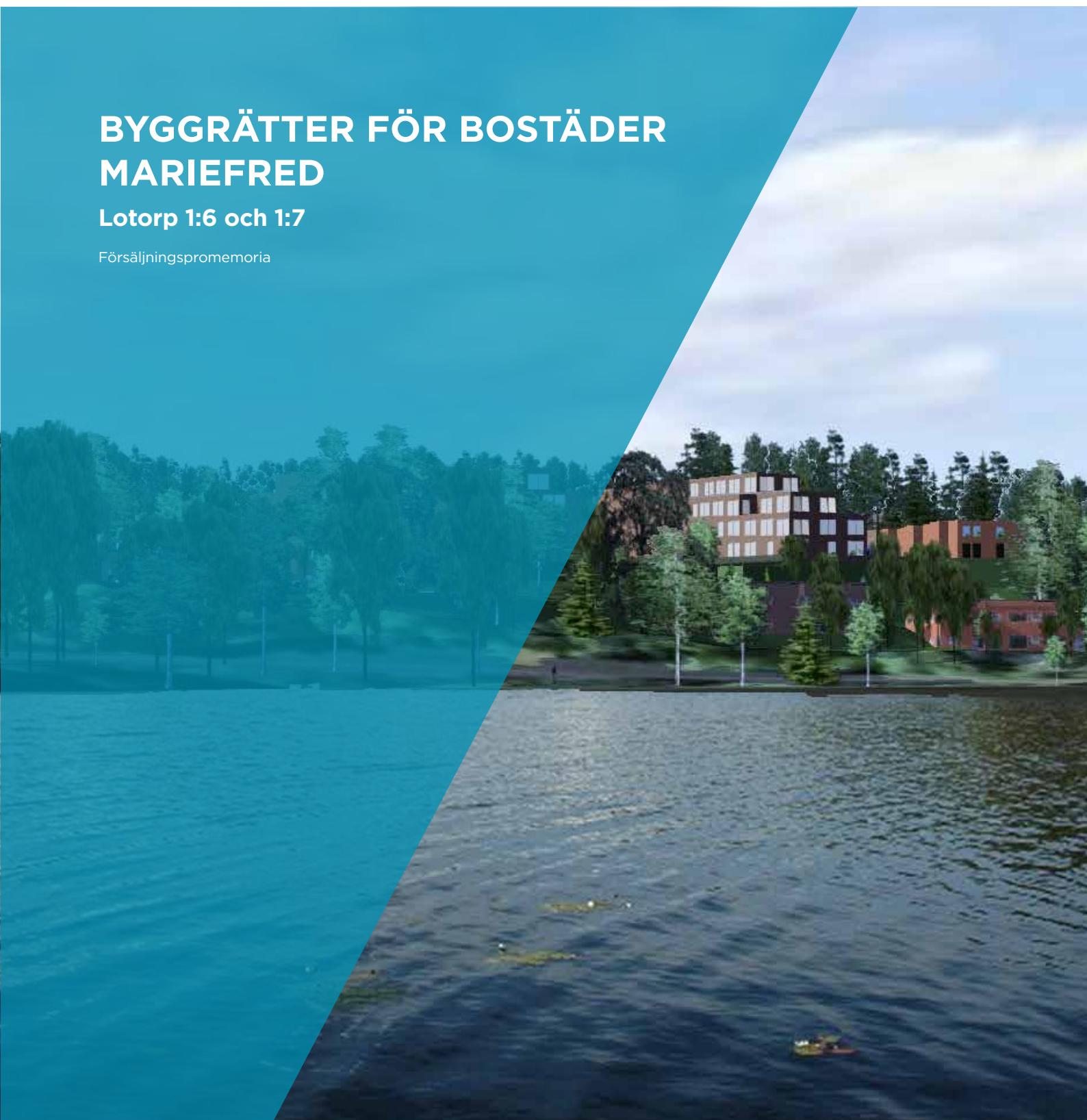


BYGGRÄTTER FÖR BOSTÄDER MARIEFRED

Lotorp 1:6 och 1:7

Försäljningspromemoria



INNEHÅLL

BAKGRUND	3
SAMMANFATTNING	4
SÄLJPROCESSEN	5
MARIEFRED	7
LÄGET	8
FASTIGHETERNA	10
EXPLOATERING	12
UTVECKLINGSFÖRSLAG	16
PLANKARTA	18
EXPLOATERINGSAVTAL	20
UNDERSÖKNINGAR	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
JURIDISK INFORMATION	26

*Byggrätter för
strandnära boenden i
småstadsidyll.*





BAKGRUND

Sorat Ltd (“Säljaren”) äger det svenska dotterbolaget SanPoint Innovation AB (“Bolaget”) som är ägare till fastigheterna Lotorp 1:6 och 1:7, belägna i Mariefred, Strängnäs kommun (“Fastigheterna”).

Ett exploateringsavtal har träffats mellan Strängnäs kommun och SanPoint Innovation AB.

Säljaren har för avsikt att sälja Fastigheterna. Försäljningen kommer antingen att ske (i) i form av en överlåtelse av Bolaget eller (ii) ett nybildat aktiebolag som innehår Fastigheterna eller (iii) som en sedvanlig fastighetsöverlåtelse.

Cushman & Wakefield agerar som exklusiv rådgivare under försäljningsprocessen.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Lotorp 1:6 och 1:7 ger möjlighet till bostäder, service, handel, småbåtsbryggor och andra rekreationella ytor inom planområdet.

FÖRDELAKTIGT LÄGE I MARIEFRED MED NÄRHET TILL STOCKHOLMS ARBETSMARKNAD.

- Utmärkta möjligheter till arbetspendling.
- Tillgång till natur, segling, utbildning, service och aktiviteter.
- Mariefred har och kommer fortsättningsvis ha ett positivt inflyttningsnetto.

FRAMARBETAT GESTALTNINGSPROGRAM MED MÅL ATT SKAPA SAMVARO BLAND DE BOENDE.

- Ett torg med handel och service.
- Småhamnsverksamhet med anlagda bryggor.
- Andra rekreationella platser som exempelvis lekparker och gemensamma grillplatser.

Lagakraftvunnen detaljplan



Sjöutsikt

100-110

BOSTADSENHETER
AV OLIKA TYPER



15
minuter

PROMENADAVSTÅND
TILL TÅGSTATION



SÄLJPROCESSEN

Ni har möjlighet att lämna ett indikativt, ej bindande, bud på Fastigheterna. Det indikativa budet ska baseras på informationen i denna försäljningspromemoria. Vänligen sänd ert bud till Daniel Björnfot på Cushman & Wakefield, via post eller e-post.

Om det indikativa budet godtas av Säljaren kommer en eller flera utvalda parter att bli erbjudna att utföra en sedvanlig due diligence av Fastigheterna och Bolaget. En detaljerad tidsplan kommer att presenteras för de berörda parterna.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRSÄLJNINGEN ÄR:

- Köpeskillingen ska betalas kontant på tillträdesdagen.
- Säljaren förbehåller sig rätten att begära att handpenning erläggs i samband med tecknande av köpekontrakt.
- Köparen bär alla kostnader för utfärdandet av nya pantbrev och andra kostnader som härrör till förvärvet.
- Begränsade garantier kommer att tillhandahållas. Inga garantier kommer att ges i fråga om värdet av Fastigheterna eller Fastigheters tekniska eller miljömässiga skick. Dessutom ska köparen avstå från alla anspråk mot Säljaren när det gäller fel och brister i Fastigheterna, inklusive dolda fel.
- Varken vanligt slitage (givet ålder, användning, lokalisering etc.) eller synligt tillstånd av mark, byggnader eller installationer kommer att ligga till grund för framtida avdrag på det indikativa budet.
- Svensk lag reglerar förvärvet.

DET INDIKATIVA BUDET SKA TYDLIGT ANGE:

- En kort beskrivning av köparen.
- Ert önskemål om överlätelsen ska ske som bolagsaffär eller fastighetsöverlätelse.
- Fastighetsvärdet uttryckt som en summa i svenska kronor och inte ett intervall.
- En beskrivning av vilket finansieringsarrangemang som ni har för avsikt att använda under förvärvet.
- Den due diligence-process som ni har föreställt er, både till utförande och tidpunkt. Vänligen ange även vilka rådgivare ni ämnar att använda för due diligence och förhandlingar (tekniska, juridiska och kommersiella rådgivare).

