



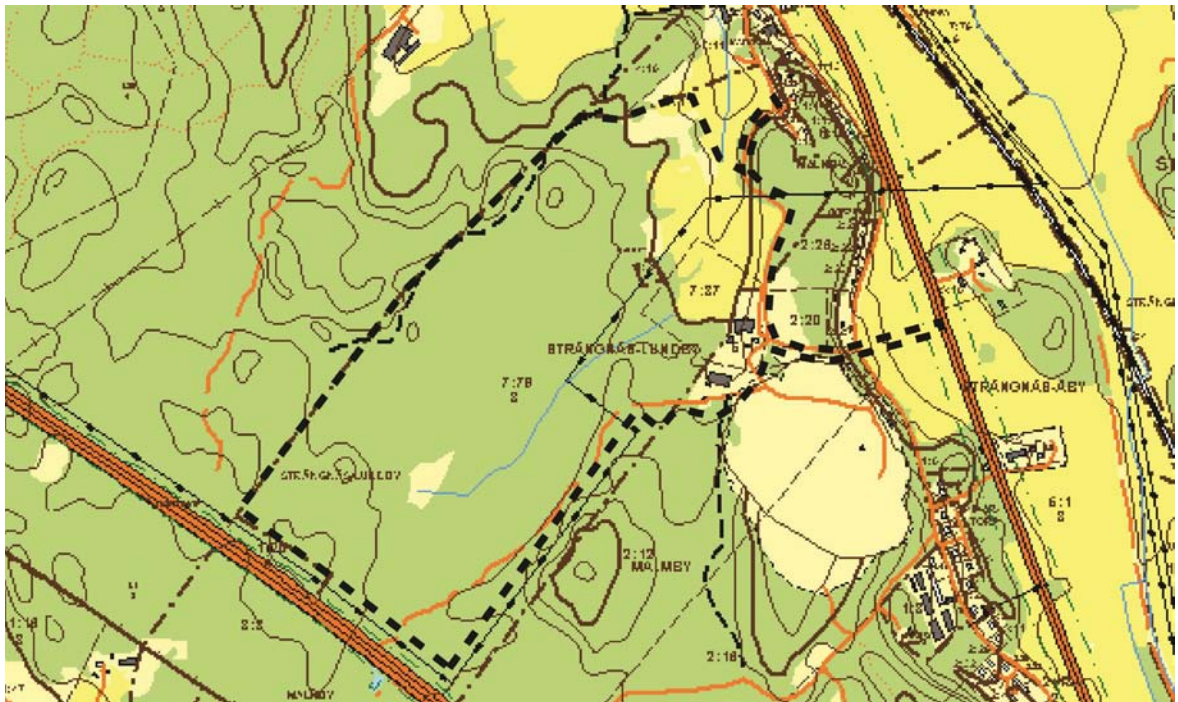
Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Strängnäs-Lundby 7:79, del av, m fl

Strängnäs Kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltningssprogram
- Utlåtande efter utställning
- Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
- Miljökonsekvensbeskrivning

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	4
Markägförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram, strategisk plan etc	5
Gällande planer.....	5
Miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Vattenområden	13
Gator och trafik.....	14
Störningar	19
Teknisk försörjning	21
Administrativa frågor	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Konsekvenser för barn	24
Jämställdhetskonskvenser	24
MEDVERKANDE	24

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa mark för verksamheter. Detaljplanen reglerar även befintliga industriverksamheter, möjliggör för kommunala industrigator inom planområdet samt en eventuell industrispårsförbindelse till planområdet.

Marken inom planområdet ska vara tillgänglig för byggnader och markanläggningar så att industriverksamheter, lagerverksamhet, kontor, bilservice och handel med sällanköpsvaror kan bedrivas. Restaurang, caféverksamhet och viss annan service innefattas även i bestämmelsen. Största byggnadsarea i % av fastighetsarean är för området 50 %.

Utformningen av byggnaderna som är synliga från E20 ska ägnas särskild hänsyn, eftersom området tillsammans med verksamhetsbebyggelsen på motorvägens södra sida är den enda bebyggelse förbipasserande bilar på E20 ser av Strängnäs stad. Verksamhetsområdets struktur ska uppfylla höga krav på ekologisk hållbarhet bl a genom god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, att dagvattenavrinningen från området inte ska vara förorenad samt att värdefulla avrinningsområden och våtmarker inom planområdet, liksom avskärmande och värdefulla skogsområden ska bevaras. Plantering eller sparad naturmark ska täcka minst 5 % av kvartersmarken.

Detaljplanen medger en flexibel användning av området. Bestämmelserna i detaljplanen följer till stor del dem i den intilliggande detaljplanen för Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 m fl och detaljplanen söder om E20 för Del av Gorsinge 1:20 m fl.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Ett genomförande av planförslaget innebär att skogsmark ombildas till industrimark. Verksamhetsområdets läge är fördelaktigt med närhet till E20 och väg 900 samt Svealandsbanan. Transporter till och från området ökar men de bidrar inte till någon ökning av tung trafik inom Strängnäs stadskärna. Mängden tung trafik minskar vid bostäderna nordost om planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan E20 och Malmby, väster om Sättertorps grustag. Planområdet innefattar fastigheterna Strängnäs-Lundby 7:79 och 7:87 samt Malmby 1:24 och 5:1.

Areal

Planområdet omfattar cirka 88 hektar mark.

Markägoförhållanden

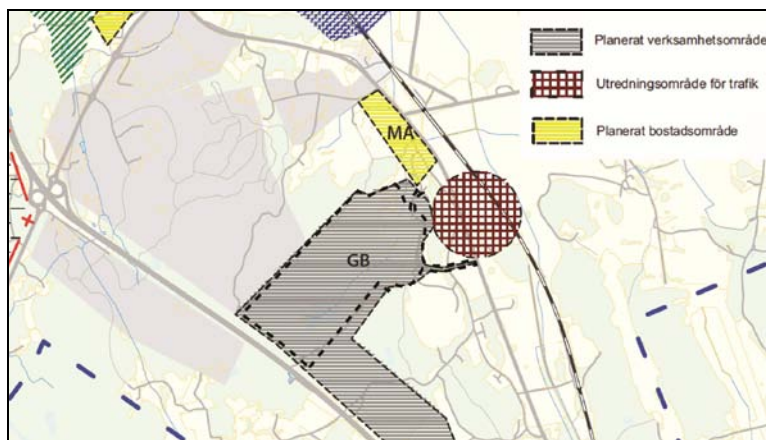
Fastigheterna inom planområdet ägs av Kilenkrysset AB, AB Finja Betong, Betongindustri AB och Sättertorps grus AB.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplanen för Strängnäs kommun från år 2002 är den sydvästra delen av planområdet en del av ett större område utpekad som "Stora opåverkade områden". Efter att E20 anlades har planområdet dock skurits av från resterande del av det stora opåverkade området. Översiktsplanen behandlar även våtmarker som naturresurser, handel i verksamhetsområden, avståndsreglering till högspänningsledningar och E20 som riksintresse för kommunikation, se textavsnitt nedan om mark och vegetation, kommersiell service, el samt gator och trafik. För övrigt finns inga utpekade värden eller intressen i Översiktsplanen som berör planområdet.

