

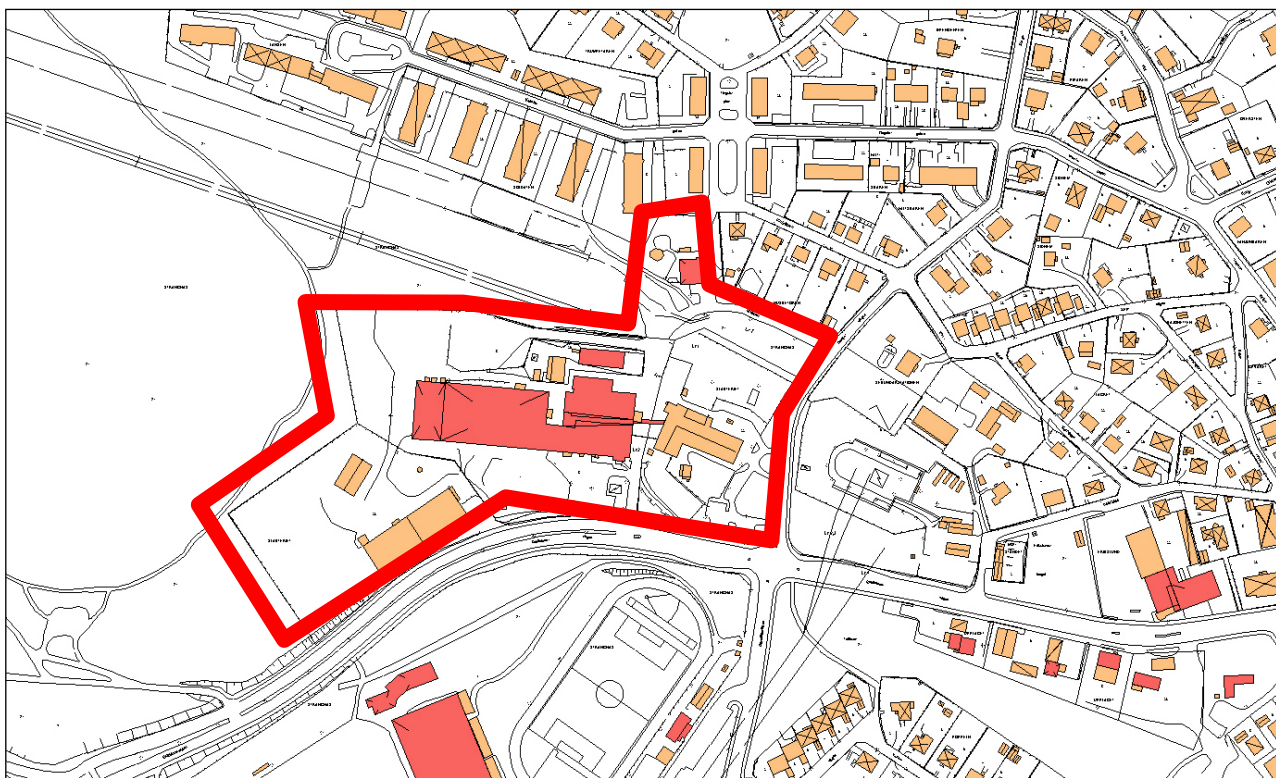


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Slakteriet 9 m fl,
"Gula Rosornas Företagsby",
Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	5
Gällande planer.....	5
Program för planområdet	6
Miljöbedömning	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Bebyggelseområden.....	8
Skyddsrum	11
Friytor.....	11
Gator och trafik.....	11
Störningar	12
Teknisk försörjning	14
Administrativa frågor	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	16
Konsekvenser för barn	17
Jämställdhets-konsekvenser.....	18
MEDVERKANDE	18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Historiskt har olika verksamheter bedrivits inom planområdet, allt från skrotupplag och slakteriverksamhet till annan industri. Från slutet av 30-talet har den dominerande verksamheten varit kemisk-teknisk industri med röntgenfilms- och fotopapperstillverkning vid företaget Cea-verken. Sedan Cea-verkens nedläggning i början av 1990-talet har området varit under omdaning för att inrymma nya verksamheter. Planområdet omfattar befintliga verksamhetslokaler med en sammanlagd yta av ca 17000 m².