AVSLUT

Vänligen notera att Säljaren inte är förpliktad att godta ett mottaget bud. Säljaren och Cushman & Wakefield förbehåller sig rätten att avsluta säljprocessen eller att modifiera de angivna anvisningarna när som helst innan undertecknandet av köpekontrakt.

FRISKRIVNING

Varken Säljaren eller Cushman & Wakefield kan ställas till svars gentemot köparen för gjorda påståenden i denna försäljningspromemoria eller någon annanstans. Köparen skall uteslutande förlita sig på sina egna undersökningar och byggnadsbesiktningsar.

Denna försäljningspromemoria baseras på den information som samlats in från Säljaren och offentliga källor och dess syfte är endast att utgöra en presentation av Fastigheterna, med målet att assistera potentiella köpare i deras beslutsfattande om förvärv.

Informationen i denna försäljningspromemoria härstammar från källor som anses vara tillförlitliga men ingen verifikation har skett av detta eller av informationen. Även om informationen och påståendena anses vara korrekt, tar varken Säljaren eller Cushman & Wakefield på sig något ansvar för dessa. Det är varje intressents skyldighet att undersöka, kontrollera och utvärdera all fakta, om det anses vara nödvändigt i samband med förvärvet. Säljaren kommer endast att uppfylla de garantier och andra åtaganden som kan erbjudas som en del av ett överlätelsetatal.

Kontakt:

Daniel Björnfot
Tel: 08-671 34 77
Mobil: 070-375 34 77
daniel.bjornfot@cushwake.com

Carl Lundin
Tel: 08-671 34 85
Mobil: 073-650 88 51
carl.lundin@cushwake.com



MARIEFRED



FAKTA OM STADEN

Mariefred är en tätort i Strängnäs kommun belägen vid Mälaren, cirka sex mil väster om Stockholm. Totalt finns det cirka 34 000 invånare i kommunen varav cirka 5 500 bor i Mariefred. Staden är en av landets mest välbevarade trähusstäder. Den gamla stadskärnan är en av de största attraktionerna, belägen i skuggan av Gripsholms slott. Staden har en huvudgata som leder rakt ned mot Mälarens vatten.

På Gripsholms slott finns statens porträtsamling samt andra konstutställningar. Olika aktiviteter anordnas ofta på slottet, bland annat det årligen återkommande evenemanget "Musik på Gripsholm". I Mariefred finns även Östra Södermanlands Järnväg, som är en av Sveriges minsta museijärnvägar med persontrafik.

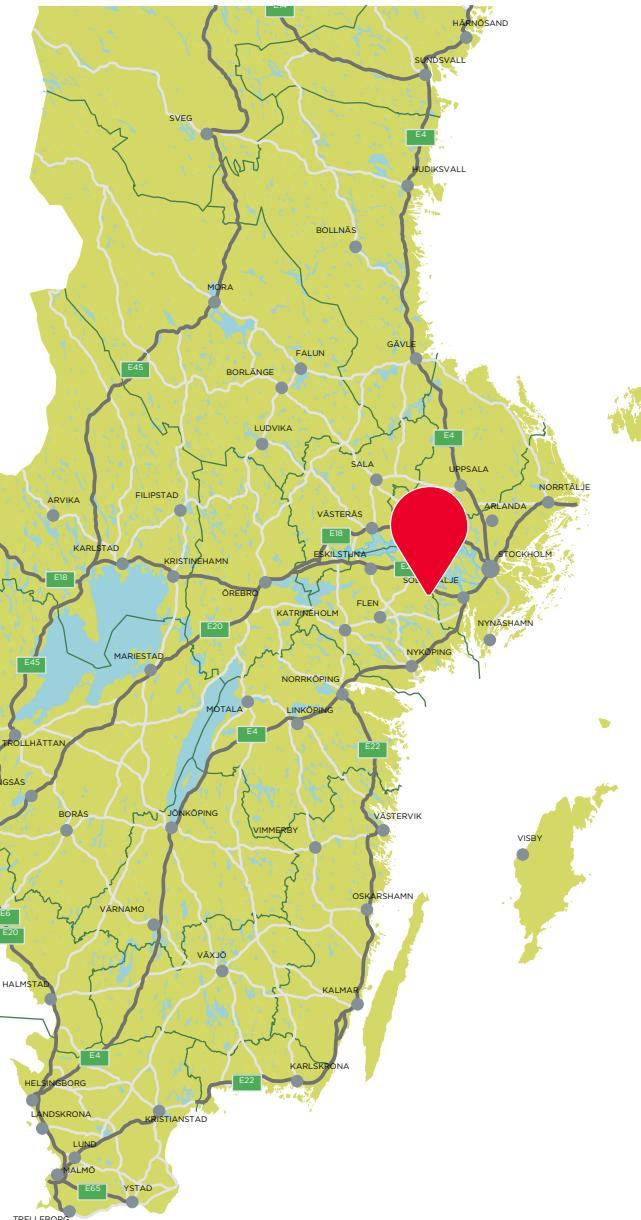
Vid Mariefreds västliga utkant ligger naturreservatet Hjorthagen. Det är ett inhägnat område med gamla ekar och fritt strövande dovhjortar.

HISTORIA

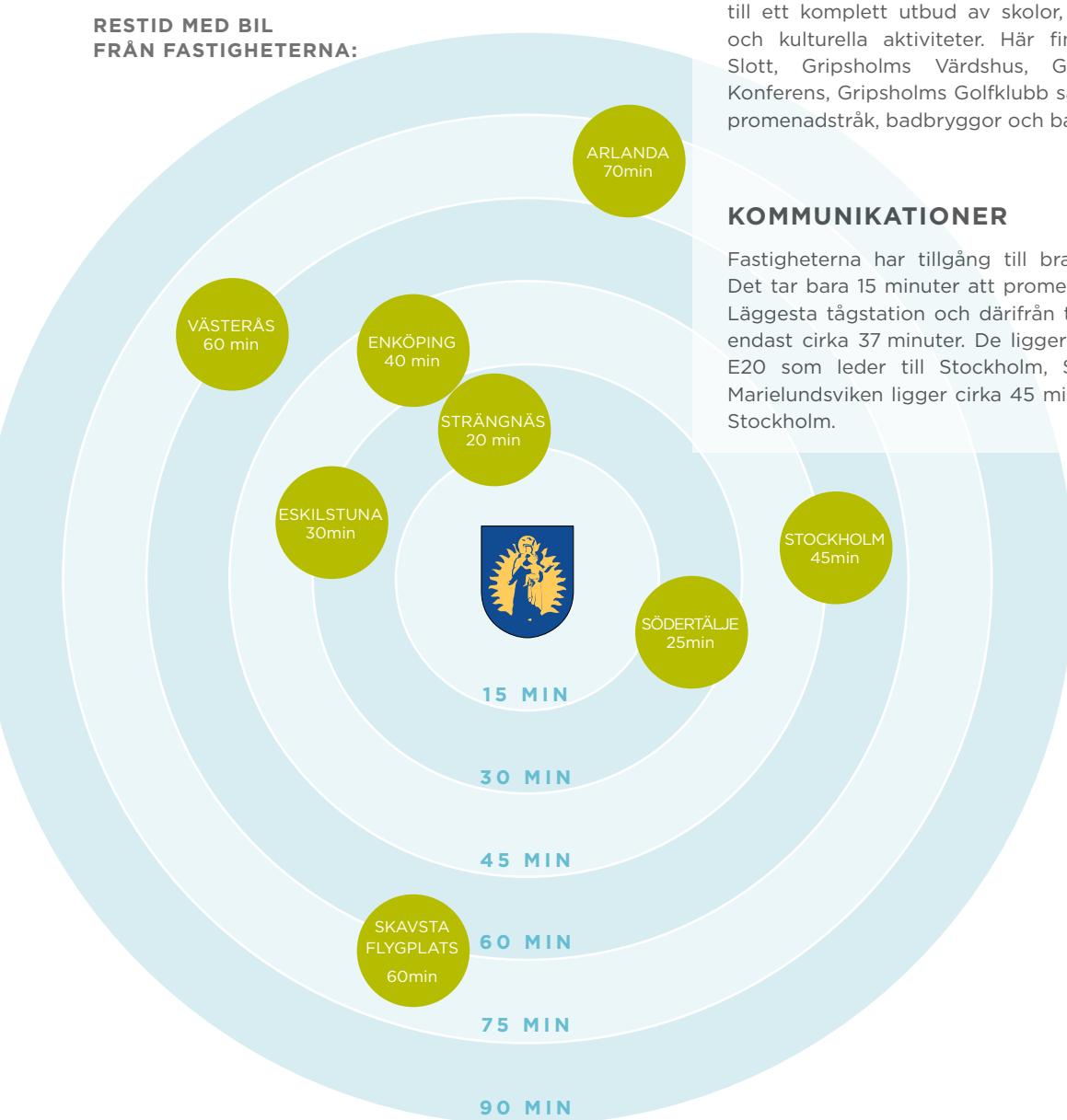
Mariefreds historia går tillbaka till 1370-talet då Bo Jonsson Grip lät bygga en borg på en udde, Gripsholm, som efter flera utbyggnader senare blev det kungliga Gripsholms slott under Gustav Vasa på 1530-talet. Själva namnet Mariefred kan tillskrivas ett kloster som uppfördes av kartusianmunkar 1493, och låg där nuvarande kyrkan ligger. Klostret hade namnet Pax Mariae, som betyder "Marias fred", och bebyggelsen runt omkring fick så namnet Mariefred.

