge fler Strängnäsbor möjlighet att vistas vid strandnära område även fast man inte har möjlighet att bo strandnära.

Enligt uppgift från kommunen skulle de planerade radhusen i sektion framför brf Båthuset placeras så att siktstråk skapades för att de boende i brf Båthuset med lägenheter som vetter mot Mälaren inte skulle mista hela sin sjöutsikt. De två radhus som är placerade rakt nedanför Båthuset är dock vinklade vilket innebär att sjöutsikten i princip torde försvinna helt och hållet. Detta vore väldigt olyckligt.



Promenadstråket framför sektion 3 närmast Mälaren är alldeles för smalt, vilket inte inbjuder till att passera eller vistas där. Istället riskerar stråket att bli en förlängning av radhusens tomter, vilket inte är syftet med promenadstråket.

Området söder om riksväg 55 kommer att bli kraftigt förtätat med flerbostadshus till skillnad från området norr om riksväg 55 som kommer att innehålla enfamiljshus. Där är grönytorna betydligt större. Förhållandet borde vara det motsatta, dvs större grönytor där flerbostadshusen är placerade. Det är viktigt att området med flerbostadshus får större grönytor för att skapa en öppen, inbjudande och trygg atmosfär.

Tack för ordet!



Samhällsbyggnadskontoret:

I och med P10-regementets nedläggning och kommunens markförvärv av större delen av det tidigare norra övningsfältet har kommunen fått nya förutsättningar att så småningom bygga en ny stadsdel.

Kommunfullmäktige godkände 2011-05-30 § 157

Detaljplaneprogrammet Norra staden – första etappen. I

detaljplaneprogrammet pekas det tidigare norra övningsfältet ut som det område åt vilket Strängnäs stad ska utvecklas under minst 50 år. Stadsdelen bedöms kunna rymma mellan 7000 till 11 000 invånare och arbetsplatser när det är fullt utbyggt. Programområdet omfattar ett område från Kasernområdet i söder till Storängskullarna i norr och från Lötgärdet i väster till Kasgarns östra udde. Norra staden ska vara en med Strängnäs mått tätbebyggd, levande och framförallt trygg stadsdel. Området ska utvecklas med "staden" och "blandstaden" som förebild och ska utvecklas med en blandning av arbetsplatser, bostäder, verksamheter, service, småbåtshamnar och park- och rekreationsområden. Även friluftsområden och hotell kan bli aktuella.

I stadsdelen blandas bostäder med exempelvis skolor, förskolor, service samt idrott och kulturverksamheter. Målsättningen är att skapa en blandad stad där bostäder och verksamheter i viss omfattning vävs samman till områden som präglas av liv och rörelse under dygnets alla timmar. En blandning av boendeformer (med olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar) ska säkerställas för att motverka segregation mellan olika åldersgrupper och mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar. Olika stadstyper och hustyper ska planeras för olika delar av staden. Hustyperna ska vara omväxlande och ska i området närmast Mälaren och Eldsundsviken tydligt förmedla karaktären av en stadsdelskärna med flerbostadshus och integrerade verksamhetslokaler. Bebyggelsen längs Mälaren och Eldsundsviken ska sedan övergå till att ge intryck av trädgårdsstadens karaktärsdrag och på vissa platser även villastadens kvalitéer med inslag av mindre flerbostadshus, par- och radhus samt enbostadshus. Gemensamt för bebyggelsens olika karaktärer ska dock vara att bygga vidare på de kvaliteter som redan finns i Strängnäs stad. Norra staden föreslås i sina huvuddelar utformas som en modern småskalig kvartersstad, uppbyggd runt ett sammanhängande gatunät.

Norra staden ska bli en stadsdel där avstånden mellan bostaden, service, arbete, nöje och kultur samt rekreationsområden och parker är korta och kommunikation är god. En god kommunikation innebär bra och välfungerande förbindelser till stadens olika funktioner med exempelvis privata och kollektiva trafikmedel, samt med cykel och till fots. Den ökade trafikmängden innebär dock även ökade bullernivåer. I tätbebyggda områden underlättas därför valet att lämna bilen hemma



och istället välja kollektiva färdmedel eller cykeln.

