

2008-08-29

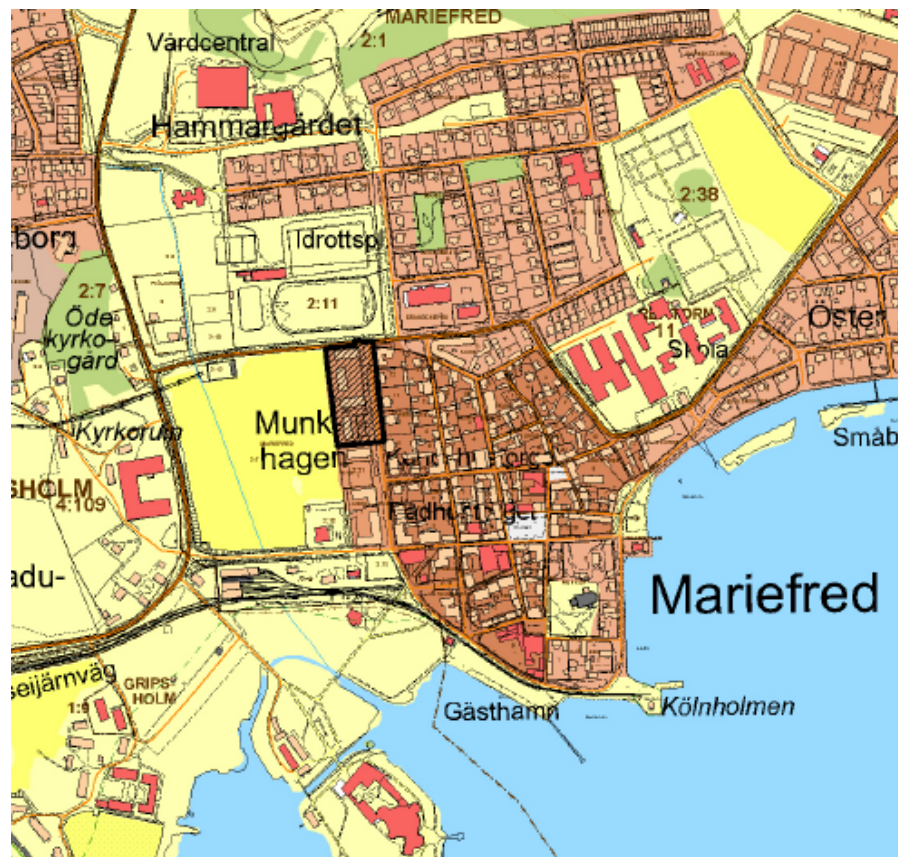
Gunilla Östling  
Planingenjör

## HANDLING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## RÄTTAREN 1 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)  
Gestaltningprogram  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande efter utställning

2008-08-29

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Planen gör det möjligt att uppföra nya bostadshus vid Nygatans norra del. Nygatans bredd kommer att minska, träd planteras och gatan ges en tydligare gestaltning. Nya parkeringsplatser för de boende i befintliga hus kommer att anläggas utmed gränsen mot Munkhagsgärdet. Planens syfte är att byggnaderna ska ges en god estetisk utformning med anknytning till befintlig bebyggelse i Mariefreds stadskärna. Byggnadernas 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 förtätas 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 (rev 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 Munkhagsgärdet och Nygatan.

**Areal**

Planområdet omfattar ca 9100 m<sup>2</sup>

**Markägoförhållanden**

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

**TIDIGARE STÄLL-  
NINGSTAGANDEN**

**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.

2008-08-29

I fördjupningen av översiktsplan för Mariefred - Läggesta, antagen av Kommunfullmäktige 2007-04-23, 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. Fastighetsplan har upphävts för kv Rättaren 1, 2 och 3 genom beslut i Plan- och byggnämnden och vunnit laga kraft 2006-06-08. Fastigheten Rättaren 2 har överförts till Rättaren 1.