FRAMTID

I dag är Mariefred den mest besökta kommundelen i hela Strängnäs. Kommunen planerar för en stadig befolkningstillväxt om cirka 1 % årligen vilket innebär ett tillskott av cirka 2 000 bostäder fram till år 2020. Mariefreds del av kommunens ökning bedöms till cirka 30 %. Den största gruppen inflyttare är unga barnfamiljer och personer i arbetsför ålder.



LÄGET



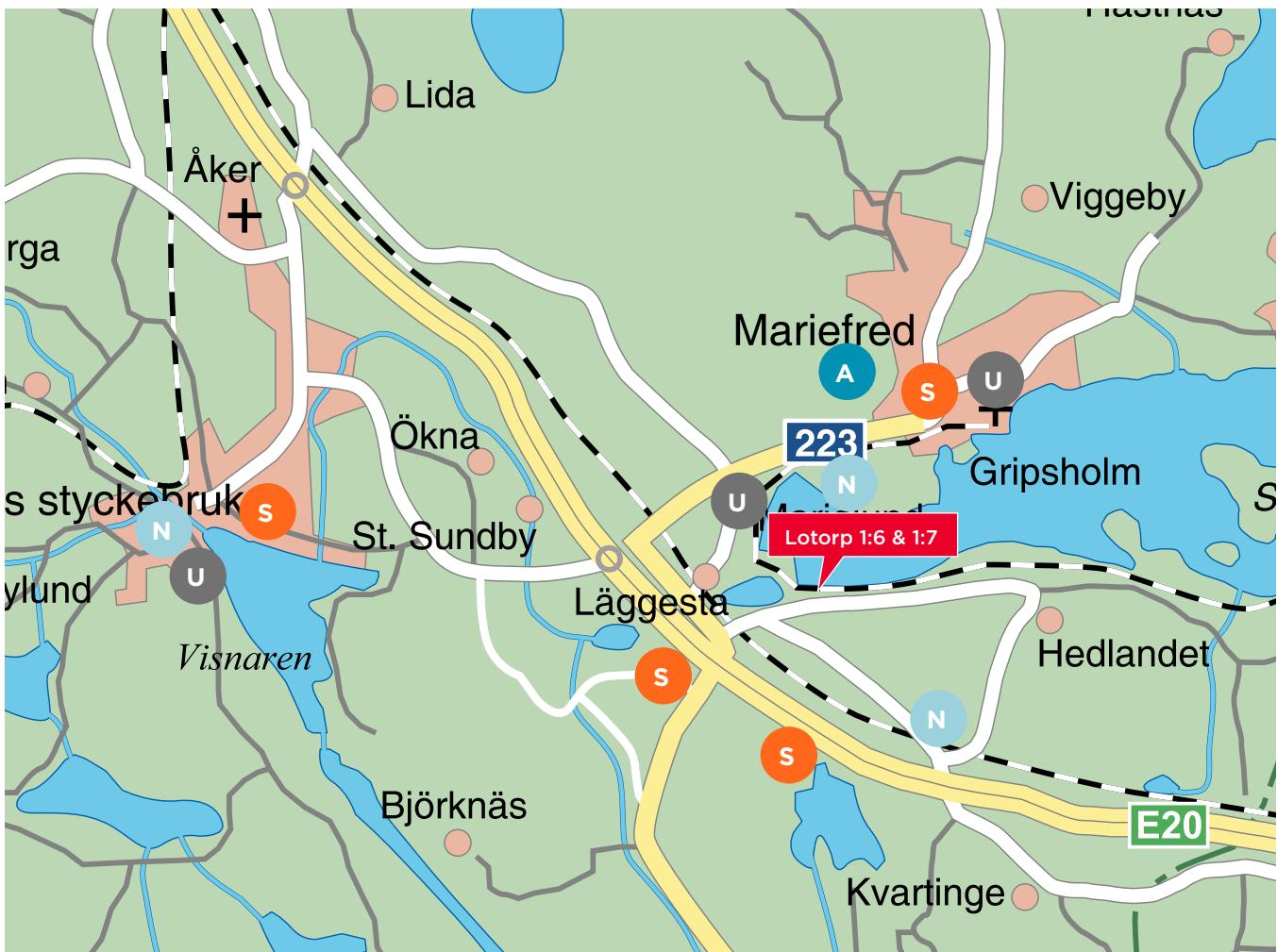
FASTIGHETERNAS LÄGE

Fastigheterna är belägna i Lotorp strax sydost om Läggesta, cirka fem kilometer från centrala Mariefred. De ligger vid Marielundsfjärden som är en del av Mälaren. Fastigheterna avgränsas i söder av Hedlandavägen och i väster och öster av bostadstomt och naturmark.

Den geografiska placeringen är bra med närheten till både Stockholm och Strängnäs och med den fantastiska sörmländska naturen in på knuten. Som boende i Mariefred har man tillgång till ett komplett utbud av skolor, vård, kommersiell service och kulturella aktiviteter. Här finns rikskända Gripsholms Slott, Gripsholms Värdshus, Gripsholmsviken Hotell & Konferens, Gripsholms Golfklubb samt flertalet båtföreningar, promenadstråk, badbryggor och badstränder.

KOMMUNIKATIONER

Fastigheterna har tillgång till bra tåg- och bilförbindelser. Det tar bara 15 minuter att promenera från Fastigheterna till Läggesta tågstation och därifrån tar tågresan till Stockholm endast cirka 37 minuter. De ligger även i nära anslutning till E20 som leder till Stockholm, Södertälje och Eskilstuna. Marielundsviken ligger cirka 45 minuters bilfärd från centrala Stockholm.



N NATUR

Planområdet erbjuder ett relativt öppet naturområde med stora fina ekar samt närbete till vatten. I Åkers styckebruk finns en av landets största engelska parker. I Mariefred, intill Gripsholms slott, finns Hjorthagen med ekhagar och ett hundratal dovhjortar.



S SERVICE

I Mariefred och Åkers styckebruk finns utbud av kommersiell service. Detaljplanen möjliggör att viss service kan tillkomma mot det centrala torget på planområdet. I Läggesta finns även planer för utbyggnad av handel och service.



U UTBILDNING

De närmaste skolorna finns i Åkers styckebruk och Mariefred. Närmaste förskola heter Marielunds förskola och ligger nära Läggesta. Vid Trekanten finns ytterligare en förskola. Det finns två grundskolor i Mariefreds stad.