Detaljplanen för etapp 3 söder är bara en liten del av den kommande stadsdelen Norra staden. Ambitionen är att bostäderna och parkstråket inom etapp 3 söder gestaltningsmässigt ska bli en övergång mellan kulturmiljön inom gamla Kasernområdet och den kommande utbyggnaden av stadsdelen Norra staden på den norra sidan av Eldsundviken och däri utgöra ett positivt inslag i stadsmiljö.

Promenadstråket

Promenadstråket längs med Mälaren är en del av ett längre promenadstråk/parkområde från Strängnäs stad, via områdena Sidöparken och Milostaben till Kasgarängen norr om viken. Radhusen inom kvarter 3 kommer att ligga avskilt från promenadstråket genom en höjdskillnad om cirka två meter.

Promenadstråket är planlagt som allmän plats PARK med kommunalt huvudmannaskap. Parken får inte privatiseras.

Privatperson 2

FÖRSLAG: GÅNGBRO

En gångbro vid rosa heldraget streck på kartan förkortar avståndet till centrum, marinan och Campus med ca 600 meter för många framtida boende. Den ökade närheten ökar områdets attraktivitet, ger bostäderna högre värde och gör att fler går eller cyklar istället för att ta bilen.

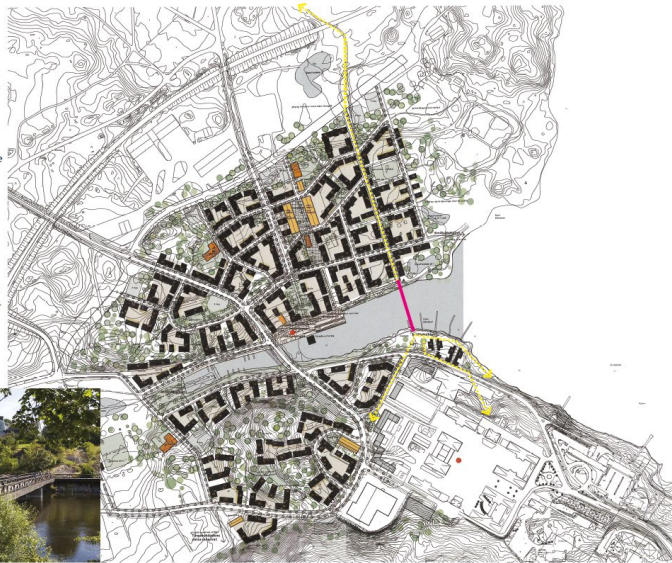
Gångbrons läge blir naturligt från udden där man ser över till Eldsund. Från brofästet på Campus-sidan finns flera anslutande vägar. Från Eldsundssidan är bron en direkt förlängning på den långa gata som dessutom fortsätter som G/C-väg under Strängnäsbron.



FÖRSLAG: GÅNGBRO

En gångbro vid rosa heldraget streck på kartan förkortar avståndet till centrum, marinan och Campus med ca 600 meter för många framtida boende. Den ökade närheten ökar områdets uttrakthet, ger beständiga högre värde och gör att fler går eller cyklar istället för att ta bilen.

Gångbrons läge blir naturligt från udden där man ser över till Eldsund. Från brofästet på Campus-sidan finns flera anslutande vägar. Från Eldsundssidan är bron en direkt förlängning på den långa gala som dessutom fortsätter som G/C-väg under Strängnäsbron.



Synpunkt till DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder

Rundgång:

Med gångbron kan man röra sig runt i Eldsund. Det skapar många fler vägval och möjligheter till promenadvägar. Man kan tänka sig att det blir en populär runda att promenera eller springa olika varv längs vattnet. Eller att promenera från centrum ut till Eldsund längs vattnet, gå över på gångbron, besöka Hamntorget och vända tillbaka på bilbron.