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Strängnäs stad – Härad antogs av KF 2009-10-26. I FÖP:en ingår planområdet i ett större planerat verksamhetsområde. Nordost om planområdet finns ett utredningsområde för anslutningsspår för godstrafik till verksamhetsområdet Gorsingeskogen/Biskopskvarn i sin helhet. Norr om planområdet finns ett område i Malmby markerat som planerat bostadsområde. Här har förutsättningar skapats för att bygga bostäder då trafiken genom Malmby minskat efter att E20 anlagts.



Utsnitt ur Markanvändningskarta, Strängnäs – Malmby – Löt,
”Fördjupning av översiktsplanen Strängnäs Stad-Härad” 2009-10-26.
Det aktuella planområdet är markerat med tjock svart streckad linje.

I den tidigare fördjupade översiktsplanen för Strängnäs från år 2001 finns ett naturområde, en sumpskog, utmarkerad som ekologiskt känslig mark av lokalt och regionalt intresse, se textavsnitt nedan om mark och vegetation.

**Bostadsförsörjnings-
program, näringslivs-
program, strategisk plan
etc**

Planen överensstämmer väl med kommunens strategiska program och planer.

Gällande planer

Planområdet har inte varit detaljplanlagt tidigare. I väst angränsar planområdet till detaljplanen för Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 med flera.

Program för planområdet

Planarbetet föregås ej av något programarbete, men planförslaget ligger i linje med fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad - Härad, 2009-10-26.

Miljöbedömning

Eftersom detaljplanen medger industriverksamheter bedöms den medföra betydande inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför arbetats fram enligt plan- och bygglagens 5 kapitel 18§ och miljöbalkens 6 kapitel. MKB:n är ett eget dokument som tillhör planhandlingarna och den fokuserar i detta fall på konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget vad gäller landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö, dagvatten, buller och säkerhet.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen beslutade 2007-05-29 angående detaljplaneansökan (PBN2007:539) för Strängnäs-Lundby 7:79 m fl att det är en plan av kategori B2 (prioriterad, enskilt väckt plan med uttalat samhällsintresse), ett bra område för verksamheter. ”Sammantagen är kommunens planberedskap gällande verksamhetsområden god. Området är tänkt som en fortsättning av Gorsingskogens verksamhetsområde. Det faktum att det redan finns befintliga verksamheter inom området som behöver mark för utveckling av sin verksamhet kan vara skäl till att området som helhet bör planläggas.”

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett varierat skogslandskap. Planområdets mittparti utgörs av ett flackt och emellanåt sankt landskap. Här finns ett större våtmarksområde. Våtmarker beskrivs i översiktsplanen som viktiga resurser då de bidrar till att lösa flera problem samtidigt. De minskar kvävebelastningen på Mälaren, gynnar den biologiska mångfalden och utjämnar vattenflöden under året.

Nordost om planområdet finns ett område med jordbruksmark. Skogen är här av öppen hagmarkskaraktär i ett småbrutet landskap. Nordväst om planområdet finns ett stall med hästar och hagar. Nordost om jordbruksmarken finns en åsbildning som sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning utmed väg 900.



Jordbruksmark.

Skogen i området är förhållandevis varierad både till ålder och till innehåll. Det finns blandad lövskog, granskog och tallskog. Ibland är skogen tät och på andra platser, exempelvis utmed E20, är den glesare. Det finns även områden som nyligen är avverkade och i planområdets östra del genomskärs skogen av en bred kraftledningsgata. På en del platser är skogsmarkerna flacka och lättillgängliga och på andra platser är marken mer blockig, kuperad och svårtillgänglig. På två platser inom planområdet finns alsumpskogar av ekologisk betydelse.

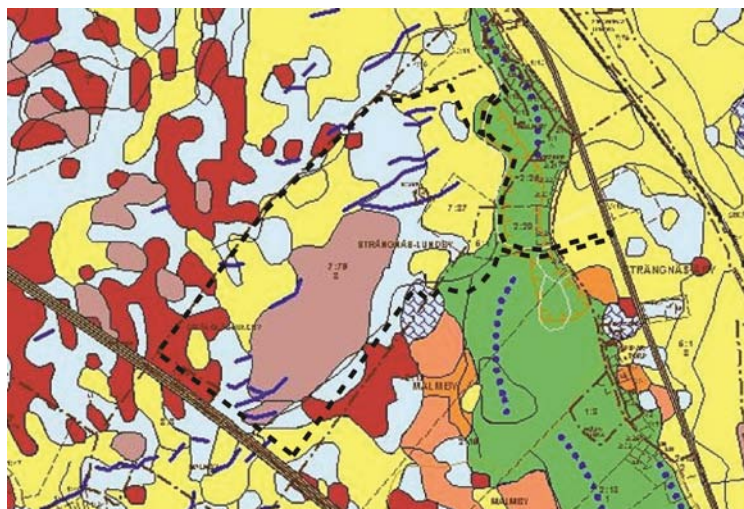
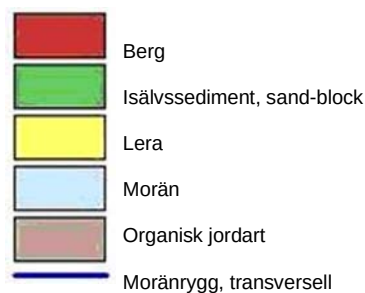
Vid en exploatering av området kommer delar av den befintliga naturen att bevaras i form av naturmark i planen. För att den kvarvarande naturmarken ska ha något värde för djur och växter har den i möjligaste mån koncentreras till vissa delar och att naturområdena tillåts få sådan utbredning att växtförhållanden och vattenföring m.m. blir så oförändrade som möjligt. Marknivåerna inom planområdet kan komma att förändras med sprängningar och uppfyllnader.

I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs Stad-Härad har Strängnäs kommun tagit fram en Grönplan för kommunen. I grönplanen beskrivs att en så kallad "balanseringsmetod" ska införas vid exploatering av ekologiskt känsliga områden. Balanseringsmetoden innebär att exploatören ska kompensera det som påverkas negativt genom etableringen i ekologisk känsliga miljöer. Inom planområdet bevaras de miljöer som är ekologiskt känsliga så som, våtmark, naturvärdesobjekt och sumpskogar.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av organisk jordart, morän, lera, berg och moränryggar. Den organiska jordarten finns i planområdets mittparti och denna mark utgörs av ovan nämnt våtmarksområde. Moränmarken omsluter till stora delar marken med organisk jordart. Lermarken finns i områdets nordöstra och västra delar. Berg återfinns främst i områdets sydvästra hörn. Moränryggar återfinns främst i planområdets sydligaste del, strax söder om våtmarksområdet.