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en företagsby med verksamheter av varierad art och därigenom möjliggöra ett verksamhetsområde med många olika typer av arbetstillfällen och därmed mindre konjunkturkänslig och mer långsiktig verksamhet.

Arbetsplatser nära centrum och bostadsområden är viktiga ur miljö- och jämställdhetssynpunkt och det är eftersträvarsvårt att ersätta de tidigare ca 250 arbetstillfällena, som fanns inom området innan nedläggningen av CEA-verken, med nya. Visionen har varit att skapa en blandning av olika typer av kontors- och serviceverksamheter, lokaler för enklare tillverknings- och hantverksverksamhet samt i mindre omfattning lokaler för viss typ av handel.

Målsättningen har varit att området inte ska vara mörkt och öde under kvällar och helger utan att det även på icke kontorstid ska vara frekventerat och kunna användas för fritids- och andra verksamheter. Det är tänkt att den blandade verksamheten ska ge lika många arbetstillfällen som under röntgenfilm-industrins guldålder men med en mindre utsatthet för konjunktursvängningar. Detta borgar för långsiktig uthållighet i projektet och möjlighet till ett stort antal arbetsplatser i närheten av bostadsområden och de centrala delarna av Strängnäs.

Genom att trafiken till och från verksamhetsområdet i den nya planen endast sker via Eskilstunavägen och Skogsvägen samt genom planens ändrade användning

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

från kemisk-teknisk industri till mindre omgivningspåverkande verksamheter, frigörs området närmast Bivägen längs den tidigare kraftledningsgatan för bostäder.

Då tung trafik inte längre trafikerar Bivägen, blir miljön för de kringboende och den befintliga förskolan förbättrad.

Genom planen ges även förskolan inom planområdet möjlighet att utveckla sin verksamhet och anpassa den till kommande behov och ändringar i verksamheten.

Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts. Tidigare planlagd mark för i huvudsak industriändamål tas i anspråk. Läget är fördelaktigt med utbyggd infrastruktur. Transporter till området bedöms i stort sett få samma omfattning som tidigare. Den ändrade trafikföringen som planen föreskriver till och från området, innebär att den tunga trafiken försvinner från Bivägen och att därmed minskar störningarna för bostadsområdet som gränsar till planen. Planförslaget möjliggör återbruk av byggnader för en tidigare specialindustri. Verksamhetsförändringen från kemisk-teknisk industri till mindre omgivningspåverkande verksamheter måste anses vara positiv för miljön i närområdet. Även lokalisering av arbetsplatser som lätt kan nås till fots eller med cykel främjar miljön.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan Tingstuhöjden och Eskilstunavägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,4 ha.

Markägoförhållanden

SSM Industrifastigheter AB äger merparten av marken. Några mindre fastigheter ägs av Rytterlunds Snickerifabrik AB, Marco Bernasconi samt Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande fördjupad översiktsplan för Strängnäs stad – Härad, är området utpekat som befintligt verksamhetsområde.

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc

Bostadsförsörjningsprogrammet som är antaget av kommunfullmäktige 2008-12-15 anger att *kommunen skall särskilt verka för att utveckla bostadsbyggandet i attraktiva, sjönära, kommunikationsnära och centralt belägna lägen med god tillgång till den offentliga och kommersiella service.*

Kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen är enligt den strategiska planen att ha ett varierat utbud av bostäder avseende såväl storlek, upplåtelseform som lokalisering. I planen fastslås att Strängnäs kommun har förutsättningar att utvecklas och växa och att planberedskapen och tillgången till mark för bostäder är god i alla kommundelar. För att målet för befolkningstillväxten fastslås i planen att bostadsproduktionen måste öka.