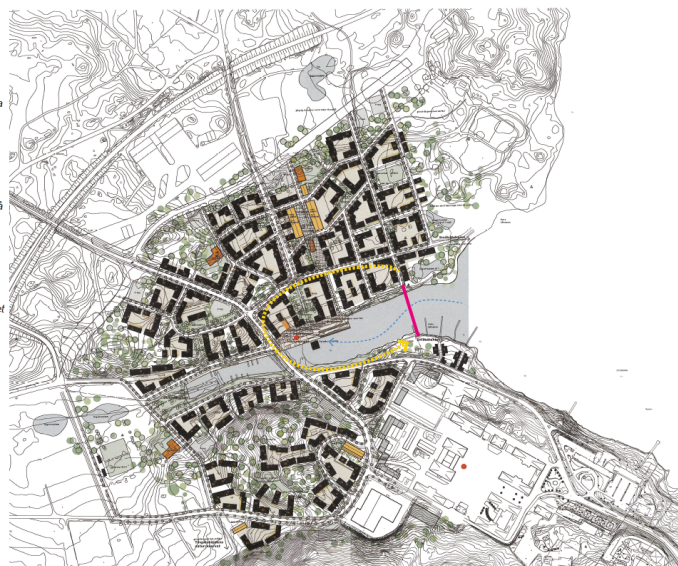
Båtar:

Man kan tänka sig en låg träbro. Segelbåtar ska ändå inte in närmare hamntorget (antar att det blir grunt). Små rodd och motorbåtar kan fortfarande komma under bron och lägga till vid torget. Det blir en barriär som reglerar båttrafiken utan skyltar etc.

FÖRSLAG: GÅNGBRO

Rundgång.
Med gångbron kan man röra sig runt i Eldsund. Det skapar många fler vägval och möjligheter till promenadvägar. Man kan tänka sig att det blir en populär runda att promenera eller springa olika varv längs vattnet. Eller att promenera från centrum ut till Eldsund längs vattnet, gå över på gångbron, besöka Hamntorget och vända tillbaka på bilbron.

Båtar.
Man kan tänka sig en låg träbro. Segelbåtar ska ändå inte in närmare hamntorget (antar att det blir grunt). Små rodd och motorbåtar kan fortfarande komma under bron och lägga till vid torget. Det blir en barriär som reglerar båttrafiken utan skyltar etc.



Synpunkt till DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder

Påverkan på DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder:



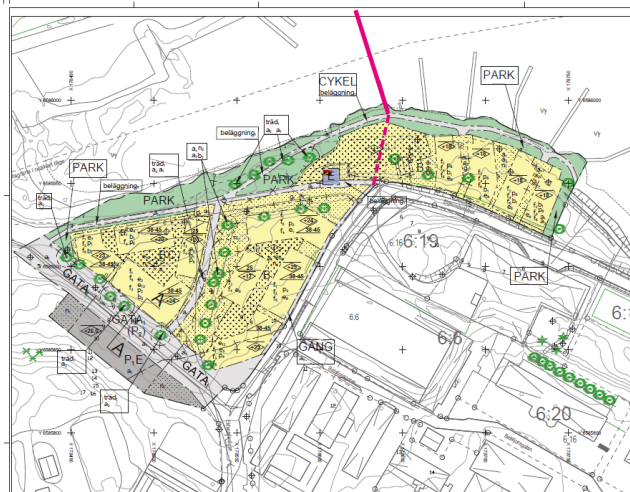
Gångbron skulle landa vid marinans innersta brygga (bron som heldragen rosa linje). Även en väg (trappa?) upp över prickmarken för att förbinda bron och kvartersgata (streckad rosa linje).

Gångbron kan också påverka DP Eldsund 6:16, etapp 3 norr.

Även om inte gångbron byggs nu kan detaljplanen ändå förbereda för gångbron.

FÖRSLAG: GÅNGBRO

Påverkan på DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder.
Gångbron skulle landa vid marinans innersta brygga (bron som heldragen rosa linje). Även en väg (trappa?) upp över prickmarken för att förbinda bron och kvartersgata (streckad rosa linje).
Gångbron kan också påverka DP Eldsund 6:16, etapp 3 norr.
Även om inte gångbron byggs nu kan detaljplanen ändå förbereda för gångbron.



Synpunkt till DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder

SYNTAX-ANALYS:

UTAN gångbro

Analysen baseras huvudsakligen på Norconsults plankarta från aug 2020. Hur de längre G/C-vägarna sitter ihop (tex ute på udden mot strängnäsbron) kommer från programmet för Norra staden.

Analysen visar att den mesta gång/cykel-rörelsen i Norconsult-planen blir kring kvarteret närmast bilbron (röda gator = mkt rörelse, blått = lite rörelse)

Om testet:

Depthmap är ett space syntax-program som mäter hur pass integrerade gator blir i ett nätverk av gator. Integrationsgraden speglar gång och cykelflöden. Analysen tar inte hänsyn till attraktorer som genererar rörelse tex om det finns en hållplats eller fin strandpromenad. Analysen visar alltså bara hur rörelsen blir i "tomma gator". Denna effekt motsvarar vanligtvis ändå majoriteten av all rörelse. Det finns mycket material om space syntax, tex youtube-föreläsningar.

