

2007-05-21

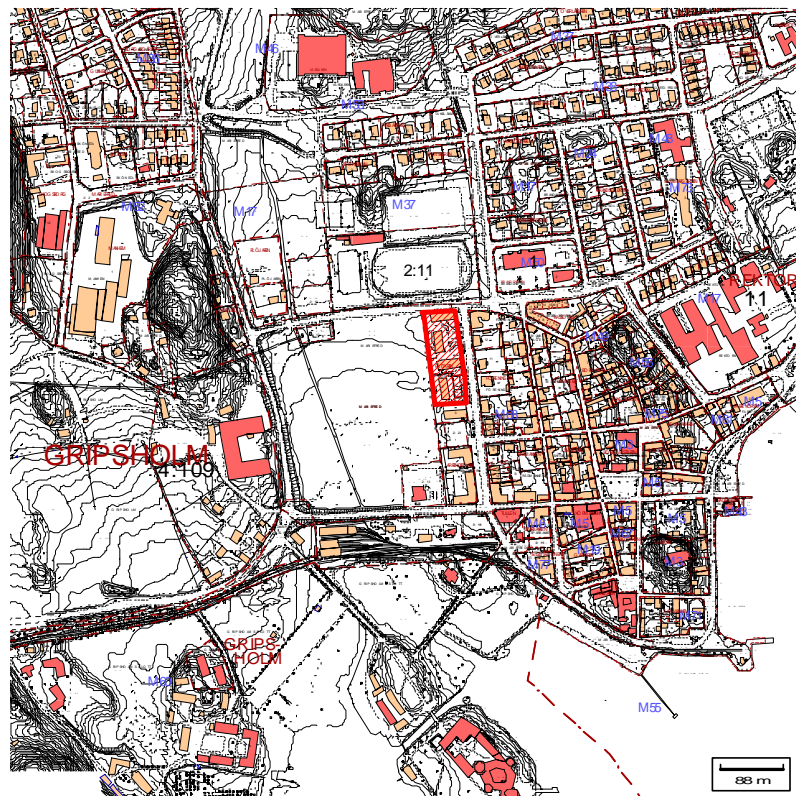
Anders C Eriksson
stadsarkitekt

HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

RÄTTAREN 1 och 2, samt MARIEFRED 2:20, 2:21 m fl.

STRÄNGNÄS KOMMUN

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR:

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadskontoret)
Gestaltningssprogram

2007-05-21

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen gör det möjligt att uppföra två nya radhusbyggnader med sammanlagt elva lägenheter vid Nygatans norra del. Nygatans bredd kommer att minskas, träd planteras och gatan ges en tydligare gestaltning. Nya parkeringsplatser för de boende i befintliga hus kommer att anläggas utmed gränsen mot Munkhagsgården. Planens syfte är att byggnaderna ska ges en god estetisk utformning med anknytning till befintlig bebyggelse i Mariefreds stadskärna. Radhusens placering mot gatan bidrar till att ge en småskalig och tilltalande gatubild.

**FÖRENLIGT MED 3, 4
OCH 5 KAP. MB**

Planen medger att ett markområde, som i dag är bebyggt, får förtäta med flera bostäder. Den nya exploateringen tar ingen jungfrulig mark i anspråk och bedöms inte påverka riksintresset Gripsholm - Mariefred negativt. De nya bostäderna bedöms inte försämra bostadsmiljön för de som bor i fastigheterna i dag.

I fördjupningen av översiktsplanen för Mariefred - Läggesta, antagandehandling 2007-02-15, reviderad 2007-02-21, är markområdet redovisat som område med befintlig bebyggelse i form av bostäder. Bedömningen att det är förenligt med Miljöbalken (MB) 3 kap, att ta i anspråk området anses därmed vara gjord.

Inget område av riksintresse enligt 4 kap, MB berörs av utbyggnaden.