Gällande planer

För Slakteriet 9, 10, 11 m fl gäller detaljplan S 210, fastställd 1986-06-13, som i huvudsak anger industriverksamhet inom planområdet samt en mindre del av detaljplan S-P 05/03 laga kraft 050224. Planområdet berör även ett antal tomtindelningar enligt nedan, som avses hävas i samband med antagandet av detaljplanen.

1951-08-04 0486K-I124, 1958-11-08 0486K-I172, 1967-05-23 0486K-I297.

I Fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad är området angivet som befintligt bebyggelse. Grönremsan längs Bivägen invid den gamla kraftledningsgatan är inte avsatt som rekreativsområde. Enligt grönplanen som tillhör fördjupningen av översiktsplanen, är det

önskvärt att skapa och binda samman gröna stråk vid ny exploatering. Planförslaget sammanbinder Skogsvägen och stråket söder om Tingstuhöjden genom en ny gc-väg och ökar därmed tillgängligheten till Tingstuhöjdens naturreservat på ett trafiksäkert sätt.

Program för planområdet

Planarbetet föregås ej av något programarbete

Miljöbedömning

Plan- och byggnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning vad gäller behovet av en miljöbedömning.

Beslut i PBN AU 2009-04-15 § 19 följande:

Att:

miljöbedömning inte krävs, då behovsbedömningen visar att genomförandet av planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11,12 §§ bedöms därför inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planområdet utnyttjar redan befintlig infrastruktur.
- Planområdet som tidigare har använts för kemisk-teknisk industri kommer att tas i anspråk för verksamheter med mindre miljöpåverkan.
- Trafiksituationen i och runt området förbättras i och med att det finns möjlighet att styra detta i planbestämmelserna.
- I nära anslutning till området finns stora strövområden för promenader, spontanlek m
- Inom planområdet kommer det vara möjligt att bedriva olika typer av verksamheter som kommer att regleras i detaljplanen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Detaljplanen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av de verksamheter som planen medger att planområdet får tas i anspråk för, så att krav på MKB ställs 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 2003-09-03 § 133, att detaljplanearbetet kan startas och att avtal ska tecknas med exploatören om kostnaderna för planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar i huvudsak bebyggd mark samt hårdgjorda ytor. Planområdet gränsar mot skogsmark i väster. Även vid Bivägens slut, vid förskoletomten, gränsar planen mot skogs- och parkmark.

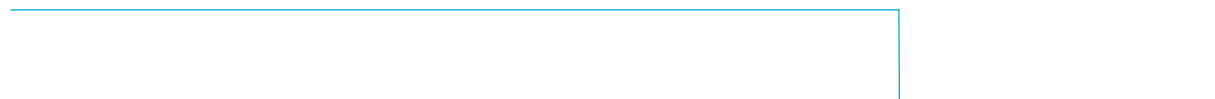
Geotekniska förhållanden

Marken består i huvudsak av morän och berg.

Planarbetet föregås ej av någon geoteknisk utredning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn taget till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.

Förorenad mark

Huvuddelen av området där verksamheter som kan ha varit orsak till eventuella markföroreningar funnits kvarstår framgent som verksamhetsområde. Marken inom den delen av planområdet är i huvudsak bebyggd och ianspråktagen. Planen innehåller bestämmelser om utredning/sanering vid tillkomsten av nya byggnader alternativt rivning och i anspråktagande av mark för annat ändamål.



Den del som i planen utpekats som bostadsområde har inte tidigare varit ianspråktagen för verksamheter och består i huvudsak av ett skogsområde med stor andel berg i dagen. Inom det området bedöms det därför inte finnas några markföroreningar varför särskilda skyddsbestämmelser för området närmast Bivägen inte behöver införas i planen.