Analysen är bara för gång och cykeltrafik – därför är inte tex



Strängnäsbron med som väg i analysen eftersom man inte rör sig till forts eller på cykel där.

Analysen är gjord för rörelse lokalt inom Eldsund. Eldsund är ett ganska enkelt avgränsat område eftersom flaskhalsen av vägar förbi högshusen/soldathemmet gör att Strängnäs övriga gatunät har liten effekt på Campus/Eldsundsområdet. Bäddra fram och tillbaka mellan sidorna i helskärmsläge för att bäst se skillnaden.

SYNTAX-ANALYS: UTAN gångbro

Analysen baseras huvudsakligen på Norconsults plankarta från aug 2020. Flur de längre G/C-vägarna sitter ihop (tex ute på udden mot strängnäsbron) kommer från programmet för Norra staden.

Analysen visar att den mesta gång/cykel-rörelsen i Norconsult-planen blir kring kvarteret närmast bilbron (röda gator = mkt rörelse, blått = lite rörelse)

Om testet:

Depthmap är ett space syntax-program som mäter hur pås integrerade gator blir i ett nätverk av gator. Integrationsgraden speglar gång- och cykel-röden. Analysen tar inte hänsyn till attraktorer som genererar rörelse tex om det finns en hållplats eller lin strandpromenad. Analysen visar alltså bara hur rörelsen blir i "tomma gator". Denna effekt motsvarar vanligtvis ändå majoriteten av all rörelse. Det finns mycket material om space syntax, tex youtube-föreläsningar: <https://www.youtube.com/watch?v=MBZnNAaZL4>

Analysen är bara för gång och cykeltrafik - därför är inte tex Strängnäsbron med som väg i analysen eftersom man inte rör sig till forts eller på cykel där.

Analysen är gjord för rörelse lokalt inom Eldsund. Eldsund är ett ganska enkelt avgränsat område eftersom flaskhalsen av vägar förbi högshusen/soldathemmet gör att Strängnäs övriga gatunät har liten effekt på Campus / Eldsunds-området.

Bäddra fram och tillbaka mellan sidorna i helskärmsläge för att bäst se skillnaden.



Synpunkt till DP Eldsund 6:16, etapp 3 söder

SYNTAX-ANALYS: MED gångbro

Med gångbron blir många fler gator i Eldsund och Campus röda, dvs får mer rörelse. Såklart längs själva bron och anslutande vägar. Tydligt ökad rörelse syns även längs kajen i Eldsund samt längs parallellgatan ovanför kajen. Det syns även en ökad rörelse längre ifrån gångbron tex söder om Campus och i Milostabsområdet. Gångbron gör generellt att fler rör sig runt i hela Eldsund (ju enklare och närmare det är att gå/cykla desto fler rör sig ute). Mer rörelse stärker stadsdelscentrumet och Hamntorget.

Vinster:

Gångbron gör Eldsund som helhet mer levande och attraktivt. Mer rörelse längs kajen och den övre parallellgatan ger ett starkare stadsdelscentrum likt visionen. Att fler rör sig ute skapar en tryggare stadsdel. En vinst för staden som helhet är att Eldsund kommer mer än en halv kilometer närmare centrum.



SYNTAX-ANALYS:

MED gångbro

Med gångbron blir många fler gator i Eidsund och Campus röda, dvs får mer rörelse. Säkklart längs själva bron och anslutande vägar.

Tydligt ökad rörelse syns även längs kajen i Eidsund samt längs parallellgatan ovanför kajen. Det syns även en ökad rörelse längre ifrån gångbron tex söder om Campus och i Milostabsområdet. Gångbron gör generellt att fler rör sig runt i hela Eidsund (ju enklare och närmare det är att gå / cykla desto fler rör sig ute). Mer rörelse stärker stadsdelscentrumet och Hamntorget.

Vinster:

Gångbron gör Eidsund som helhet mer levande och attraktivt. Mer rörelse längs kajen och den övre parallellgatan ger ett starkare stadsdelscentrum likt visionen. Att fler rör sig ute skapar en tryggare stadsdel. En vinst för staden som helhet är att Eidsund kommer mer än en halv kilometer närmare centrum.