A AKTIVITETER

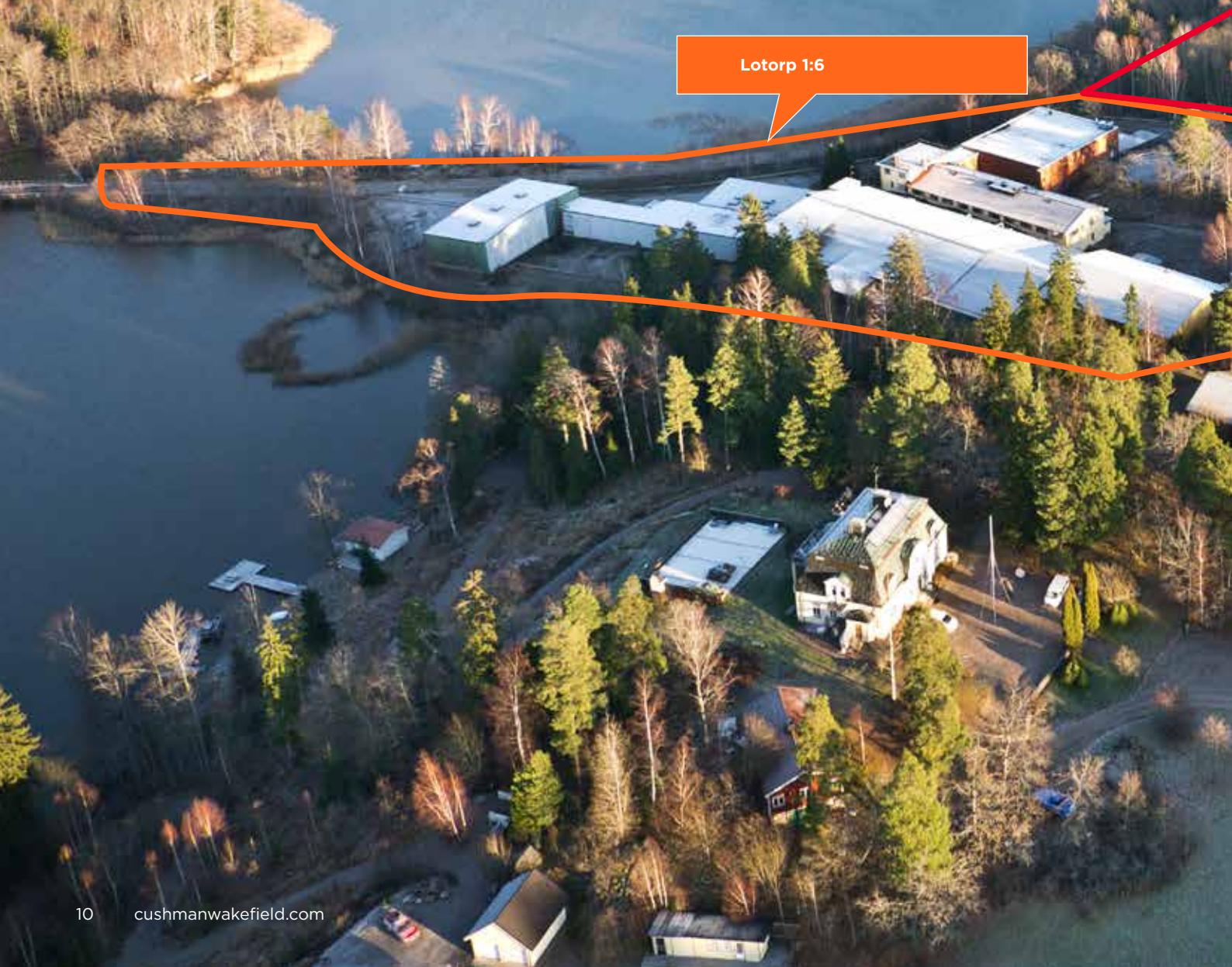
Gripsholms Golfklubb med 18 hål är belägen i närbetenhet till Gripsholms slott. I Mariefred finns en gästhamn för segelintresserade. Det finns även sport- och simhall, tennisbanor samt olika evenemang som exempelvis Riddardagarna och teaterföreställningar.

FASTIGHETERNA

Mariefred stad

Fastigheterna utgör en del av det vackra natur- och kulturlandskapet vid Mälaren och med sitt attraktiva läge lämpar de sig väl för bostäder. Arean för Lotorp 1:6 uppgår till 27 360 m², varav 730 m² utgör ett vattenområde, medan arean för Lotorp 1:7 uppgår till 23 512 m² och täcker ett ospecifierat vattenområde.

På fastigheten Lotorp 1:6 finns ett antal vakanta industribyggnader och en kontorsbyggnad i vilka det tidigare bedrevs verksamhet i form av textilindustri av sanitetsprodukter. Markundersökningar har utförts och inga betydande föroreningar har hittats. Den resterande ytan av de två Fastigheterna är huvudsakligen täckt med lövslj. Området är beläget i en norrlutning med högsta höjd om cirka 25 m över Mälaren.





Marken på Fastigheterna består huvudsakligen av morän enligt jordartskartan. Vegetationen inom programområdet består främst av tät relativt ung lövskog. Björk, asp och säl är rikligt förekommande och det finns även värdefulla ekar.

I programområdet finns industribyggnader som är så nära vattnet som 30 m och cirka hälften av den befintliga industribebyggelsen ligger närmare än 100 m. Inga kända markföroreningar förekommer inom Fastigheterna. Strandskyddet för områdena söder om järnvägen samt för områdena som kan påverkas av småbåtsverksamhet är upphävt.

Mellan bebyggelsen och vattnet ligger järnvägsspåren tillhörande Östra Södermanlands Järnväg. Det är en museijärnväg trafikerad fem gånger per dag under högsäsong. Stranden och järnvägen ligger på en tydligt lägre nivå än omkringliggande mark.

Fastigheterna är i sin helhet belägna inom ett naturområde av regionalt intresse, området benämns som "Mälarstranden söder om Gripsholm" och finns beskrivet i Sörmlands läns naturvårdsprogram. Detta program har beaktats vid planläggning. Riktvärden för buller från Hedlandsvägen och museitågtrafiken bedöms inte överskridas.

EXPLOATERING

Exploateringsområdet är ett strand- och skogsområde karakteriserat av närhet till vacker natur. Det är bebyggt med industribyggnader som kommer att rivs och en kontorsbyggnad som kommer att bevaras.

Markundersökningar visar att inga betydande föroreningar finns. Det befintliga kontorshuset kan enligt planen konverteras till lägenheter. Dessa lägenheter kan anpassas till olika boendekoncept; ett alternativ är seniorboenden. Planens genomförandetid är 10 år från och med 11 oktober 2011, den dag planen vann laga kraft.

Strängnäs kommun strävar mot att en bebyggelse bestående av villor, bostadsrätter och hyresrätter finns i alla kommundelar. Denna strävan är förverkligad i den gällande detaljplanen för Fastigheterna, gestaltad med en blandning av främst enbostadshus, lägenheter och parhus. De omkringliggande områdena, Lotorp och Hedlandet, kännetecknas av glest bebyggda hustomter.