Bedömning har även gjorts att gällande miljö kvalitetsnormer enligt MB kap 5 inte kommer att överskridas.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i Mariefreds stadskärnas västra del mellan Munkhagsgården och Nygatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 9100 m²

Markägoförhållanden

Marken ägs av Miljöman AB och Strängnäs kommun samt en mindre del av SSM Fastigheter..

2007-05-21

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Planområdet ligger inom riksintresset Gripsholm – Mariefred. Riksintresseområdet utgörs av fyra delar, Gripsholms slott, Munkhagsgärdet, stadens oregelbundna rutnätsplan och den välbevarade trästadsbebyggelsen från 1700- och 1800-talen. I fördjupningen av översiktsplan för Mariefred - Läggesta, som väntas bli antagen av Kommunfullmäktige under våren 2007, är området angivet som område med befintlig bebyggelse, bostäder.

Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Bostadsförsörjningsprogram och näringslivsprogram håller på att utarbetas inom ramen för ett utvecklingsprogram för hela kommunen.

Gällande planer

För området gäller detaljplan M 68, lagakraft 1993-11-06.

Program för planområdet

Planarbetet har inte föregåtts av något programarbete. Enligt "Kulturhistorisk analys Mariefred – Åker – Hedlandet – Läggesta", från 1993, är det av stort värde att små tomter och träbyggnader ger staden en småskalighet. Bostäder och andra privata byggnader bör vända sig in mot inhägnade gårdar

Miljöbedömning, Miljökonsekvensbeskrivning*Behovsbedömning*

Plan- och byggnämnden har tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning. Plan- och byggnämndens arbetsutskott (PBNAU 2006-11-22) har beslutat att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen medför en förtätning av staden. Den nya bebyggelsen bedöms ge en positiv inverkan på stads- och gatubild genom bättre anpassning till den befintliga kulturhistoriska miljön.
- Den beräknade ökningen av trafiken till området som förslaget medför är beräknad till ca 55 fordon/dygn. Infart planeras ske från Nygatan och Kärnbogatan.
- Dagvattnet från tomtmarken kan ledas via utjämningsmagasin till recipienten, Mälaren.
- Nygatans stadsbild påverkas genom att gatan görs smalare och får en ny gestaltning. Förändringen medför att bebyggelsen vid Nygatan länkas samman med stadskärnan

2007-05-21

på ett bättre sätt än tidigare och att Nygatans karaktär kommer att stämma bättre överens med den äldre gatustrukturen.

- Genomförandet av förslaget bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas

Slutsatsen är att en miljöbedömning enligt Miljöbalken kap 6, 11-12 §§, inte behöver göras.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de bostäder som kan uppföras inom planområdet. Krav på MKB ställs därför inte enligt PBL 5:18, 3:e stycket.

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och Byggnämnden beslutade 2006-09-13 PBN § 125, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas enligt normalt förfarande. Planen ska göra det möjligt att uppföra nya bostadshus utefter Nygatan i Mariefred.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation



Bild från Nygatan mot planområdet

2007-05-21

Markområdet som ska bebyggas består av gräs- och parkerings- ytor till befintliga flerbostadshus. Längs Nygatan finns en rad med hamlade lindar.

Geotekniska
förhållanden

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning.

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta (SGU 1984) består planområdet av lera.