**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.
- Ökningen av trafiken till området som förslaget medför beräknas 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 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

2008-08-29

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*

Markområdet som ska bebyggas består av gräs- och parkeringsytor 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.  
Grundundersökning av markens beskaffenhet finns för intilliggande

2008-08-29

område, Munkhagsgården, där framgår att befintlig bebyggelse inom planområdet är grundlagt på träpålar. Markförhållandena innebär sannolikt att pålning blir nödvändigt inom planområdet.

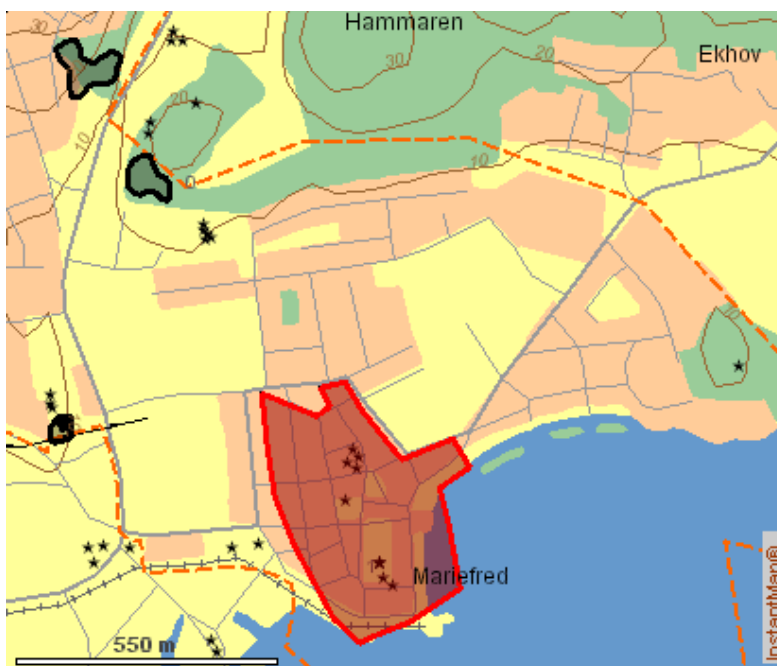
Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser krävs med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Geoteknisk undersökning med förslag till grundläggning ska lämnas samtidigt med bygganmälan.

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. I öster gränsar planområdet till Mariefreds stadslager (fornlämning RAÅ 21).



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

**Historik**

Mariefred fick sina stadsprivilegier 1605 och har alltså nyligen fyllt 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 gatanätet enligt den planen är ännu idag i stort sett detsamma. En tullkarta från 1700-talet visar att det då fanns tre tullportar. Tull-

2008-08-29

kontoret 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

Planområdet berör riksintresset för kultur Gripsholm-Mariefred, vilken motiveras genom den slotts- och stadsmiljö, som tydligt avspeglar det kungliga slottets dominans över tjänstesamhället, vilket främst präglas av 1500- och 1600-talen, men också av den uppblomstring som skedde under Gustav III:s tid samt till följd av ångbåtstrafiken vid 1800-talets slut. Slottet med de närmaste omgivningarna är statligt byggnadsminne.

### **Bebyggelsen**

I dag finns tre flerbostadshus byggda 1945 på fastigheten Rättaren 1 och ett hus uppfört som pensionärshem 1946 på tidigare 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 bostadshus i två våningar får uppföras vid Nygatan. Vinden får inredas med takkupor som ljusinsläpp mot Nygatan. Största bruttoarea för den norra byggnaden är satt till 1000 m<sup>2</sup> och för den södra 1190 m<sup>2</sup>. Mindre förrådsbyggnader får uppföras mot gårdssidan. Byggnadernas 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.