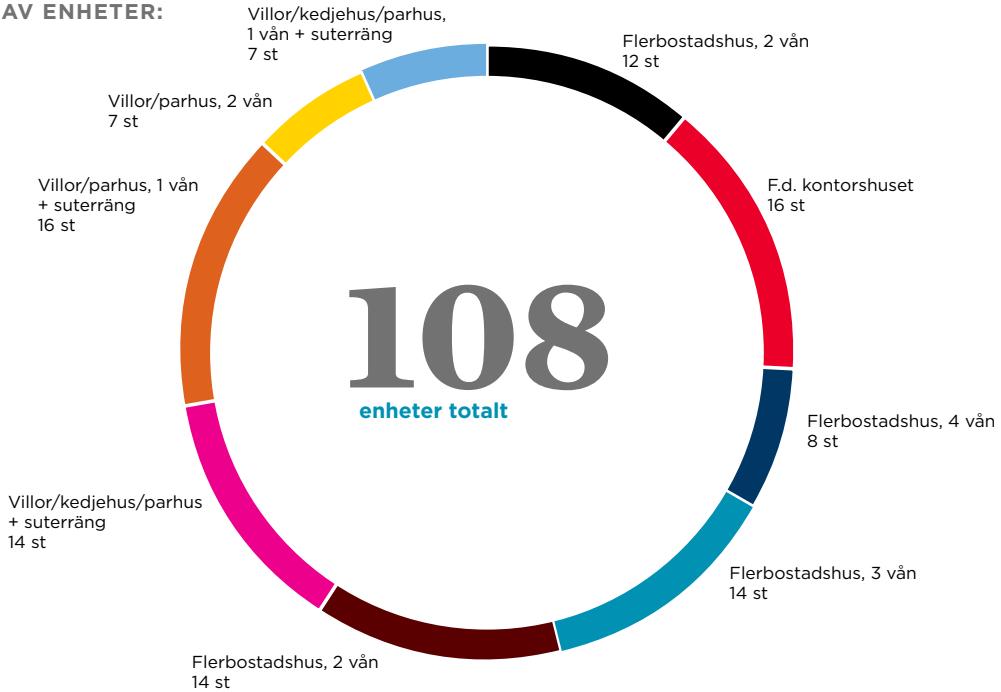
Det planerade bostadsområdet är gestaltat med moderna bostäder vars utplacering är inspirerad av kvaliteter från äldre bruksmiljöer som fiskelägen och kyrkbyar. Dessa karakteriseras av en central del som rådhuset eller kyrkan mitt i byn. I gestaltningsprogrammet kommer denna del representeras av ett torg beläget intill det befintliga kontorshuset. Det planerade området kommer kännetecknas av småbåtshamnens aktiviteter, promenadstråken kring Marielundsviken, sittplatserna utmed vattnet och museijärnvägen med de pittoreska ångloken.

Den planerade bebyggelsen kan som högst utföras i samma byggnadshöjd som den gamla fabriksmiljön, vilket är cirka 30 m över vattennivån. Förutom flerbostadshusen samlade runt torget i detaljplaneområdets mitt ("stora torget") så kommer bebyggelsen vara påtagligt lägre än detta. De större byggnaderna ska vara vända med de smala gavlarna och kortsidorna mot vattnet för att begränsa skymandet av Mälaren för övrig bebyggelse. Naturen har en viktig roll i utformningen och ska bryta upp bebyggelsen i skilda nivåer och ge ett grönt intryck.

I bottenvåningarna av flerbostadshusen runt stora torget kan finnas lokaler för handel och service. Färgsättningen följer Mariefreds stads fördöme med falurött, svart, traditionella jordfärgar och gråbehandlat trä som lämpliga val.



FÖRDELNING AV ENHETER:



Sammanlagt omfattar planen 64 lägenheter och 44 enbostadshus, parhus och kedjehus. Totalt motsvarar detta 100 till 110 enheter. Parkeringsplatser kommer tillskapas så att det proportionerligt kommer att finnas två parkeringsplatser per enhet.

I kontorshusets befintliga källarvåningar finns en möjlighet att rymma cirka 60 parkeringsplatser för flerbostadshusen vid stora torget. Vid torget och väster därom kan även 20 platser tillskapas.

BEDÖMT ANTAL ENHETER ENLIGT DETALJPLAN

	TYP	ANTAL ENHETER
- - - - -	Flerbostadshus, 2 vån	12
- - - - -	F.d. kontorshuset	16
- - - - -	Flerbostadshus, 4 vån	8
- - - - -	Flerbostadshus, 3 vån	14
- - - - -	Flerbostadshus, 2 vån	14
- - - - -	Villor/kedjehus/parhus + suterräng	14
- - - - -	Villor/parhus, 1 vån + suterräng	16
- - - - -	Villor/parhus, 2 vån	7
- - - - -	Villor/kedjehus/parhus, 1 vån + suterräng	7
TOTALT		108



BYGGNADERNAS ARKITEKTUR - TYPEXEMPEL



Vid "Sjötorget" kan flerbostadshus som mindre hamnvillor/stadsvillor eller radhus byggas.

möjlig infartsväg till garage

"Sjötorget"

Parhus/radhus/flerbostadshus kan placeras fram till kanten på befintlig industriödla

Kring Torget ligger högre flerbostadsdelar 3 till 4 våningar höga. Översta våningen utförs indragen, med utterrasser i bottenvåningarna finns möjlighet till handel och kontor.

Bostäder utmed gatan kan utföras i två våningar. Tydligt gaturum efterstråvas

Trädplanterad gata med separat gångväg

ANDVÄGEN

Framtida bussplatsläge

Hedlandsvägen

Ny gångpassage över järnvägsspåren ger fin koppling mellan gång och cykelstråket utmed spåret och Hedlandsvägen

Allmänna trappor från Torg ner till strandzon

Sektion A

Torget med utblick över sjön

Parkbergskulle

Mälaren

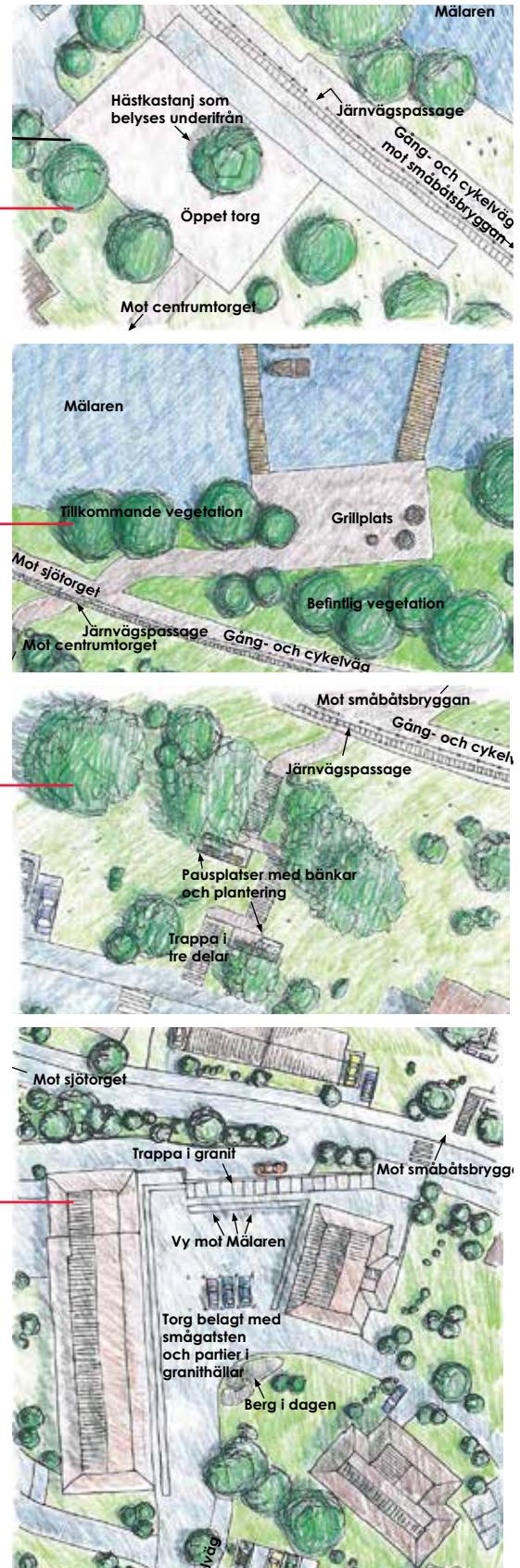
Hedlandsvägen

Framtida bussplatsläge

Andvagen

</

“Ett modernt bostadsområde som ger möjlighet till både aktivitet och rekreation i en vacker och naturskön miljö.”



UTVECKLINGSFÖRSLAG

Det befintliga kontorshuset och strandvillorna gestaltade enligt detaljplanen kan omvandas och utformas till lägenheter. Detta inbjuder till olika typer av boendekoncept; från traditionella bostadsrätter, hyreslägenheter till olika former av äldreboenden.