Parallellt med planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts. Det åligger byggherren att utföra erforderlig kompletterande grundundersökning som denne anser lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning. Ställningstagande för behovet av kompletterande grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan/bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas.



Jordartskarta, planområdet markerat med svart streckad linje.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. På mark som tidigare utgjorts av verksamhetsområde eller där det finns befintliga verksamheter idag kan eventuellt markföroreningar förekomma. Vid förändrad användning bör risken för förekomst av markföroreningar undersökas.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Planområdet ligger högt beläget och det föreligger därmed ingen översvämningsrisk. Skredrisk bör beaktas exempelvis vid genombrott av åsen där det finns sandlager.

Radon

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

Fornlämningar

I samband med planarbetet har en arkeologisk undersökning genomförts för planområdet. Utredningen gjordes för ett något större område än vad som omfattas av detaljplanen. Nordväst om planområdet fanns sedan tidigare kända fornlämningar i form av gravar och gravfält från järnåldern. I den arkeologiska undersökningen registrerades 2 lagskyddade fornlämningar (RAÄ 25 och 355) strax utanför planområdet, en sedan tidigare känd grav och en nyfunnen boplats, samt tre andra kulturhistoriska lämningar (obj 9, 10 och RAÄ 29). Fornlämningarna bevaras inom naturområden i detaljplanen, se även tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Om det vid markarbeten påträffas ytterligare fornlämning ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt kulturminneslagen.

Naturskyddsområden

Inom planområdet finns ett naturvärdesobjekt, en alsumpskog i planområdets västra del.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns ingen befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet. Norr och nordost om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av villor utmed åsen. I planförslaget medges en industrigata i planområdets nordöstra del. Industrigatan anlades redan år 2009 i enlighet med planförslaget. Den passerar mellan bostadsfastigheterna Malmby 2:24 och 2:25. Här kommer en större mängd trafik passera när verksamhetsområdet har byggts ut och de boende får därmed en förhöjd bullernivå.



Bostadshus vid den planerade industrigatans utfart nordost om planområdet.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns företagen AB Finja Betong och Betongindustri AB:s verksamheter. AB Finja Betong har verksamhet på fastigheten Strängnäs-Lundby 7:87 i form av en torrbruksfabrik där murbruk och putsbruk tillverkas samt en blockfabrik och lagerbyggnad som har uppförts under de senaste åren. AB Finja Betong finns även på andra platser i landet och verksamheten etablerades i området på grund av närheten till grustäcker. Verksamheten har ett logistikflöde på cirka 100 000 ton per år. Verksamhetens byggnader kräver en höjd av cirka 25 meter.

Betongindustri AB på fastigheten Malmby 5:1 tillverkar våtbetong. Kunder är främst byggentreprenörer på den lokala marknaden. Verksamheten har inga utbyggnadsplaner i dagsläget, några av lokalerna på fastigheten står tomma. Verksamheten ger inte upphov till exempelvis damm eller höga ljudnivåer. Det som kan vara störande för omgivningen är transporter till och från verksamheten. Verksamheten behöver kunna angöras av 24-meters lastbilar. Verksamhetens byggnader kräver en höjd av

25-26 meter. Betongindustri AB kräver momentant stora mängder vatten.



Befintliga verksamheter inom planområdet.

Kommersiell och offentlig service

I dagsläget finns det ingen kommersiell eller offentlig service inom planområdet. Handel i industriområden bör enligt översiktsplanen inte förekomma om den på ett negativt sätt kan befaras konkurrera med handeln i centrum. Handel med skrymmande varor (vitvaror, möbler, byggvaror, bilförsäljning etc) kan tillåtas om man vid bygglovshandlingen kan redovisa godtagbara trafik- och parkeringslösningar.

I planförslaget tillåts verksamheter av servicekaraktär som riktar sig till de i området verksamma inom hela området. De verksamheter som avses är restauranger, café, friskvårdsanläggningar och vård i form av företagshälsovård eller liknande. Livsmedelsförsäljning tillåts endast av servicekaraktär och i mindre omfattning.

Tillgänglighet

Planområdet ska ha god tillgänglighet för rörelsehindrade. Graden av tillgänglighet kan variera med verksamheternas karaktär. Samtliga verksamheter ska erbjuda tillgänglighet enligt gällande krav. Området har goda förutsättningar för att kunna uppfylla kraven. Intentionerna i det handikappolitiska programmet för Strängnäs kommun från år 2003 ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Verksamhetsområdet Gorsingeskogen/Biskopskvarn är tillsammans med verksamhetsbebyggelsen på den södra sidan om E20, den enda bebyggelse förbipasserande på E20 ser av Strängnäs stad. Det är därför viktigt att den bebyggelse som kan

upplevas från motorvägen visas särskild hänsyn. I gestaltungsprogrammet för Strängnäs-Lundby 7:79 m fl regleras byggnadernas utformning, fasad- och takmaterial, placering av skyltar, användning av tomtmark, planteringszon mot E20 med mera.

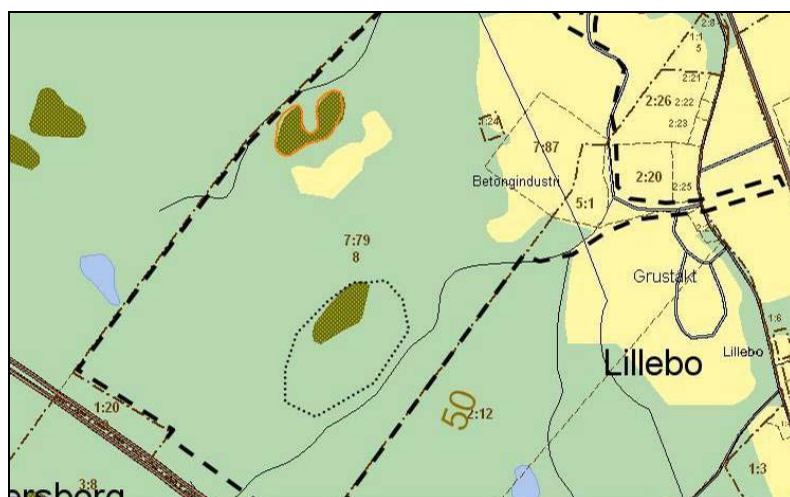
Friytor

Lek och rekreation

Nordväst om planområdet ligger en större ridanläggning, Malmby Ridskola, med ridhus, stallar, ridvägar och hagar. De områden inom planområdet som är möjliga att ta sig fram på med häst används för ridning. Den mark inom planområdet som tidigare varit tillgänglig för allmänheten enligt allemansrätten kommer med ett genomförande av planförslaget till stor del att privatiseras.