Risk för skred

Någon skredriskutredning är inte genomförd i området. Området består i huvudsak av berg i dagen eller nära markytan. Befintliga byggnader är i huvudsak grundlagda på berg.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon enligt kartmaterial från SGI över radonrisk inom Strängnäs kommun dat 1989-06-30. Bestämmelse om att bostäder skall uppföras förberedda för radongasventilation under grund införs på detaljplanekartan.

Fornlämningar

I dag finns inga kända fornlämningar inom området. Påträffas fornlämning ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Planområdet är beläget inom gränsdragning för riksintresset "Mälaren med öar och stränder", detta riksintresse syftar till att skydda turismens och friluftslivets behov vid eventuella exploateringsingrepp. Kommunen anser dock inte att den aktuella marken är av betydande värde för vare sig turism eller friluftsliv, vilket möjliggör ingrepp i miljön. Inom området finns det inga kända fynd av någon art som är skyddad enligt artskyddsförordning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig äldre bostadsbebyggelse med villor och hyreshus finns i stadsdelen Tingstuhöjden norr om planområdet.

Längs Bivägen, som efter genomförandet av detaljplanen ej kommer att betjäna verksamhetsområdet, ger planen möjlighet till ett mindre bostadsområde med 2-planshus. Syftet är

att möjliggöra 2 mindre flerbostadshus
alternativt radhus med som mest ca 16 lgh.
Planen möjliggör, genom en förbättrad
gatusektion med GC-väg längs Bivägen, en ökad
tillgänglighet till förskolan vid vägens slut och det
grönstråk söder om Tingstuhöjden som förbinder
Bivägen med rekreationsområdena i
Tingstuhöjdens naturreservat.



Skiss bostäder Bivägen med ny gc-väg och förbindelse till bef grön-stråk.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planen möjliggör arbetsplatser inom varierande verksamheter inom området. Förutom kontor, hantverk och småindustri/hantverk, medger planen även serviceverksamheter såsom restaurang, frisk- och hälsovård och i viss mån handel.

Planen innebär en omfördelning av tidigare plans byggrätt för verksamhetsområdet. De mindre känsliga delarna i väster, kring de nyare fabriksbyggnaderna, får ökad byggrätt. De känsligare delarna kring den gamla huvudbyggnaden med omgivande grönytor ges minskad byggrätt och lägre tillåten byggnadshöjd för att bibehålla karaktären och skapa en mjuk övergång mot bostadsområdet i norr.

Offentlig service

Inom planområdet återfinns befintlig förskoleverksamhet som, genom borttagande av en del av prickmarken i den tidigare planen, kan anpassa sina lokaler för kommande behov. Vård och service i både landstings- och kommunal regi i form av ett familjecentrum finns sedan några år i en del av de ombyggda fabrikslokalerna.

Kommersiell service

Planen ger möjlighet för restaurang, friskvård och i mindre omfattning även handel att etablera sig inom verksamhetsområdet. Möjligheten till viss handel inom området syftar till att skapa en centrumnära etableringsmöjlighet för handel med varor av sällanköpskaraktär nära befolkningscentra och med goda transportvägar. Därigenom skapas ett mer tillgängligt alternativ till externa etableringar som sker utanför staden. Övrig handel är endast tillåten om den är förenlig med av kommunfullmäktige antagen handelspolicy.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för handikappade skall tillgodoses. Höjdförhållandena på marken bör inte medföra några problem. Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Området har tidigare karaktäriserats av den mer än 100 meter långa, i princip fönsterlösa, filmtillverkningsbyggnaden i rött tegel från början av 60-talet. I planens östra del ligger en äldre tegelbyggnad i två plan vilken, innan den nyare fabriken byggdes, inrymde verksamheten. Inom planområdet finns även ett mindre höglager samt ett antal andra försörjnings- och servicebyggnader.

Genom ombyggnad av den stora, dominerande tillverkningsbyggnaden för olika kontors- och serviceverksamheter, ges den dystra tegelfasaden nytt liv, med nya entréer, glasparter och fönster.