Enligt Strängnäs kommun är seniorboende tillåtet enligt detaljplanen och inga särskilda föreskrifter krävs för att initiera denna typ av projekt. I Strängnäs har det utvecklats flera bostadsprojekt inriktade mot seniora och äldrevård, men i Mariefred är denna typ av projekt färre i antal. Mariefred har inga särskilda bostadsförsörjningsprogram och har en brist på hyreslägenheter. Ett efterfrågat alternativ är också trygghetsboende/seniorboende och boende för funktionshindrade.

BOSTADSRÄTTER/HYRESLÄGENHETER <ul style="list-style-type: none">• 16 lägenheter kan byggas i det befintliga kontorshuset.• Totalt kan ytterligare sex bostadshus med två till fyra våningar byggas enligt detaljplanen. Tre av dessa kan vara belägna vid vattnet och tre väster om den befintliga kontorsbyggnaden.	ÄLDREBOENDE/VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE <ul style="list-style-type: none">• Boende anpassat för alla som inte kan bo kvar hemma på grund av sitt vårdbehov.• Boendet är i form av mindre lägenheter.• Personal dygnet runt, även hjälp från sjuksköterska, arbetsterapeut och sjukgymnast.
SENIORBOENDE (ÄVEN KALLAT TRYGGHETSBOENDE) <ul style="list-style-type: none">• Ett boende som överbrygger glappet mellan vanligt boende och särskilt boende med heldygnsomsorg.• Boende anpassat för alla över 55 eller 65 år.• Gemenskap och trygghet.• Möjliga förmåner för de boende som exempelvis städ-, matlagnings- och hantverkarhjälp.	FÖRSLAG PÅ BOENDEOMRÄDETS GEMENSAMMA FÖRMÄNER <ul style="list-style-type: none">• Matsal och restaurang med möjlighet att äta tillsammans.• Gemensamt gästrum för anhöriga och vänner på besök.• Anläggningar som förgyller boendet i området - grillplats, boulebana, promenadstråk, vinkällare m.m.• Gemensamma aktiviteter som till exempel utflykter.



AKTIVITETER OCH UTFLYKTER



GÄSTRUM



SPORT & SPEL



TRYGGHET

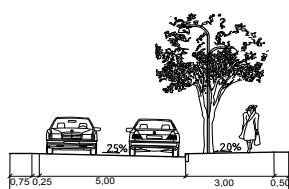
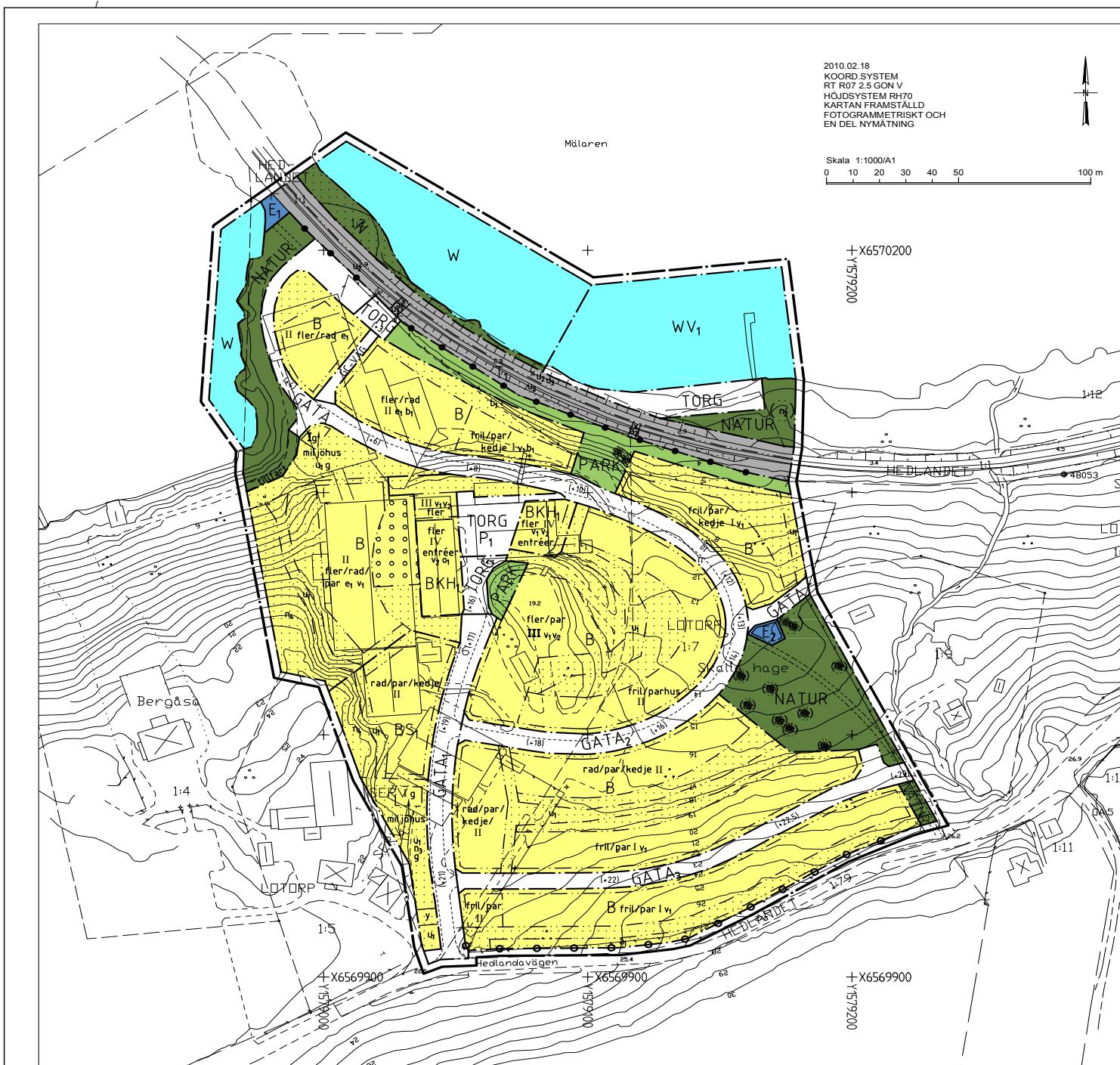


GEMENSAM VINKÄLLARE

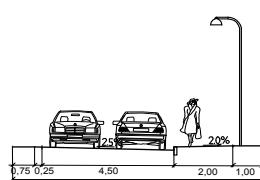


GEMENSAM LOKAL

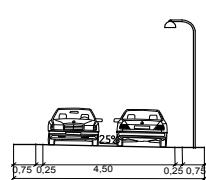
PLANKARTA



GATA 1. qatusektion



GATA 2, qatusektion



GATA 3, gatusektion

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Lokaltrafik
GATA1	Lokaltrafik, se gatusektion 1
GATA2	Lokaltrafik, se gatusektion 2
GATA3	Lokaltrafik, se gatusektion 3
TORG	Torg
GC-VÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Naturområde
PARK	Park

Kvartersmark

B	Bostäder
BKH ₁	Bostäder, entreväningen får inrymmas med handel och kontor
BS ₁	Bostäder, förskola
T ₁	Järnvägsstrafik med smalspåriga tåg
P ₁	Garage under +14 meter över nollplanet, ungefärlig höjd.
E ₁	Pumpstation
E ₂	Transformatorstation
N	Friultsområde

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WW ₁	Vattenområde för småbåtbygggor. Bryggor får ej överbyggas.

