

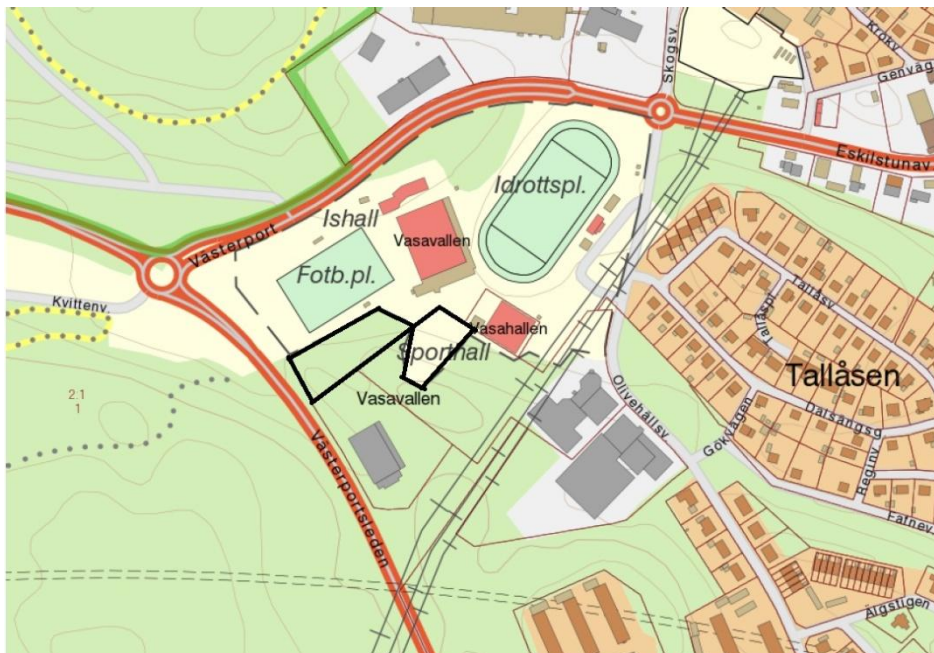


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

Grenen 7 och del av
Strängnäs 2:1,
"Pulkabacken",
Strängnäs kommun



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor
Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
Lägesbestämning	3
Areal	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.	4
Gällande planer	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden	7
Friytor	10
Gator och trafik	11
Störningar	11
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	14
Konsekvenser för barn	15
Jämställdhetskonskvenser	15

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att använda mark söder om idrottsplatsens träningsplan till verksamheter som kontor, handel och småindustri i likhet med intilliggande fastighet. Idrottsplatsens pulkabacke säkerställs genom planläggning. Den intilliggande småindustrifastigheten kan utöka sin verksamhet mot nordväst.

Planförfarande

Planarbetet sker enligt standard förfarande.

Tidplan

Tidsplan för detaljplanens framtagande:

Beslut om samråd:	2016-10-26
Samrådsperiod:	2016-11-11 till 2016-12-09
Beslut om granskning:	2017-05-31
Granskningstid:	2017-06-19 till 2017-07-10
Antagande:	2017-08-30
Laga kraft:	Prel tid

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3,4 och 5 kap. MB (jmf. 5§ -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vatten. Följande bedömningar om planens förenlighet med MB 3-5 kap har gjorts.

Planen medför att centralt belägen naturmark i direkt anslutning till en huvudgata kan exploateras och utnyttjas effektivt. Befintlig pulkabacke vid idrottsplatsen kan finnas kvar. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger mellan Västerportsvägen och idrottsplatsen, IP, i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde.

Areal

Planområdet omfattar 2,6 hektar.

Markägförhållanden

Genom markbyte med kommunen ägs pulkabacken av kommunen och området intill konstgräsplanen ägs av privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Strängnäs-Härad från 2009 anges markområdet som kommande verksamhetsområde och område där användningen är obestämmd.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, näringslivsprogram, strategisk plan etc.

Att underlätta för expansion av befintliga och nya företag är en punkt i kommunens strategiska plans handlingsplan för att nå kommunens vision till år 2020.

Gällande planer

För området gäller detaljplaner:

Del av Strängnäs 2:1 och 3:1 samt kv Grenen, 0486-P06/2, lagakraft 2005-12-30 med genomförandetid 10 år. Det finns ingen återstående genomförandetid.

Idrottsplatsen omfattas av detaljplan för Verkstaden och Slakteriet, m fl 0486-S82, fastställd 1957-11-01. Det finns ingen återstående genomförandetid.