Ett stort antal verksamheter förväntas ligga inom området och deras skyltar kommer att exponeras mot Eskilstunavägen. I planen medges endast

Skyddsrum

skyltning på fasad och ej på fristående skyltstolpar eller -torn. Inom området medges dock mindre orienteringstavlor vid infarterna. Tavlorna ska utföras som permanenta anordningar och förses med belysning.

Inom de befintliga byggnaderna finns fungerade skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till skogspartierna i nord-väst, vilka erbjuder möjlighet för promenader och utevistelse under lunchraster och liknande.

Förskolan har områden för närlek och andra uteaktiviteter tillgodosedda inom tomtmark. Bostadsområdets behov av lekytor förutsätts kunna tillgodoses inom tomtmark.

Planens närhet till strövområdet i väster ger dessutom goda möjligheter för utflykter och naturaktiviteter.

Naturmiljö

I anslutning till planområdet finns det naturreservatet Tingstuhöjden med en storlek på ca 57 ha. Naturreservatet är ett värdefullt tätortsnära rekreationsområde. Genom planens tillkomst kan grönstråket, som förbinder naturreservatet, de angränsande rekreationsområdena och bostadsområdena med Bivägen, förlängas till att nå ända fram till Skogsvägen vilket innebär ökad tillgänglighet och en förbättrad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter längs Bivägen och förbi förskolan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Planområdet gränsar till Eskilstunavägen. Genom tillkomsten av den nya infartsrondellen i Västerport har karaktären på Eskilstunavägen ändrats från väg till gata med sänkt hastighet. Detta möjliggör att det tidigare utfartsförbudet längs gatan kan hävas och att tillfarten till verksamhetsområdet i planens syd-västra del kan ske direkt från Eskilstunavägen. Utfartsmöjlighet för verksamhetsområdet mot Bivägen tas bort i planen och därigenom får Bivägen en

Kollektivtrafik

förbättrad trafikmiljö med kraftigt minskad trafik. Bivägen görs om till lokalgata för de boende och förskolorna i området och kompletteras med GC-väg så att tillgängligheten till förskolorna och rekreationsområdena i väster förbättras. Den nya planen innebär även att de utfarter som idag av hävd, används från villafastigheterna, som med baksidan ansluter till Bivägen, får stöd i planen genom att marken planläggs som kvartersmark. Lokaltrafiken trafikerar närområdet. Hållplats för både lokal- och fjärrtrafik finns i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering och angöring ska ske på kvartersmark enligt gällande parkeringsnorm i Trafikplanen för Strängnäs tätorter. Vid Bivägens slut anger planen trafikändamål för del av kvartersmarken. Avsikten är att den ska kunna användas som parkering för förskolan och delar av bostadsområdet. Utfart för verksamhetsområdet blir inte längre möjlig mot Bivägen.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. 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 väg och fasad ej överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0m. För rekommendationer om utformning av angöringsytor för renhållningsändamål finns råd och anvisningar på kommunens hemsida.

Störningar**Buller**

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid verksamhetsområdets gräns får mot bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap inte överstiga 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid (18.00-22.00) och 40 dB(A) nattetid och avser den totala bulleremissionen från verksamheter inom området. Momentana ljud nattetid får ej

överstiga 55 dB(A). För att uppfylla dessa krav kan särskilda ljuddämpande anordningar på bl a ventilationsanläggningar mm behöva utföras.

Planområdet bedöms vara utsatt för trafikbuller i planområdets södra del närmast Eskilstunavägen. Inom det berörda området planeras ej för några byggrätter som innebär att särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas.

De tillkommande bostäderna inom planområdets norra del bedöms inte vara utsatt för trafikbuller som överskrider gällande gränsvärden.

I och med införandet av begränsningar i markanvändningen och införandet av bullergränsvärden i planen samt omläggningen av verksamhetsområdets infarter från Bivägen till Eskilstunavägen bedöms även bullersituationen för angränsande bostadsområde förbättras avsevärt.