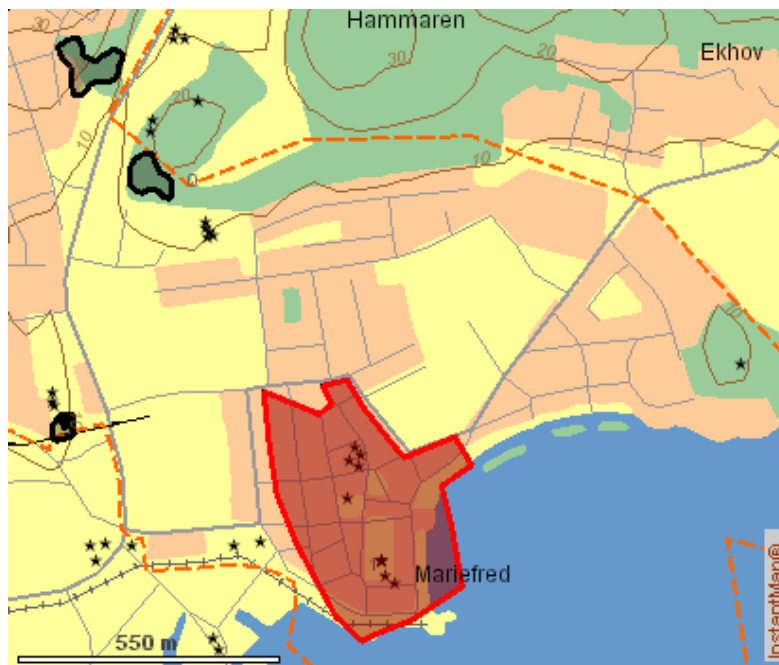
Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser krävs med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas i bygganmälan.

Radon

Området är klassat som lågriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun daterat 1989-06-30.

Fornlämningar

Inom planområdet finns i dag inga registrerade fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas under grävningsarbeten ska detta anmälas till länsstyrelsen.



Utdrag ur Fornminnesregistret som visar registrerade fornlämningar runt men utanför planområdet. Det markerade området visar utbredningen av Mariefreds medeltida stadskärna.

Historik

Mariefred fick sina stadsprivilegier 1605 och har alltså nyligen fyllt

2007-05-21

400 år. Staden eldhärjades flera gånger under 1600-talet och från samma år 1682 som kanske den värsta branden skedde, finns den tidigast kända planen, signerad Otto Engelbrecht. Planen, som var en liten rutnätsplan i tidens anda, genomfördes och gatunätet enligt den planen är ännu idag i stort sett detsamma. En tullkarta från 1700-talet visar att det då fanns tre tullportar; tullkontoret låg där sparbankshuset (numera Swedbank) ligger. Det dröjde ända in på 1920-talet innan Mariefred växte utanför sina tullar. Stadsdelen Öster kom till under 20-talet och sedan dess har staden vuxit i årsringar ända fram till dagens kringliggande villaområden. Nuvarande bebyggelse längs Nygatan tillkom på 1940-talet

Bebyggelsen

I dag finns tre flerbostadshus byggda 1945 på fastigheten Rättaren 1 och ett hus uppfört som pensionärshem 1946 på Rättaren 2. Husen är typiska för sin tid, men numera något förvanskade genom de tilläggsisolerade putsfasaderna. Den södra byggnaden renoverades och tilläggsisolerades 1983. De tre norra husen renoverades 1998.

Söder om planområdet i kv Arrendatorn finns ytterligare två flerbostadshus, byggda under 1950-talet, i motsvarande storlek som i kv Rättaren.

Byggnaderna vid Nygatans östra sida är skiftande i form och storlek med varierande arkitekturstilar. Byggnaderna mitt emot planområdet är från början av 1900-talet medan radhusen längre ner på gatan, närmare Storgatan, är från 1975.

Ny bebyggelse

Planen medför att två nya radhuslängor får uppföras i två våningar, med sammanlagt 11 lägenheter. Vinden får inredas med takkupor som ljusinsläpp mot Nygatan. Största bruttoarea har satts till 180 m² per radhuslägenhet. Den södra radhuslängan består av 6 bostäder och den norra av 5 bostäder. Det ger en högsta tillkommande, total bruttoarea på 1080 m² för radhusen. Mindre förrådsbyggnader får uppföras mot gårdssidan. Radhusens fasader föreslås få puts eller slät träpanel i mättade ljusa kulörer. Taken beläggs med röda takpannor. Ventilationskanaler ska sammanföras till väl formade skorstenar på taken. Skorstenarna ska utföras med arkitektonisk resning och ge husen identitet.