Naturmiljö

Inom planområdet undantas vissa naturområden från exploatering. Dessa områden har företrädesvis valts i anslutning till planområdets utkanter för att kunna fungera som avskärmning samt i samband med sumpskogsområden och våtmarken. Inom planområdet finns två sumpskogar som är inventerade av Skogsstyrelsen varav en, sumpskogen Söder Malmby i planområdets västra del, är utpekad som naturvärdesobjekt. I grönplanen för kommunen beskrivs naturvärdesobjekt som viktiga objekt för att på lång sikt bevara och bygga upp förutsättningarna för den biologiska mångfalden i skogarna. Naturvärdesobjekten kan ses som ett komplement till nyckelbiotoperna och kan överbrygga de ibland stora avstånden mellan nyckelbiotoper.



De båda sumpskogarna inom planområdet markerade med mörkgrönt. Den sumpskog som är naturvärdesobjekt är markerad med orange kantlinje. Våtmarken är markerad med svart prickad linje. Planområdet markerat med svart streckad linje.

I planförslaget ingår naturvärdesobjektet i ett bevarat naturområde som bildar en fortsättning på det skogs- och rekreationsområde som breder ut sig väster om planområdets norra del och nordost om den intilliggande detaljplanen. Kring naturvärdesobjektet undantas även en naturremsa, med en utbredning av 25-40 meter, från exploatering för att ytterligare säkerställa sumpskogens bibehållna naturvärde. Denna remsa av blandad lövskog fortsätter även mot nordost utmed skogsvägen som går väster om naturvärdesobjektet.

Den andra sumpskogen, i områdets mellersta del, utgör en del av en våtmark och bevaras inom ett naturområde i planen. Avgränsningen av naturområdet kring våtmarken och dess sumpskog bygger på den mark som är av tydlig våtmarkskaraktär med våtmarksvegetation. En fortsättning av detta naturområde bevaras också mellan våtmarken och planområdets östra gräns. Naturmark bevaras även kring andra fornlämningsområden inom planområdet.

Ett avskärmande skogsområde bevaras mellan utvecklingsområdet för verksamheter och det småbrutna landskapet av hagmarkskaraktär i nordost. Mot E20 bevaras ett naturmarksområde i den västra delen som en avslutning av det naturområde som är bevarat kring ett höjdparti i den intilliggande detaljplanen samt ett mindre naturområde kring tre kulturhistoriska lämningar. För övrigt är vegetationen mot E20 mycket gles och utan något bevarandevärde.

Planteringar

För att få gröna inslag inom kvartersmarken anges som planbestämmelse att antingen 5 % av fastighetsytan planteras med lövträd och buskar eller att 5 % av fastighetsytan bevaras som naturmark. Om naturmark bevaras inom kvartersmark kan detta företrädesvis göras i anslutning till angränsande naturmark för att skapa större sammanhängande naturmark samt i anslutning till höjdparter så att färre markarbeten i form av sprängningar behöver göras. I angränsande område för industriverksamhet (Gorsingeskogen) är den procentuella delen naturmark inom kvartersmark satt till 10 %. Inom det aktuella planområdet är det dock motiverat att tillåta den lägre procentuella andelen naturmark då det finns mycket bevarad naturmark på allmän platsmark kring kvartersmarken inom planområdet. Dessa markområden är bevarade kring värdefulla naturobjekt och fornlämningar vilket blir en stor tillgång i området.

I området närmast E20 kommer bebyggelsen att bryta fram mellan de bevarade naturområdena. Mellan dessa naturområden ska plantering ske med buskar och träd inom kvartersmarken närmast E20. Plantering ska utformas på liknande sätt som för intilliggande område "Gorsingeskogen", se illustration nedan som kan tjäna som vägledning för planterings omfattning. Plantering ska ske när marken tas i anspråk. Under de första tre åren krävs intensiv skötsel och ogrärensning. När planteringen sluter sig kan en sparsam gallring ske, därefter en mer hård gallring. Denna ankommer på nyttjaren av marken. Avsikten är att på sikt få en plantering i form av en rad större träd och under dessa en lägre, 1-1.5 m hög, buskvegetation.

Exempel på buskar: hassel, nyponrosor, fläder, måbär, svarta vinbär.

Exempel på träd: oxel, lönn, lind, klotpil. Sorterna *Sorbus austriaca* f.k. *Gottsunda* (oxel), *Acer platanoides* 'Cleveland' (lönn), *Tilia cordata* 'Rancho' (lind), *Salix fragilis* 'Bullata' (klotpil) eller liknande.

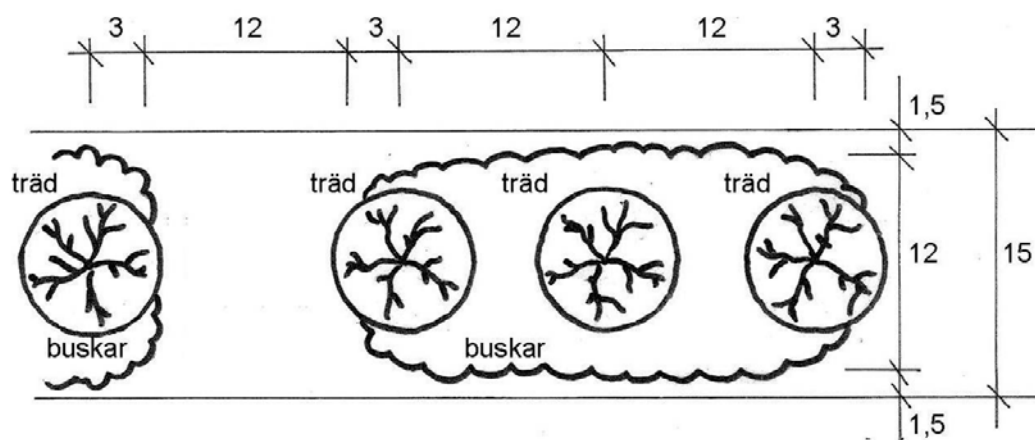


Illustration planteringszon i områdets del mot E20, mått i meter.

För industrigatorna på allmän platsmark gäller utformningsbestämmelse enligt sektioner på plankartan vilka bl a omfattar plantering av träd. Träden planteras med ett avstånd av högst 10 meter.

Vattenområden

Våtmarksområdet i planområdets mittparti utgörs av en stor sumpskog/mosse där det bl a växer skvattram, blåbär och ungefär jämnåriga tallar. Våtmarksområdet omgärdas av ung och tät björkskog med inslag av vass. Våtmarken utgör en ekologiskt känslig miljö och bevaras som naturmark i detaljplanen.