Luftföroreningar

Det är inte möjligt att i en detaljplan, som i huvudsak används för bygglovgivning, ange gränsvärden för alla tänkbara utsläpp, riskanalyser etc. Vid bygglovgivning, tillståndsgivning och tillsyn får därför bedömning göras i varje enskilt fall. Planbestämmelsen angående utsläpp mm utgör tillsammans med de begränsningar i markanvändningen som planen föreskriver underlag för bedömningen vid bygglovsprövning enligt PBL. Bestämmelserna avser inte ersätta den eventuella bedömningen som görs av miljömyndigheten vid tillståndsprövning och anmälningsärenden enligt miljöbalken.

I planen införs bestämmelse att - endast verksamheter med begränsade utsläpp till luft (stoft, gas mm) tillåts. Med tanke på områdets närhet till bostäder, tillåts inte verksamheter med riskfylld verksamhet (t ex större mängder brandfarliga varor, giftiga gaser eller liknande).

Riskområde för elektrisk mottagningsstation utanför planområdet berör planen, se under avsnittet för el.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är sedan tidigare anslutet till kommunalt VA.

Varje tillkommande fastighet ska ha anordnad fördröjning för dagvatten som ska godkännas av det allmänna Va-systemets huvudman (SEVAB).

Genom planområdet går ett stråk med allmänna befintliga ledningar inom ett u-område. De befintliga vattenposter för räddningstjänsten, som finns inom planområdet, ska bibehållas.

Högsta tappvattenställe inom plan är 45 m (RH70). Fastighet kan komma att behöva installera egen tryckstegringsanläggning.

Värme/Energi

Vid projektering av nya bostadsområden bör så energieffektiva uppvärmningssystem som möjligt utredas och uppvärmning med förnyelsebara energiresurser prioriteras.

Vid upprättande av exploateringsavtal för den tillkommande bostadsbebyggelsen bör möjligheten till att styra byggandet till lågenergi eller så kallade plusshus prövas.

Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets uppvärmning. De befintliga byggnaderna inom verksamhetsområdet är idag anslutna till fjärrvärmenätet.

Eventuella reserv- och trivseldningsanläggningar i bostadsområdet ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalité och fukthalt som typ- och miljögodkännandet föreskriver.

El

Nätägare inom planområdet är SEVAB. Två transformatorstationer för områdets försörjning ligger inom planområdet.

Utanför planområdet ligger Vattenfalls mottagningsstation för en del av eldistributionen i Strängnäs kommun. Stationen ligger i en större inhägnad på östra sidan av Skogsvägen. För stationen

är ett risk- /skyddsområde avsatt i planen. Området sträcker sig delvis in på den aktuella kvartersmarken för bostäder. Inom detta område får bostadsbyggnader där människor stadigvarande vistas ej uppföras så länge riskområdet är aktuellt. Marken får där endast bebyggas med uthus, tvättstuga och/eller garage. Planområdet berörs av en gammal ledningsrätt för en koncessionsledning som är en av huvudmatningarna för Strängnäs stads elförsörjning. Ledningsrätts området är väl tilltaget och grundar sig på en tidigare luftledning. Luftledningen markförlades i slutet av 1980-talet i samband med en planändring för att möjliggöra byggnation av bl a ett reningsverk på området och en parkeringsplats samt tillfart och ny väg. Vid det tillfället gjordes dock ingen reglering av ledningsrättens omfattning. Denna detaljplan, precis som gällande, förutsätter att ledningsrätten begränsas till ett område runt nuvarande läge för den markförlagda ledningarna. Ledningarna kommer i planen att ligga inom Bivägens allmänna platsmark. Det bebyggelsefria området runt ledningarna är tilltaget för att tillgodose ledningsrättshavarens behov vid underhåll och komplettering. Något skäl att bibehålla rätten för luftledning över planområdet finns inte. Strängnäs kommun kommer inte att medverka till nya luftledningar inom planområdet. Nuvarande och kommande plans markanvändning gör det olämpligt att på nytt uppföra en luftledning inom området med tanke på närhet till både befintliga bostäder och förskoleverksamhet.