2008-08-29



*Bebyggelsen vid Nygatans östra sida varierar i ålder och utformning*

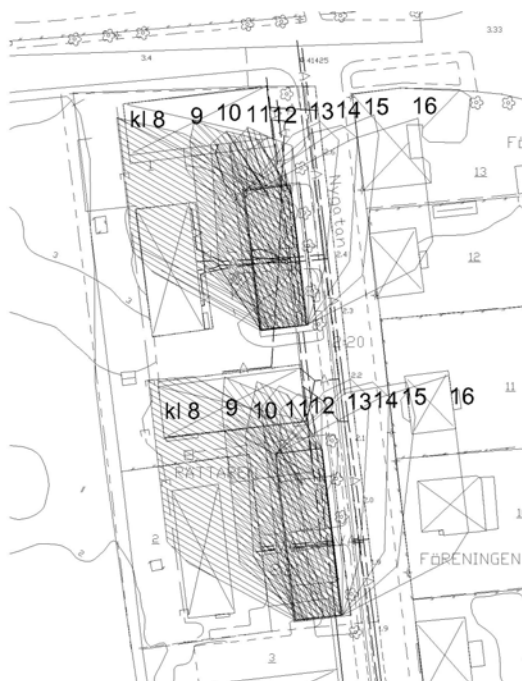


*Byggnader vid Nygatans nordöstra del*

2008-08-29



Volymstudie över föreslagen byggnad i norra delen av området.



Solstudier över skuggan på marken under förmiddagar mellan kl 8 och kl 11, samt mellan 12 och 16 vid vår- och höstdagjämning.

### Skuggstudier

Skuggstudier över hur de nya byggnaderna påverkar gårds- och gatumiljön. De visar att det är under förmiddagstimmar som gården skuggas av de nya husen. Grannfastigheterna på östra sidan av Nygatan blir skuggade från kl 15 på eftermiddagarna under vinterhalvåret. Under sommarhalvåret är skuggorna kortare beroende på att solen står högre på himlen.



2008-08-29

Verksamheter	Mindre icke störande och inte trafikalkstrande 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.
<b>Friytor</b>	
Lek och rekreation	En mindre småbarnslekplats iordningställs inom planområdet. Vid småbåtshamnen och i villaområdet vid Hammarvägen finns större lekplatser med lekutrustning för barn i varierande åldrar.
Naturmiljö	I naturområdet Hammaren norr om Vårdcentralen, ca 400 meter, från kv Rättaren finns möjligheter till rekreation i naturmiljö.
<b>Gator och trafik</b>	
Tillfart till området	Tillfart till området sker från Kärnbogatan och Nygatan.
Gatunät	Nygatan ska byggas om och ges en ny gestaltning. Körbanebreddens föreslås minskas och träd planteras. Möjlighet till kantstensparkering ska finnas.
Gång- och cykelväg	Utmed Nygatans västra sida ska det finnas trottoar för gående. Särskild gång- och cykelbana kommer att anläggas på Nygatans östra sida.
Kollektivtrafik	Busshållplatser finns på Kärnbogatan ca 100 meter från planområdet.

2008-08-29



*Illustrationen visar disponering av gårdsytor och parkeringsplatser.*

Parkering,

Vid full utbyggnad enligt detaljplanens totala byggrätt krävs enligt kommunens parkeringsnorm 71 parkeringsplatser inom kvartersmark. I dag finns 18 parkeringsplatser för de befintliga 44 lägenheterna på tomtmark. I befintligt garage finns 4 bilplatser.

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 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 körbanebreddens vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Tillgänglighet för  
Strängnäs renhållning

Framkomlighet för renhållningen hämtningsfordon fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatemark. Inom kvartersmark ska Strängnäs renhållnings, av kommunfullmäktige antagna, råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar följas.

För dimensionering kontakta renhållningsavdelningen för aktuella uppgifter.

Transportväg för renhållningsfordon skall ha en fri höjd av 4,0 m, minsta bredd 3.0 m och på rak väg vara fri från hinder 1,0 m utanför vägbana, 1,5 m vid vändplats. Inre radien i kurvor

2008-08-29

ska vara minst 7,0 m. Max lutning på in- och utfartsväg är 1:10. Minsta vägbredd i kurva ska vara 4,0 m. Uppställningsplats för sopbil kräver bredd 4,2 och längd 12,0 m.