UTFORMNING ALLMÄNNA PLATSER

tillfart Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

UTNYTTJANDEGRAD

frl	Vid friliggande hus i grupp är största byggnadsarea för huvudbyggnad 110 kvm och för komplementbyggnader 30 kvm. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas inom fastighet. Minsta tomtstörellek är 400 kvm.
par	Vid parhus är största byggnadsarea för huvudbyggnad 180 kvm och för komplementbyggnader 30 kvm/bostad. Högst 35 % av tomt/fastighet får bebyggas.
rad/kedje	Vid radhus och kedjehus får högst 35 % av tomt/fastighet bebyggas.
e ₁	Vid flerbostadshus får högst 35 % av tomt/fastighet bebyggas. Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 250 kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

[dotted]	Marken får inte bebyggas
[solid]	Marken får byggas under med körbart bjälklag
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik, gränsen är ungefarlig.
u ₁	Marken skall vara tillgänglig för fordröjning och avledning av dagvatten
u ₂	Marken skall vara tillgänglig för erforderliga kuvertar för dagvatten
u ₃	Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

MARKENS ANORDNANDE

[solid] - - -	Körbar utfart får inte anordnas (med användningsgräns)
[solid] - - -	Stängsel med mist 1,2 meter höjd skall finnas (med användningsgräns)
n ₂	Ekar får inte fällas, med undantag av säkerhetsskål.
n ₃	Marken får inte schaktas eller fyllas upp inom rotzonen utan särskilt medgivande.
n ₄	Marken skall planteras.
n ₅	Tallar med en stamdiameter över 30 cm, mätt 1,5 meter ovan mark, får inte fällas, med undantag av säkerhetsskål.
n ₆	Markens höjd får inte ändras.

Dagvatten skall infiltreras så långt möjligt inom den egna fastigheten. Vid behov får dagvatten avledas till dike eller dagvattenanläggning för fördröjning och rening innan avrinnning till Mälaren. Strängnäs kommunas dagvattenpolicy skall följas. Slutlig lösning för dagvattenhantering skall samverkas med kommunen.

Tomter skall terränganpassas enligt anvisningar i gestaltningsprogrammets avsnitt om Landskapets utryck och form, punkt 1-3.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

På tomter med friliggande hus och parhus skall garage/carport/förträdd sammanbyggas i tomtgräns eller placeras minst 2 meter från tomtgräns mot granne. Garage ska placeras minst 6 meter från gata där detta är möjligt. Två biluppläggningsplatser skall anordnas inom tomtter för kedjehus, parhus och friliggande hus.

Utdrömning

för/rad	Endast flerbostadshus eller radhus
fril./par	Endast friliggande småhus i grupp eller parhus
rad/par/kedje	Endast radhus, kedjehus eller parhus
för/par	Endast flerbostadshus eller parhus
miljöhus	Endast miljöhus
I, II, III, IV	Högsta antal våningar. Vind får inte inredas över högsta antal våningar.
v ₁	Suterrängvåning skall anordnas utöver angivet högsta antal våningar där det är möjligt.
v ₂	Överst tillåten våning skall utformas minst 2,5 meter inräknat från fasad.
entréer	Entréer skall placeras mot torg

Högsta nockhöjd på bostadsbyggnader förutom flerbostadshus är 9 meter.

Högsta nockhöjd på garage, carport och förträdd är 4 meter.

Utseende

Ny bebyggelse skall utformas med fasader i puts, tegel och/eller trä.

Byggnader skall i huvudsak utformas enligt anvisningar i gestaltningsprogrammets avsnitt om Byggnadernas arkitektur, punkt 1-5.

Byggnadsteknik

b ₁	Grundläggning och anläggningsarbeten skall utföras så att byggnadskonstruktionen inte påverkar markstabiliteten vid banvallen för museijärnväg. Geoteknisk utredning samt byggnadstekniska lösningar skall delges kommunen innan bygget startar.
	Huvudbyggnader får inte grundläggas med färdigt golv under +2,66 meter över nollplanet (RH 70).

Annan ändring än tillbyggnad

d ₁	Vid annan användning av befintliga industribyggnader skall det särskrallas att inga hälsoskador föreligger.
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

a ₁	Marklov krävs för fallning av träd med stamidiameter större än 30 cm, mätt 1,5 meter ovan mark. Vid lovignivå skall villkor ställas på återplantering av samma trädart med omkrets mellan 16-18 cm.
a ₂	Utdrömning skall samverkas med verksamhetsutövaren och godkännas av berörda sluttig myndighet.

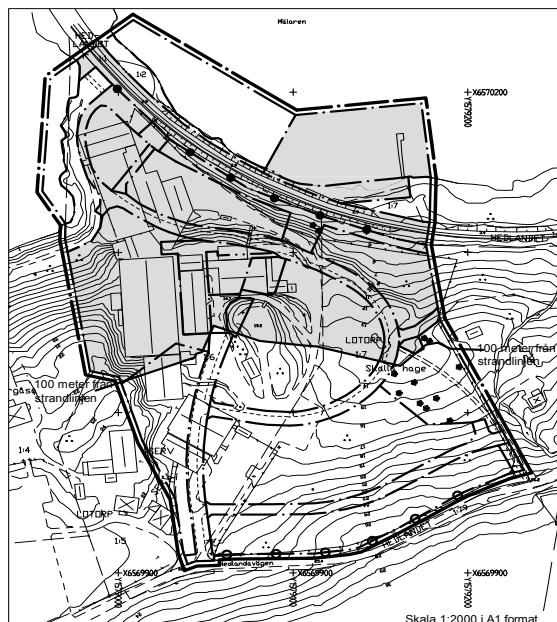
Marklov krävs för ändring av markens höjd med mer än 0,5 meter.

Bryggolov får inte ges för ändrad markanvändning inom skyddssträckan mot järnvägsfastighet, erforderliga järnvägsövergångar och anläggningar för dagvattenavrinning genom banvall kommit till stånd.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Karta där markerad yta visar område där strandskyddet upphävs enligt beslut av länsstyrelsen i södermanlands län, 2011-02-01, dnr 511-4633-2010



UPPLYSNINGAR

Vid anläggningsarbeten skall skydd av rotssystem till skyddsvärda träd inom Naturområde särskrallas. All parkering skall ske inom den egna fastigheten.

Om område T1 sker huvudsakligen tätgång med smalspåriga kolade ånglok.

ILLUSTRATIONER

-----	Illustrerad gångbana/gångväg
(xx)	Illustrerade väghöjder

DETALJPLAN	ANTAGANDEHANDLING
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförande-beskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Utlättande efter utställning
Lotorp 1:6 och 1:7, m.fl., "San Point", Mariefred STRÄNGNÄS KOMMUN	Beslutsdatum Sign Pbn godkännande 2011-02-16 Antagande 2011-04-26 Lagakraft/invändning
2011-02-02	WSP Stadsutveckling 2011-05-20
Marie Jonsson Chef Samhällsbyggnadskontoret	Anders Jonsson Planhandläggare
SKALA 1:1000 (Vid A1)	M-P11/6

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal syftar till att reglera de förhållanden och kostnader som uppkommer i samband med exploateringen av området. För fastigheterna Lotorp 1:6 och 1:7 inom Strängnäs kommun har exploateringsavtal träffats mellan Strängnäs kommun och SanPoint Innovation AB.

Exploateringsavtalet stiftar att exploatören utan ersättning ska överläta sådan mark som i detaljplan utlagts som allmän plats. Detta inbegriper också alla vattenområden i exploatörens ägo. Exploatören ska betala exploateringsbidrag till kommunen för allmänna anläggningar. Vid avtalets undertecknanden 2011 uppgick kostnaderna till cirka 6 Mkr.

DET BEFINTLIGA KONTORSHUSET SOM KAN FÖRVANDLAS TILL BOSTÄDER



SJÖTORGET

Torget hålls öppet och beläggs med stenmjöl. Bredvid museijärnvägens perrong placeras en hästkastanj som belyses underifrån. En övergång över järnvägsspåret möjliggör vidare promenad längs Mälaren.