2007-05-21



Bebyggelsen vid Nygatans östra sida varierar i ålder och utformning



Byggnader vid Nygatans nordöstra del

2007-05-21



Volymstudie över föreslagna radhus i kv Rättaren



Solstudier över området under förmiddagar mellan kl 8 och kl 11 vid vår- och höstdagjämning då skuggan från de nya husen påverkar gårdsytan som mest.

2007-05-21

Skuggstudier	Skuggstudier över hur de nya radhusen påverkar gårdsmiljön visar att det endast är under förmiddagstimmar som gården skuggas av de nya husen. Skuggorna påverkar mest vid vår- resp höstdagjämning. Vid andra tider blir skuggorna mindre beroende på att solvinklarna varierar.
Verksamheter	Mindre icke störande och inte trafikalkonstrande verksamheter får finnas inom området.
Offentlig service	Skola för årskurs F-5 och 6-9 är Mariefredsskolan i centrala Mariefred, ca 400 meter från området. I Mariefred finns även Vårdcentral.
Kommersiell service	Livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns inom 200 - 400 meters avstånd i Mariefreds stadskärna.
Tillgänglighet	Planområdet är plant, vilket medför att förutsättningarna är bra för att skapa bostäder, som är tillgängliga för rörelsehindrade. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.
Skyddsrum	Skyddsrum krävs ej.
Friytor Lek och rekreation	Småbarnslekplatser finns ca 200 meter från området vid småbåtshamnen och i villaområdet vid Hammarvägen.
Naturmiljö	I naturområdet Hammaren norr om Vårdcentralen, ca 400 meter, från kv Rättaren finns möjligheter till rekreation i naturmiljö.
Gator och trafik Tillfart till området	Tillfart till området sker från Kärnbogatan och Nygatan.
Gatunät	Nygatan ska byggas om och ges en ny gestaltning. Körbanebredden föreslås minska och träd planteras längs med gatans båda sidor. Möjlighet till kantstensparkering ska finnas.
Gång- och cykelväg	Utmed Nygatans båda sidor ska det finnas trottoarer för gående. Cyklister hänvisas till att använda körbanan.
Kollektivtrafik	Busshållplatser finns på Kärnbogatan ca 100 meter från planområdet.
Parkering,	Parkering för de befintliga bostäderna sker på tomtmark. Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 59 parkeringsplatser totalt för de befintliga bostäderna och de nya radhusen. Markytan

2007-05-21

utmed Munkhagsgårdet föreslås användas till en rad med 33 snedparkeringsplatser. Mellan husen och vid Nygatan ryms 22 bilar. I befintligt garage finns 4 bilplatser. I dag finns 18 parkeringsplatser för de befintliga 44 lägenheterna.



Illustrationen visar disponering av gårdsytor och parkeringsplatser.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd. Inom kvartersmark ska angöringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet

2007-05-21

mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Översvämningsrisk

Enligt SMHI:s och Räddningsverkets översiktliga översvämningskartor för Mälaren riskerar låglänta delar av Mälarens strandområden att översvämmas. Översvämningsrisken är angiven i två nivåer. Den lägsta är det flöde som i genomsnitt överträffas en gång under 100 år och den högsta är det flöde som anses vara det högsta tänkbara och som är dimensionerande för våra största dammar (Riskklass 1 enligt Flödeskommittén). Vattenståndet i Mälaren, vid extrema väderleksförhållanden (100-årsregn), kan stiga till 1,32 m över normalvattenståndet. Mälarens medelvattennivå är +0,65 meter över havet. Mälaren kan alltså stiga till ca nivåkurva +2 meter på kartan. Inom planområdet är marken som lägst i den sydöstra delen, där nivån är ca +2,0 meter. Det föreslagna nya radhuset i sydöst föreslås ha färdigt golv på nivån +2,40.