Transportväg för renhållningsfordon skall ha hårdgjord körbana av grus, asfalt eller liknande och måste tåla trafik med tunga fordon (totalvikt på 36 ton) lägst krav anläggnings AMA kategori B eller motsvarande. Transportväg för behållare skall vara hårdgjord med asfalt, betong, betongplattor eller likvärdig beläggning, tappa eller trappsteg får inte förekomma. Transportväg får inte ingå som en del av en bilupställningsplats där uppställda fordon kan hindra framkomligheten.

Avfallsutrymme skall placeras så att backning om möjligt kan undvikas vid hämtning. Avfallsutrymme får inte placeras så att backning på gång- och cykelväg eller inom ett bilfritt bostadsområde måste ske vid hämtning.

Avstånd från soprum eller miljöhus till angöringsplats för sopbil vid flerfamiljshus och verksamheter högst 10.00 m. Avstånd från soprum eller miljöhus till angöringsplats för sopbil vid enfamiljshus högst 50.00 m.

Återvändsväg eller gata som används vid hämtning skall ha godkänd vändplats för renhållningsfordon

### **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 södra huset ska ha det första bjälklaget för färdigt golv på +2,66 meter (RH 70) och det norra på +2,80 meter (RH 70).

### **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

2008-08-29

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 inom kvartersmarken. Den mest effektiva formen av lokalt omhändertagande av dagvatten är att låta vattnet infiltrera på en vegetationsklädd yta eller till ett perkolationsmagasin. Dagvattnet från magasinet ska brädda via en dräneringsledning till befintliga dagvattenledningar i Nygatan. Dagvatten från parkeringsytorna kan avledas till ett makadamdike med dräneringsledning, som också ska anslutas till det befintliga dagvattensystemet i Nygatan. Perkolationsmagasinet ska ha en kapacitet på minst 70 m<sup>3</sup> och beräknas då klara ett "10-års regn".

#### Värme

Bostäderna beräknas bli anslutna till 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 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 och fjärrvärme är etablerat inom planområdet.

#### Tele

Ingen telekabel av "mellanortstyp" går genom området.

#### Bredband

Området är idag försörjt med bredband och har därmed möjlighet att anslutas till stadsnätet.

#### Avfall

Gemensam sophantering föreslås i separat miljöhus för både de befintliga lägenheterna och de nya bostäderna.

### **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

2008-08-29

staden. Befintliga gator och kommunala ledningar kommer att kunna utnyttjas. Därför krävs inga extra investeringar för den typen av anläggningar.

Stadsbild	De nya byggnaderna 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.
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 - 70 fordon/dygn på Nygatan.
Markföroreningar	Markföroreningar bedöms inte finnas i området. Inga kända miljöfarliga verksamheter har funnits inom planområdet.
Solbelysning	Bostäderna bedöms få en god solbelysning. När de nya husen är uppförda kommer dock den befintliga gården att skuggas under morgontimmarna. Gatan och befintliga byggnader på östra sidan kommer att skuggas på eftermiddagarna under vinterhalvåret.
Barnkonsekvensbeskrivning	Planområdet ligger i befintlig tätbebyggelse. Lekytor för barn finns huvudsakligen på tomtmark eller på särskilt iordningställda lekplatser. I kvarteret 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.
Hälsokonsekvensbeskrivning	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.
Jämställdhetsbeskrivning	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. Kvinnor gör fler och kortare resor än männen och använder kollektiva transportmedel i högre grad än männen. (Vägverket; "Jämställdhet inom vägtransportsystemet") Kvinnor är hemma mera, tar ut en större andel av barnledigheten och arbetar deltid i högre utsträckning än männen. (SCB) Det är därför viktigt för kvinnorna att trafiknät och kommunikationer i bostadens närhet är bra, samt att offentlig och kommersiell service är väl fungerande och finns nära hemmet.

2008-08-29

**Administrativa frågor** Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner lagakraft.

**MEDVERKANDE** Planarbetet har utförts i samarbete mellan arkitekt Anna Nilsson, Anna Nilsson Arkitektkontor AB och planarkitekt Daniel Andersson, Marie Jonsson och Gunilla Östling Samhällsbyggnadskontoret.

Anders C Eriksson  
Stadsarkitekt  
Strängnäs kommun

Gunilla Östling  
Planingenjör