SMÅBÄTSBRYGGORNA

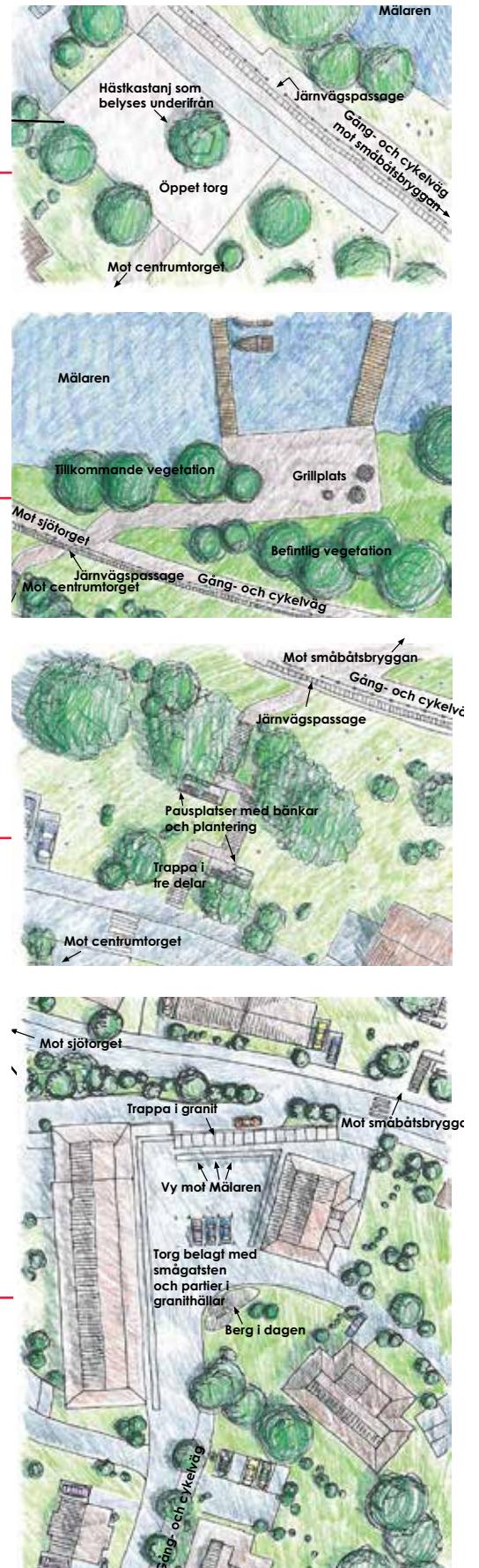
Bryggor med plats för småbåtar ökar tillgängligheten till Mälaren för boende i Lotorp liksom möjligheter till angöring från sjösidan. Bryggområdet kompletteras med en grillplats och bord och bänkar för att ge utrymme för picknickbesök.

TRAPPKILEN

En grön kil genom bostadsområdet längst i norr sammanbindar lokalgatan med sjöstrandsområdet. Trappan tar upp höjdskillnaden på 11 m och utgörs av tre partier, mellan vilka utrymme för parkbänkar och planteringsytor bereds plats.

CENTRUMPARTIET

Centrumtorget är sparsamt möblerat för att bevara öppenheten och ta tillvara på utsikten mot Mälaren och Gripsholms slott. Sittplatser och belysningsarmatur ska i huvudsak utgöra möblemanget.



UNDERSÖKNINGAR

MILJÖBEDÖMNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra attraktiv bostadsbebyggelse på mark som i nuläget till stor del består av industrimark. Förslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalken 3-5 kap. Planförslaget bedöms inte strida mot riksintresset för Mälaren med öar och strandområden enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 4 kap. Generellt riskerar inga miljöökvalitetsnormer att överskridas.

Det finns inga noterade riksintressen eller regionala intressen avseende kulturmiljö inom programområdet. Området ligger dock i sin helhet inom ett naturområde av regionalt intresse, området benämns som "Mälarstranden söder om Gripsholm" och finns beskrivet i Sörmlands läns naturvårdsprogram (1991). Den tidigare verksamheten inom området har varit textilindustri med produktion av sanitetsprodukter. En inventering av förorenade områden har gjorts (MIFO, fas 1 och fas 2). Utredningarna påvisar inga förhöjda halter av föroreningar i mark och grundvatten.

I en miljökonsekvensbeskrivning för järnvägssträckan "Läggesta-Taxinge, Näsby", framtagen 2006 av IVL - Svenska miljöinstitutet, anges att luftföroreningar från tågtrafiken med koleldade ånglok är mycket små i jämförelse med nuvarande och föreslagna miljönormer.

RADON

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonutredning SGU 1988. En radonutredning ska göras inför bygglovsskedet för att säkerställa risknivån.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom området.

BULLER

Detaljplanen bedöms inte medföra att några riktvärden för vägtrafikbuller kommer att överskridas. Ångloken bedöms inte orsaka störningar som överskider riktvärden för buller.





TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Det är möjligt att ansluta området till det kommunala vatten- och avloppsnätet som är utbyggt i banvallen. En pumpstation för spillvatten byggs i norra delen av planområdet. Detta ska minska föroreningsgraden till Mälaren. Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

DAGVATTEN

Det dagvatten som vid stora flöden kommer från Hedlandavägen och från söderliggande fastigheter via vägdiken, hanteras via diken/infiltration och födröjning utmed Fastigheternas västra sida. Dagvatten ska infiltreras så långt som möjligt inom Fastigheterna. Från vissa ytor kommer vatten ledas bort via brunnar och kortare sträckningar med dagvattenledningar. Allmänna ytor, som exempelvis torg, bör utföras av genomsläpligt material där det är möjligt.

VÄRME

Bebyggnelsen inom planområdet har tidigare värmts upp med olja. Uppvärmning med fjärrvärme kan på sikt vara möjligt och närmaste fjärrvärmeläderingar finns i Läggesta. Utredning bör ske av de mest energieffektiva uppvärmningssystemen och uppvärmning med förnybara energiresurser borde prioriteras. Möjligheten för lågenergihus/passivhus bör även studeras.

EL, TELEFONI OCH BREDBAND

En sjökabel från Mariefred försörjer området med elektricitet. SEVAB Nät AB är nätägare inom planområdet. Ett område för transformatorstation säkerställs i planområdets södra del. Vid utbyggnaden av området måste elledningar dras om inom området. I den sydvästra delen av planområdet finns telekablar som påverkas av planförslaget.

AVFALL

Inom planområdet reserveras två områden för miljöhus för källsortering av avfall. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras vidare hur sophanteringen ska ske.

GATOR OCH TRAFIK

Området ligger norr om Hedlandavägen, väg 986. Hastigheten är begränsad till 70 km/h. Från Hedlandavägen föreslås en trädplanterad gata med gångbana som leder in till ett centralt torg. Gatan, som sedan fortsätter i en slinga ner till hamntorget, utformas även med separat gångbana. Utmed norra sidan av banvallen finns en utbyggd gång- och cykelväg, mellan Läggesta och Fäbodhagen på Hedlandet. I planen säkerställs två allmänna passager för gång- och cykeltrafik över spåret. Passager över spåret ska utformas med fälla för gång- och cykeltrafik.



JURIDISK INFORMATION

UPPLÄTELSEFORM

Fastigheterna Lotorp 1:6 och 1:7 är upplåtna med äganderätt. Lagfaren ägare är Sanpoint Innovation AB med organisationsnummer 556199-4855.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Fastigheterna berörs av detaljplanen "Lotorp 1:6 och 1:7 mfl. San Point, Mariefred" som fastställdes 26 april 2011 och är registrerad under aktbeteckningen 0486-P11/6. Detaljplanen kan erhållas i sin helhet från Cushman & Wakefield.

TAXERING

Fastigheterna är samtaxerade. Marktaxeringsvärdet uppgår till 3 561 000 kr.

INTECKNINGAR

Det finns sju pantbrev inskrivna i Fastigheterna, totalt uppgående till 31 Mkr.

SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Servitut och nyttjanderätter redovisas i tabellerna till höger.

ADRESS

Fastigheterna ligger på Bergåsa 10 i Mariefred.

LOTORP 1:6

ÄNDAMÅL	FÖRHÄLLANDE	TYP	BETECKNING
Ledning	Väg	Officialservitut	04-Mar-130.1
Väg	Förmän	Officialservitut	04-Mar-116.1
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	04-Im2-25/33.1
Väg	Last	Officialservitut	04-Mar-130.1

LOTORP 1:7

ÄNDAMÅL	FÖRHÄLLANDE	TYP	BETECKNING
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	04-Im2-54/1797.1
Bussficka mm	Last	Avtalsservitut	04-Im2-85/8210.1



För mer information, kontakta:



Daniel Björnfot
Associate
Tel: 08-671 34 77
Mobil: 070-375 34 77
daniel.bjornfot@cushwake.com



Carl Lundin
Analyst
Tel: 08-671 34 85
Mobil: 073-650 88 51
carl.lundin@cushwake.com