Störningar**Bullerstörningar**

På Kärnbogatan passerar ca 4200 fordon/årsmedeldygn. Uteplatser och gårdsytor ligger skyddade innanför befintliga och nya byggnadskroppar. Därför bedöms inte riktvärdena om högsta tillåtna bullernivå överskridas. Riktvärdet för utomhusbuller är 55 dB(A) ekvivalentvärde och riktvärdet för inomhusmiljö är 30 dB(A). (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53)

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala ledningssystemet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas lokalt på tomtmarken. Bräddavlopp från fördröjningsmagasin på tomtmark får dock ledas till befintligt dagvattendike i kanten av Munkhagsgården.

Värme

Bostäderna beräknas bli anslutna till det planerade fjärrvärmenätet i Mariefred.

Ett av de operativa målen i Strängnäs kommuns energiplan är att energianvändningen per invånare skall minska med 10 % fram till 2010 jämfört med 1998. För att nå detta mål säger handlingsprogrammet att vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnybara energiresurser prioriteras. Inom planområdet medges generellt ej några anordningar för

2007-05-21

uppvärmning med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

El	Strängnäs energiverk, SEVAB, levererar elström i området.
Tele	Ingen telekabel av "mellanortstyp" går genom området.
Bredband	Området är idag inte försörjt med bredband, men kommer att anslutas.
Avfall	Gemensam sophantering föreslås i separat miljöhus för både de befintliga lägenheterna och de nya radhuslägenheterna.

Konsekvenser av planens genomförande

Hushållning med naturresurser	Planområdet är idag taget i anspråk för bostadsändamål. Planen gör det möjligt att utnyttja marken effektivare och i viss mån förtäta staden. Befintliga gator och kommunala ledningar kommer att kunna utnyttjas. Därför krävs inga extra investeringar för den typen av anläggningar.
Stadsbild	De nya radhusen kommer att påverka stadsbilden vid Nygatan. Byggnadskropparna gör att gatan får ett trängre och tydligare gaturum. De befintliga byggnaderna vid Nygatans västra sida kommer att länkas samman med stadskärnan på ett bättre sätt. Befintliga hamlade lindar vid gatan föreslås ersättas av nyplanterade träd längs med gatans båda sidor. Dessa kommer att ge stadga åt gaturummet.
Trafik och buller	Trafiken till området bedöms inte påverka intilliggande bostäder. Trafiken beräknas till 5 fordon/bostad och dygn, vilket ger en trafikökning på ca 50 fordon/dygn på Nygatan.
Markföroreningar	Markföroreningar bedöms inte finnas i området. Inga kända miljöfarliga verksamheter har funnits inom planområdet.
Dagvatten	När fördröjningsmagasin för dagvattnet anläggs kommer flödena i det befintliga diket att kunna kontrolleras, vilket gör det möjligt att undvika att alltför höga vattenmängder belastar diket.
Solbelysning	Bostäderna bedöms få en god solbelysning. När de nya radhusen

2007-05-21

är uppförda kommer dock den befintliga gården att skuggas under morgontimmarna på sommaren.

**Barnkonsekvens-
beskrivning**

Planområdet ligger i befintlig tätbebyggelse. Lekytor för barn finns huvudsakligen på tomtmark eller på särskilt iordningställda lekplatser. I varje bostadsgrupp ska det finnas markutrymme för att anlägga småbarnslekplats. Skolvägen för de äldre barnen går via trottoarer och övergångsställen. Det är ca 400 meter till Mariefredsskolan.

**Hälsokonsekvens-
beskrivning**

Bostäderna i Kvarteret Rättaren ligger i stadskärnans utkant och har korta avstånd till naturområden och promenadvägar längs med Mälaren. För de människor som får möjlighet att bo i nya bostäder i attraktiva miljöer påverkas troligen hälsan positivt.

**Jämställdhets-
beskrivning**

Några jämställdhetsaspekter på detaljplanen kan inte läggas annat än att busstrafiken förbi området kan ha betydelse för jämställdheten. Undersökningar visar att kvinnor inte kör bil i lika stor utsträckning som män.

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner lagakraft.

Administrativa frågor**MEDVERKANDE**

Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB och planarkitekt Daniel Andersson Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt
Strängnäs kommun