Våtmarker och sumpskogar är skyddade som vattenområde enligt Miljöbalkens 11 kapitel 13§ och 14§.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Motorvägen E20 som går sydväst om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer. Generellt byggförbud gäller inom skyddszonen (50 meter) på grund av bullerstörningar.

Fram tills idag har planområdet endast kunnat angöras med bil från mindre vägar i Malmby i norr och kring grustaget i öster. De mindre vägarna ansluter till väg 900 nordost om planområdet. På de smala bilvägarna och genom bostadsbebyggelsen i Malmby har det gått tung trafik till och från verksamheterna i området.

I planförslaget angörs planområdet via nya industrigator i planområdets sydvästra och nordöstra delar. I sydväst ansluter ett vägområde till industrigatan i den intilliggande detaljplanen för del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 m fl. Den föreslagna industrigatan i nordost har färdigställts under år 2009 och därmed förbättrat trafiksituationen i området.

Vägområdet för industrigatan i planförslaget löper från sydväst upp genom planområdet, mellan naturvärdesobjektet i väst och våtmarksområdet i öst för att sedan mynna ut mellan fastigheterna Malmby 2:24 och 2:25 mot väg 900 i nordost. Staten är väghållare för väg 900 som industrigatan under år 2009 har anslutits till.

Industrigatornas planerade lägen är valda utifrån förutsättningarna att skapa exploateringsbara ytor på gatornas båda sidor. Industrigatorna leds kring höjdparter inom planområdet för att dessa inte ska behövas sprängas bort. I industrigatornas knutpunkter inom planområdet har utrymme avsatts inom vägområdet för att ge möjlighet att skapa platsbildningar som kan underlätta för orienterbarheten inom området.

För övriga vägar inom planområdet, som kommer att ligga inom kvartersmark, specificeras inga lägen. Detta för att skapa en flexibel detaljplan. För lokalvägarna på kvartersmark ges möjlighet i planen att inrätta gemensamhetsanläggningar. Gatu- och vägslänter får anläggas och bibehållas på tomtmark. I och med utvecklingen av verksamhetsområdet kommer trafiken till och från området att öka. Trafikökningen inom området bidrar till en ökning av luftföroreningar och trafikbuller lokalt.

Trafiken till och från planområdet kommer huvudsakligen att matas via E20 och riksväg 55 i väst. Anslutning i väst är dock beroende av anläggning av de vägar som möjliggörs i den intilliggande detaljplanen för Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 m fl och detaljplanen söder om E20, Del av Gorsinge 1:20 m fl.

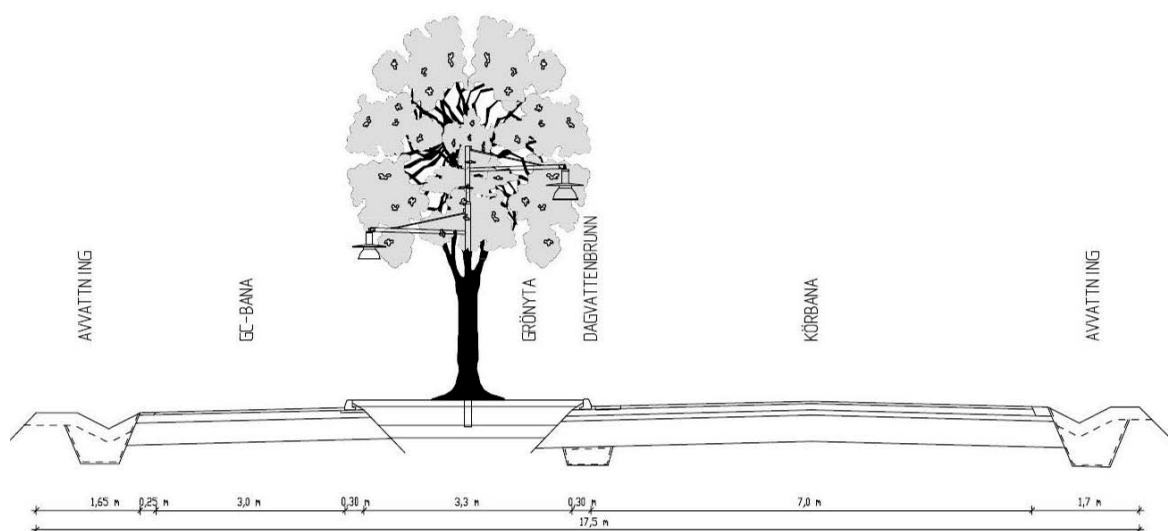
Vägen som går från planområdets norra del genom Malmby föreslås stängas av för biltrafik från planområdet och att biltrafiken norrut mot väg 900 istället hänvisas till den nya industrigatan. Även vägen som går utmed de befintliga bostäderna på åsens norrsida föreslås stängas av för tung trafik i korsningen med den nya industrigatan. Detta för att de boende i Malmby ska få en förbättrad boendemiljö med en minskad trafikbelastning och att den tunga trafiken från verksamheten ska färdas på vägar med bättre standard och kapacitet.

Gång- och cykelvägar anläggs utmed industrigatorna och lokalvägarna av genomfartskaraktär genom området och ansluter till områdets in- och utfarter. Där möjlighet finns bör gång- och cykelvägarna anslutas till gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet. På plankartan är två områden inom kvartersmarken i planområdets västra del markerade med n4. Detta innebär att gångpassage mellan industrigatan och naturområdet ska vara möjligt via släpp någonstans inom de två områdena med kvartersmark. Gångpassagerna ska vara 1,5-2 meter breda.

Mellan planområdet och Malmby föreslås en gång- och cykelväg på den befintliga grusvägen. Denna gång- och cykelväg ska även fortsättningsvis vara av enkel grusstandard.