SYNTAX-ANALYS AV KOMMUNENS PLAN + GÅNGBRO
(Depthmax, anal memo, integrator)

Synpunkt till DP Eidsund 6.16, etapp 3 söder

Samhällsbyggnadskontoret:

Detaljplanen omfattas av detaljplaneprogrammet för Norra staden. Första etappen, som godkändes av kommunfullmäktige 2011-05-30. I detaljplaneprogrammet pekas inte någon brokoppling ut i den sträckning som föreslås enligt inkommen synpunkt.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden anser inte i nuläget att det är ekonomiskt försvarbart att bygga en sådan brokonstruktion för att minska gång- och cykelavstånd med cirka 600 meter.

Synpunkten noteras och lyfts vidare i kommande etapper.

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden tackar för visat intresse och intressant analys.

Övriga myndigheter, företag, sammanslutningar och enskilda

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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.

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



Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Planbeskrivningen revideras i enlighet med yttrandet under rubriken
Telefoni och bredband.*

SEVAB

Bakgrund

Förutsättning för genomförande av detaljplanen är att exploatören ersätter SEVAB (2,39 Mkr.) för en investering i flytt av ledningar som tidigare korsade planområdet. Detta har förmedlats i ett PM år 2018. SEVAB investerade 10 Mkr under 2015/2016 för att öka kapacitet av dricksvatten och förbereda för bebyggelse inom detta område genom att flytta ut ledningar som korsade fastigheter.

Fastigheten ägdes tidigare av Vasallen Strängnäs Exploatering AB som under åren 2014-2017 har diskuterat med SEVAB (VA huvudmannen) och Strängnäs kommun om en kostnadsfördelning för genomförda VA och dagvattenomläggningar i samband med att kommunen och Vasallen exploaterade området vid Eldsund P10, Campusområdet.

I och med ledningsflytten kan ledningar som korsar etapp 3 tas ur bruk och därmed finns ej behov av ledningsrätt. Detta förutsätter att exploatören ersätter SEVAB 2,39 Mkr för ledningsflytten.

*Samhällsbyggnadskontoret:
Ekonomisk ersättning i likhet med situationen som är beskriven ovan är
en fråga mellan exploatören och SEVAB.*

Vatten- och spillvatten

Generellt saknas det u-område för ledningar som ska försörja området.

I dricksvattenledningsnätet finns god kapacitet längs Eldsundsstråket. Bedömningen är att det går att ordna brandvattenförsörjning som krävs för genomförande av detaljplanen.

När det gäller spillvatten står det i planbeskrivningen att ny bebyggelse ska anslutas mot självfallsledningar förlagda i Eldsundsstråket. Radhusen ska ligga med självfall mot VA-ledningarna i Eldsundsstråket för att sedan ledas till pumpstationen A101. Detta är inte en korrekt beskrivning och måste justeras.

Ledningarna i Eldsundsstråket är inte självfallsledningar (se figurs).



Omnämnda pumpstation är en tillfällig anläggning som byggdes 2015. Bakgrunden är att det var svårt att komma fram till en lämplig långsiktig placering av en huvudpumpstation vid nuvarande läge för A101.

Det är nödvändigt att bygga en ny pumpstation som klarar att avleda spillvatten från ny bebyggelse i Etapp 3. Placeringen av den pumpstationen bör diskuteras utifrån kringliggande etapper. Kanske är en bra placering vid E-området inom detaljplan för Etapp 3.

Innan detta kan fastställs eller beslutas bör marknivåer för kvartersmark resp. vägar/gc-väg förprojekteras. SEVAB rekommenderar att en enklare systemskiss för spillvatten tas fram inom ramen av planarbetet. Detta för att säkerställa behov av tillräckligt stort E-område och säkerhetsavstånd till planerad bebyggelse.

Planerat parkeringshus kan ansluta med självfall mot befintliga ledningar i Eldsundsvägen.

Samhällsbyggnadskontoret:

En VA-systemskiss ” Eldsundsviken Spillvattensystem Etapp 3” har tagits fram av Norconsult (2021-12-03). Denna har tagits fram i samarbete med SEVAB och bemöter samtliga av synpunkterna.