Eventuell utökning av kapaciteten kan ske inom allmän platsmark i anslutning till nuvarande markkabel.

Tele/Data

I planområdets syd-västra del, längs Eskilstunavägen, går en större huvudkabel för tele- och datatrafik.

I anslutning till vattenfalls markkabel invid bivägen finns även en optokabel förlagd.

Inom varje fastighet ska finnas plats för källsortering.

Avfall

Källsortering av sopor förutsätts och om möjligheter finns kan kompostering vara tänkbart. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering

anvisas ej i detaljplanen.

I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras konkret hur sophantering för de olika verksamheterna ska ske. Inom bostadsområdet ska sophantering ske samordnad.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum. Någon planavgift uttas ej under genomförandetiden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet ligger lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt. Området är således gynnsamt lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planen medför inte någon nyexploatering för av mark för verksamheter. Endast ett mindre område för bostäder inom i huvudsak tidigare kraftledningsgata, är att betrakta som nyexploatering av mark. Planen innebär en anpassning av tidigare industrimark till verksamheter med mindre omgivningspåverkan och bostäder. Planen möjliggör även ett betydelsefullt återbruk av speciallokaler – vilka annars hade fått rivas – för nya verksamheter. Variationen av tillåtna verksamheter samt närheten till bostäder, förskola och de centrala delarna av staden ger goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av området.

Planen innebär ingen ökad påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser, utan kan snarare sägas minska den miljöpåverkan som planområdet med sin tidigare kemisk-tekniska industri medfört.

Förutom minskade utsläpp genom ändrad verksamhet har även en omdaning av planområdet till företagsby medfört att en modernisering av de tekniska systemen och anslutning till fjärrvärme har kunnat genomföras, så att utsläpp från den tidigare oljeeldade värmecentralen upphört. Genom anslutningen har lokaler motsvarande 130 villor övergått från oljeeldning till miljövänlig fjärrvärme.

Planområdet förväntas generera lika mycket trafik som tidigare men separeringen av trafikflödet genom de nya utfarterna mot Eskilstunavägen och borttagandet av utfartsmöjligheten för verksamhetsområdet mot bostadsområdena i norr innebär, att den tunga trafiken leds på huvudgator som tål trafikbelastningen med bibehållen säkerhet och med minimerad miljöpåverkan. Samtidigt minskar trafiken på Bivägen där såväl persontrafiken som den tunga trafiken tidigare inneburit trafiksäkerhetsrisker och andra olägenheter runt bostädernas och förskolans utfarter.

Konsekvenser för barn

En mindre del av planområdet är idag skogsmark i en smal remsa längs Bivägen. Marken har varit inklämd mellan den tidigare kraftledningsgatan och Bivägen och har inte använts så flitigt. Denna del av planområdet tillsammans med en del av den tidigare kraftledningsgatan planeras för bostäder. Barn som vistas inom området kan på ett trafiksäkert sätt ta sig till skola och idrottsplats. Separat gångväg i form av trottoar finns ända fram till planområdet från de centrala delarna i staden. I nära anslutning till planområdet finns ett stort naturområde som uppmanar till kreativa lekar och rörelse. Genom planen förbättras trafiksäkerheten längs Bivägen och tillgängligheten till naturområdena i väster genom tillkomsten av en GC-väg längs Bivägens sträckning.

Jämställdhets-konsekvenser

Tillkomsten av arbetsplatser av varierande karaktär med närhet till stadens övriga funktioner och med gångavstånd från bostadsområden innebär goda förutsättningar för ökad jämställdhet.

MEDVERKANDE

Vid upprättandet av planhandlingarna har konsult Mikael Rojek, MICO Byggadministration, samt kommunens exploateringsingenjör Fredrik Granlund medverkat.

Marie Jonsson
chef Plan- och byggenheten