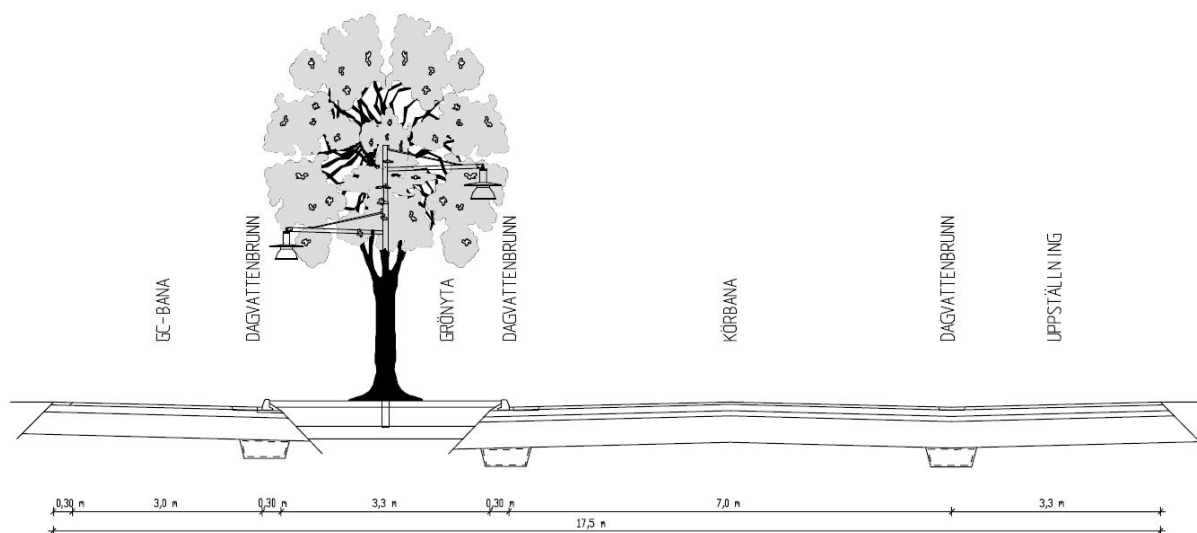
Ingen cykelbana anläggs utmed industrigatans fortsättning mot gamla E20 (väg 900) då det inte finns några målpunkter för cyklister mot detta håll.

För industrigatorna gäller utformningsbestämmelse enligt sektion på plankartan. Denna omfattar körbanans bredd, gång- och cykelbana, avvattning, belysning och trädplantering.



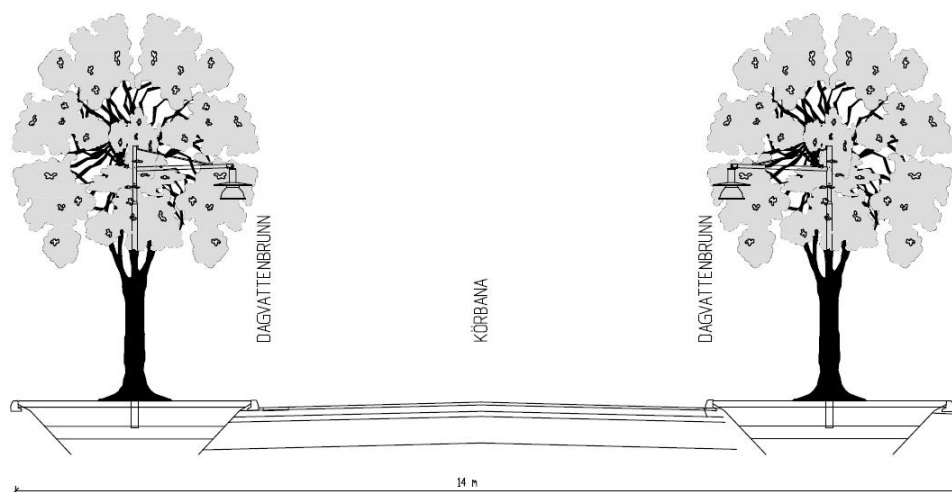
Sektion för industrigator (huvudgator).

Det finns även en sektion på plankartan för de sektioner av industrigatan som innehåller en uppställningszon för informationsplatser och orienteringsskyltar. Inom planområdet behövs informationsplatser med 200 meters mellanrum.



Sektion för industrigator med informations-/uppställningsplatser.

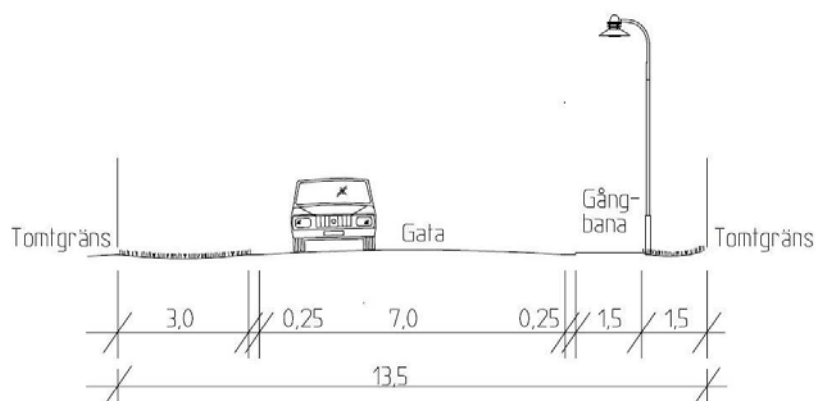
För den bit av industrigatan som går utmed de befintliga verksamheterna används en sektion utan gång- och cykelväg. Detta tillåts på grund av att den gång- och cykelväg som går utmed industrigatan viker av innan de befintliga verksamheterna och gång- och cykeltrafiken leds istället in mot bostäderna i Malmby på den föreslagna, grusade gång- och cykelvägen av enkel standard.



Sektion för industrigator utan gång- och cykelbana.

I knutpunkterna mellan industrigatorna anläggs cirkulationsplatser med plantering i mittcirkel. Cirkulationsplatserna dimensioneras efter tänkbar framtida trafikbelastning.

För lokalvägar inom kvartersmark gäller utformningsbestämmelser enligt två olika sektioner. Utformningen är beroende av gatans typ och längd. Lokalvägar som genomkorsar kvartersmarken och ansluter till industrigatorna så att genomfart är möjlig samt lokalvägar vars längd överstiger 300 meter utformas enligt samma sektion som industrigatorna på allmän platsmark ovan. Övriga lokalvägar utformas enligt sektion för lokalvägar nedan. Lokalvägar som avslutas inom kvartersmark utförs med vändplan anpassad till trafikens behov.



Sektion för lokalvägar inom kvartersmark.

I samband med planeringen av det stora verksamhetsområdet, Gorsingskogen/Biskopskvarn, som det aktuella planområdet är en del av har frågan väckts om en eventuell industrispårsanslutning till verksamhetsområdet samt en eventuell godsterminal/omlastningsplats.

Tyréns gjorde 2007-02-23 en utredning, "Förstudie för industrispår till Norra Gorsingskogen", där man undersökte vilka platser i anslutning till det planerade verksamhetsområdet som utgör möjliga lokaliseringar för etablering av en terminal samt om det går att förlägga industrispår från en terminal till verksamhetsområdet alternativt industrispår direkt från Svealandsbanan som löper nordost om verksamhetsområdet.

Tre alternativa tänkbara lägen för terminalplaceringar presenteras i utredningen, ingen av placeringarna berör dock planområdet. Från de alternativa lägena för terminal finns tre presenterade förslag på lägen för industrispår till verksamhetsområdet varav ett korsar planområdets sydvästra del parallellt med E20.

I fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs Stad-Härad tas även denna fråga upp. I FÖP:en pekas ett område ut som reserveras för framtida godsbangård/terminal. Ytterligare två områden längs Svealandsbanans sträckning mot Grundbro utpekas som utredningsområden för möjliga anslutningsspår för godstrafik till det planerade stora verksamhetsområdet Gorsingskogen-Biskopskvarn m fl, mellan Svealandsbanan och motorvägen.

Att återigen möjliggöra spårbunden godstrafik från Strängnäs i större omfattning är ett led i Strängnäs kommuns strategiska miljöval och bidrar till en utveckling mot ett långsiktigt hållbart samhälle.

I likhet med den intilliggande detaljplanen för Del av Gorsinge 1:1 samt 1:20 m fl finns det i den aktuella detaljplanen möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken som kan innefatta bl a industrispår, men det finns inga utpekade lägen för dem. Framtida behov från verksamheter inom området och finansieringsmöjligheter avgör när och om det kan bli aktuellt med en utbyggnad av industrispår.

För anslutning mot Svealandsbanan krävs tillstånd från Trafikverket.

Kollektivtrafik

Landsortstrafikens busslinje 301 trafikerar sträckan mellan Strängnäs och planområdets norra del. Från busshållplatsen är det cirka 1,5 kilometer till planområdets sydvästra del.

Allt eftersom verksamhetsområdet Gorsingskogen/Biskopskvarn börjar exploateras kan det finnas underlag för att ha en busslinje som går genom området.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering sker på kvartersmark. Parkeringsnormerna är olika för de olika ändamål för marken som medges i detaljplanen. Antal parkeringsplatser per fastighet ska utgå från parkeringsnormen för Strängnäs kommun från år 2000. I tabellen nedan presenteras de riktlinjer som normen utgör. Om det är motiverat kan avsteg göras från normen.

Parkeringsnorm 2000	Bilplatsbehov / 1000 m ² vy		
	Boende	Besökande	Sammanlagt
Funktion	Arbetande		
Bostäder, lägenheter	11,0	1,0	12,0
Industri och hantverk	8,5	0,0	8,5
Kontor	11,0	5,0	16,0
Butiker	3,5	33,5	37,0
Hotell	1,5	16,5	18,0
Restaurang	10,0	35,0	45,0
Samlingslokal	1,0	18,0	19,0

Parkeringsnorm för Strängnäs kommun, år 2000.

**Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.**

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. Inom kvartersmark ska angöringsgator m.m. utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 m. 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 100 kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Vad gäller renhållning ska "Strängnäs renhållningsråd och anvisningar för utrymmen och transporter" från år 2007 följas. Vid nybyggnad ska målsättningen vara att avfallsutrymmet placeras och utformas så att hämtning underlättas och att en god arbetsmiljö samt säkerheten befrämjas.

Störningar**Buller**

Naturvårdsverkets gällande riktvärden för trafik- och industribuller ska inte överskridas. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av trafikinfrastruktur (Riksdagens antagna riktvärden, proposition 1996/97:53):

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Verksamheterna inom planområdet ska inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid plangräns får inte överstiga naturvårdsverkets gällande riktvärden för externt industribuller. Den ekvivalenta ljudnivån för externt industribuller får som utomhusriktnivå vid nyetablering av industri inte överstiga följande värden:

Vid bostäder och rekreationsområden i bostäders grannskap:
50 dB(A) dagtid 07.00-18.00
45 dB(A) kvällstid 18.00-22.00
40 dB(A) nattetid 22.00-07.00
55 dB(A) momentan ljudnivå, nattetid 22.00-07.00

Vid arbetslokaler för ej bullrande verksamhet:
60 dB(A) dagtid 07.00-18.00
55 dB(A) kvällstid 18.00-22.00
50 dB(A) nattetid 22.00-07.00

Förbi de bostäder som ligger på fastigheterna Malmby 2:24 och 2:25 kommer i takt med utvecklingen av verksamhetsområdet och den nya industrigatan passera en större mängd trafik än i dagsläget och de boende får därmed en förhöjd bullernivå, se även miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan för Strängnäs-Lundby 7:79 m fl. I och med att det år 2009, i enlighet med samrådsförslaget till detaljplan, anlades en industrigata från de befintliga verksamheterna till väg 900, kan trafiken till och från verksamheterna nu använda denna väg istället för de små vägarna norr och öster om planområdet. Boende i övriga Malmby får därför en sänkt bullernivå då de mindre vägarna som tidigare haft en hög trafikbelastning nu kan stängas av för trafik från industriområdet.

Luftföroreningar

Utsläpp från industrier med hantering av organiska lösningsmedel tillåts ej. Endast industrier med begränsade utsläpp till luft (stoft, gas m.m.) tillåts.

Störande verksamheter

Mellan de bostäder som ligger kring planområdet och tillkommande verksamheter bör ett avstånd på 250 meter hållas som skyddsavstånd för att bostäderna inte ska störas av verksamheterna. Det planerade bostadsområde som finns med i fördjupningen av översiktsplanen ligger mer än 250 meter från de delar av planområdet som kan exploateras med verksamhetsbebyggelse. I den del av planområdet som ligger direkt sydväst om åsen tillåts verksamheter även i ett område som ligger 200 m från befintliga bostäder. Detta beror på att topografin i åsen utgör ett extra skydd mellan bostäderna och tillkommande verksamheter.

De befintliga verksamheterna som finns inom planområdet är betongindustrier som generellt har rekommenderade riktvärden för avstånd till bostäder på 200 meter. Den befintliga bostadsbebyggelsen kring planområdet ligger mer än 200 meter från betongindustrierna.

Detaljplanen tillåter en vid markanvändning varför även tyngre industrier tillåts inom planområdet. Eventuella tyngre industrier tillåts dock inte i planområdets nordligaste del så att ett skyddsavstånd på 400 meter hålls till befintliga bostäder och till det planerade bostadsområdet i den fördjupade översiktsplanen. Se även tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för Strängnäs-Lundby 7:79 m fl.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Speciella bestämmelser gäller för anslutning av industriellt avlopp till det kommunala spillvattennätet. Högsta tappvattenställe inom plan är +45 m (höjdsystem RH70). Verksamheter på denna höjd kan behöva installera egen tryckstegringsanläggning.

Brandvatten måste finnas i erforderlig grad. Brandvattenförsörjning för sprinkler och vattenposter kan inte tillgodoses via det kommunala VA-nätet. Brandvattenbehovet ska tillfredsställas genom särskilda vattenreservoarer, vilket är byggherrens ansvar. För brandvattenförsörjning i verksamhetsområdet bör varje brandpost ge minst 1200 liter/min. Inom 300 m från respektive industrianläggning bör finnas minst två brandposter som tillsammans ger ett flöde på minst 2400 liter/min i 4 timmar.