I utredningen föreslås u-områden för framtida ledningar, vilka nu redovisas i plankartan.

Den tidigare förslagna placeringen för pumpstation vid ”hamntorget” har visat sig ej vara lämplig och utredningen föreslår i stället en ny placering utanför aktuellt planområde som måste säkerställas i kommande utveckling av Eldsundsviken.

Infrakulvert

Det har i andra sammanhang diskuteras att anlägga infrakulvert inom Eldsundsviken. SEVAB tycker att man kan överväga att utreda det alternativet för Etapp 3. Motiveringen till varför det eventuellt skulle funka bra här är:

- Bra lutning på området (10 meters höjdskillnad mellan högsta och lägsta punkt). En kulvert som sneddar över fastighetsmark skulle medföra en kortare ledningsdragnings just i detta område.
- Hög exploateringsgrad
- Smala vägar
- Inga stora dimensioner på dagvatten (förutsatt att omkoppling enligt figur 7 genomförs).

Även om det kan finnas tekniska förutsättningar för en kulvert, måste



beslutet om teknikval också baseras på kostnader och fördelning av kostnader mellan andra ledningsägare. Det kan bli en utmaning att fatta detta beslut så det går i takt med tidsplanen för detaljplanen.

Samhällsbyggnadskontoret:

Inom planområdet för Etapp 3 söder är det inte möjligt att anlägga en infrakulvert. Om vägen grävs upp kommer träden i allén att dö på grund av det förändrade trycket från vägen. Träden i allén omfattas av det generella biotopskyddet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom området är väl beskriven i planbeskrivningen. Det finns dock ett föreslaget dike i GATA₁ som saknas i plankartan. SEVAB vill uppmärksamma att inte planlägga för detta dike i samma läge som befintliga fjärrvärme-, VA- och dagvattenledningar ligger.

Befintlig korsande dagvattenledning är proppad men SEVAB måste utreda vidare så inget är kopplat till den. En ny dagvattenledning längs Eldsundsvägen är byggd för att kunna ta den ur bruk, enligt figur 7.

Samhällsbyggnadskontoret:

Efter samrådet har utformning av parkeringshuset inom planområdet arbetats fram. Under detta arbete framkom att ett svackdike längs Eldsundsvägen inte var möjligt. Dagvattenutredningen har därför arbetats om och föreslår nu att skelettjordar med trädplantering anläggs för att omhänderta dagvatten från vägen. Detta kommer att ligga på samma sida om parkeringshuset och ska inte vara i konflikt med befintliga ledningar.

Se Dagvattenutredning Eldsundsviken Etapp 3 söder av Norconsult (2021-10-29).

SÖRMLANDS MUSEUM

Bakgrund

Museet har ombetts yttra sig rörande ny detaljplan för Eldsund 6:16, etapp 3 söder. Syftet med planförslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för att bygga en ny stadsdel vid Eldsundsviken. Planförslaget ska möjliggöra en utveckling av området till en tätbebyggd stadsdel med en hög exploateringsgrad med bostäder, centrumverksamheter och service.



Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Strängnäs D18, men innehåller idag inga byggnader.

Synpunkter på planförslaget

Det är positivt att en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram som bedömer planförslagets påverkan på kulturmiljön. Museet delar också analysens bedömning planförslaget inte kommer få någon större påverkan på kulturhistoriska värden i området, och inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset Strängnäs och dess värdekärna regementsområdet. Museet instämmer också i analysens föreslagna justering av planförslaget att stenvuren bör ges skyddsbestämmelser på plankartan för att tydliggöra dess skydd.

I övrigt har vi inget att erinra.

Samhällsbyggnadskontoret:

Plankartan har kompletterats med bestämmelsen q – Stenvuren ska bevaras inom området med markanvändningen PARK – park mellan kvarter 1 och kvarter 2.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletteras med beaktande av inkomna synpunkter gällande bevarande och skydd av stenvuren under rubriken Stadsbild och Kulturmiljö.

Den antikvariska konsekvensanalysen "Antikvarisk konsekvensanalys Eldsund 6:16 m.fl., Etapp 3 söder" som genomförts av AIX Arkitekter har reviderats 2022-01-12 gällande bedömningen om stenvurar och alleer.

Samhällsbyggnadskontoret

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Daniel Quick
Planarkitekt