Principen för omhändertagande av dagvatten inom området ska vara att varje fastighet eller grupp av mindre fastigheter, genom inrättande av gemensamhetsanläggning, omhändertar fastighetens dagvatten i en dagvattendamm, dagvattenmagasin eller liknande, med tillräcklig kapacitet. I fördröjningsanläggningen ska vattnet hinna sedimentera. Därefter ska vattnet i ett jämt flöde ledas till i planen anvisade recipienter (sumpskogar och våtmarker inom naturmark) i vilka en sista filtrering av dagvattnet sker innan vattnet via befintliga vattendrag lämnar området. Kapacitet för anläggningar, samlingsdiken och ledningar samt eventuellt behov av pumpanläggningar ska närmare utredas vid projekteringen av kvartersmarken. Dagvattenhanteringen prövas i samband med bygglovsansökan. Se även "Dagvattenutredning tillhörande detaljplan för Strängnäs-Lundby 7:79 m fl".

Värme/Energi

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt och fjärrvärme är huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning. Det är i dagsläget dock inte möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet, men vid en vidare utveckling av verksamhetsområdet Gorsingskogen/Biskopskvarn kommer det troligtvis att vara möjligt att ansluta fastigheterna till SEVAB:s fjärrvärmenät. Innan dess finns möjlighet att ha en provisorisk närvärmeanläggning som försörjer verksamheterna i området. Huvudledning med tillräcklig kapacitet finns i Fjädersvägen, cirka 1500 meter nordväst om planområdet.

Trots inriktning mot fjärrvärme bör uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas inom området. Eldningsanläggningar ska vara

typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalitet och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter. Vid anläggning av bergvärme tillåts endast slutna system. Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor. Om nya tekniker utvecklas, som gör att sådana energislag kan anses förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

El

Strängnäs Lundby 7:79 ligger inom Vattenfalls distributionsområde. En gränsjustering som ligger i anslutning till planområdets nordvästra gräns är inne för behandling. SEVAB kontaktar Vattenfall för att se hur de ser på en eventuell ytterligare gränsjustering.

Genom planområdet går Vattenfalls luftburna 135-kilovolts- och 22-kilovoltsledningarna. Ledningarna går i en bred kraftledningsgata utmed E20 och som sedan viker av norrut utmed planområdets östra del. Ledningarna rundar sedan fastigheten Strängnäs-Lundby 7:87 för att slutligen vika av mot nordost och korsa Svealandsbanan. Kraftledningsgatan måste hållas öppen. Därför tillåts varken byggnader eller exempelvis parkering och upplag inom kraftledningsgatan.

För att klara elförsörjningen framdeles för Strängnäs med omnejd söder Mälaren har Vattenfall planer på ytterligare en 130-kilovoltsledning från Åker till Strängnäs. Vattenfall planerar att bygga ledningen parallellt med befintlig 130 kilovoltsledning.

Inom områdets norra och nordöstra delar finns även ledningar under mark.

Starkströmsföreskrifterna som beskrivs i Översiktsplanen ska följas. De reglerar avstånd mellan högspänningsledningar och bebyggelse. För kraftledningar upp till 55 kV gäller minst 5 meter mellan byggnad och den yttersta fasledningen. För kraftledningar över 55 kV gäller minst 10 meter mellan byggnad och den yttersta fasledningen. Vattenfall har önskat ett avstånd på 25 meter mellan byggnader och närmaste spänningsförande del för 130-kilovoltsledningen. De här måtten bestämmer avgränsningen för ett område med prickmark, d.v.s. byggförbud, utmed kraftledningsgatan. Kraftledningsgatan ligger inom E-område och är markerad med l på plankartan, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Marknivån i kraftledningsgatan får inte förändras utan samråd med ledningsägaren.

Befintlig nätstation inom planområdet ligger inom E-område i detaljplanen. Med tanke på flexibiliteten i planen avsätts inte ytterligare E-områden för transformatorstationer m.m. utan de placeras på lämplig plats inom kvartersmarken.

Tele

Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Avfall

I översiktsplanen beskrivs att avfall från industri omhändertas av industrin eller dess entreprenörer. Övrigt industriavfall levereras till Kvittens återvinningscentral där det tas om hand. Inom varje fastighet ska finnas plats för källsortering och om möjligheter finns är kompostering eftersträvanvärt. Något särskilt område för kompostering eller övrig sophantering anvisas ej i detaljplanen då detta är knutet till de olika verksamheterna och detaljplanen är flexibel. I samband med bygglov/bygganmälan diskuteras mer konkret hur sophantering ska ske.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

**Konsekvenser för miljön
och hushållningen med
mark och vatten**

Detaljplanen har föregåtts av en behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning som visade på att ett genomförande av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan vad gäller landskapsbild, våtmark, trafik och industrispår. En detaljplan ska antas innebära en betydande miljöpåverkan om planområdet får tas i anspråk för industriändamål. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplanen upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivningen fokuserar på konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget vad gäller landskapsbild, våtmark, trafik, industrispår och ett naturvärdesobjekt inom planområdet samt i förhållande till närliggande områden. De här sakfrågorna behandlas under rubrikerna landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö, dagvatten, buller och säkerhet. I MKB:n jämförs konsekvenserna av planförslaget (alternativ 1) med ett så kallat nollalternativ som avser en framtida situation där nuvarande markanvändning fortskrider.

En viktig princip ur hållbarhetssynpunkt är att utbyggnaden av kommunen sker utifrån befintlig infrastruktur. Det föreslagna

planområdet ligger mitt i ett större planerat verksamhetsområde och är lättillgängligt ur kommunikationssynpunkt. Området är således bra lokaliserat ur ett hållbarhetsperspektiv. I planförslaget bevaras även viktiga naturområden inom planområdet, sumpskogar och våtmark, liksom avskärmande naturområden som minskar inverkan på landskapsbilden. Se även Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Strängnäs-Lundby 7:79, del av, m fl.

Konsekvenser för barn

Planområdet ligger avskilt från bostäder vilket innebär att barn inte behöver vistas inom området utan vuxet sällskap och därmed inte utsättas för risker som verksamheterna medför. Passage genom området kan ske på de separata gång- och cykelvägar som ska anläggas utmed industrigatorna.

Jämställdhetskonsekvenser

Verksamhetsområdet ligger väl samlat och kan efter det att infrastrukturen byggts ut, lätt nås med bil, buss eller cykel för olika kategorier av människor vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Ramböll Sverige AB genom Hanna Hällström, handläggare i samverkan med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret i Strängnäs kommun.

Gunilla Östling
Planchef

Ingalill Strengbohm
Planhandläggare