Program för planområdet

Något planprogram för området har inte tagits fram.

Miljöbedömning

Samhällsbyggnadsnämnden har efter samråd med länsstyrelsen tagit ställning till eventuellt behov av en miljöbedömning.

Beslut i SBN 2016-06-22 enligt följande:

Att:

1. Planarbetet kan påbörjas
2. 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:

- Planen möjliggör en mindre utökning av mark för verksamheter i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Befintlig pulkabacke vid

idrottsplatsen behålls i sin hela längd.

- I FÖP och Grönstrukturplan är området inte utpekade som betydande för grönstrukturen i staden.
- Det område som föreslås tas i anspråk bedöms inte ha någon stor betydelse som rekreationsområde för människor. Inte heller bedöms det vara av betydelse för djur och växter inom området.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

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 4 kap 34 § PBL

Se även under konsekvenser för planens genomförande i denna beskrivning. Kommunen har samrått med länsstyrelsen om behovet av miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markområdet är uppfyllt med stenkross och omvandlat till en plan yta färdig att bebygga. Marklov för markutjämning finns beviljat för åtgärderna, daterat 2015-10-21, SBN §196. Marklovet visar att plantering ska finnas i slänter mot Vasavallen och mot Västerportsvägen.

En del befintlig vegetation runt pulkabacken har sparats. Där finns enstaka barrträd och låg buskvegetation.



Uppfyllnad av marken inom planområde, vy från Vasavallens gångväg mot konstgräsplanen och Stadsskogen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes av Ramböll Sverige Ab på uppdrag av Leine och Linde 2015-10-28 som underlag för projektering och tillbyggnad av industrianläggningen på fastigheterna Grenen 8 och Grenen 7. Syftet med den geotekniska utredningen var att översiktligt uppskatta djup till berg i området.

En preliminär bedömning tyder på att området är byggbart även om vissa åtgärder eventuellt kan behöva vidtas. Mycket tyder på att det huvudsakligen är små jorddjup vilket indikerar grundläggning på berg. Enligt SGU:s jordartskarta framgår att jorden som omger området utgörs av glaciär lera eller glaciär finlera. Om det efter utförda schaktningsarbeten kvarstår områden med lerjord som har en mäktighet som har betydelse för grundläggningen och schaktarbeten bör dessa undersökas med avseende på sättningsrisk och stabilitet i kommande skede. För att kunna göra en riktig bedömning skulle en annan typ av geoteknisk undersökning behöva göras där man tar prover för att bestämma jordens egenskaper och sedan beräknar eventuell sättningsrisk och risk för instabilitet för att kunna välja åtgärder. Geotekniska krav och rekommendationer för grundläggning ska sedan inarbetas inför byggskedet.

Marken som tillåts bebyggas med verksamheter är terrasserad med sprängsten som erhöles i samband med sprängningar i berget när dubbelspåret byggdes. Markytan är således väl lämpad för kommande byggnation. Dock krävs det sedvanliga projekteringsarbeten när man känner till aktuellt lastfall för den kommande byggnationen. Marken som upplåts för park och pulkabacke bedöms bestå

av ett lerlager på berg. Marken får endast bebyggas med sådana byggnader som krävs för skötsel av parken.

- a,** Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena som måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå IEG rapport 4:2010 alternativt IEG 6:2008.

Förorenad mark

Markområdet har inte varit bebyggt eller utnyttjat på annat sätt tidigare. Några markföroreningar bedöms inte förekomma.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Ingen risk för skred eller höga vattenstånd finns inom området. Markområdet är högt beläget.

Radon

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

Fornlämningar

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

Naturskyddsområden

Planområdet ingår inte i något naturskyddsområde. (Natura 2000, Biotopsskydd, Nyckelbiotoper, Rödlistade arter, Naturvårdsprogram)

Bebyggelseområden

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Området är tänkt att bebyggas med lager- och produktionsbyggnad för tekniska mätinstrument.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Strängnäs centrum och vid Gula rosornas företagshus.

Tillgänglighet

Kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt plan- och bygglagen (2010:900). Höjdförhållandena på marken efter utfyllnaden bör inte medföra några problem.



Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen gör det möjligt för Leine och Linde att bygga till utmed Västerportsvägen.

Planområdet ligger högt och tydligt exponerat från Västerportsvägen. Marken har fyllts upp i enlighet med ett beviljat marklov. Tillåten byggnadshöjd för den nya byggnaden inom planområdet är satt till 15 meter. Befintlig byggnad vid Västerportsvägen är ca 7 m hög. Mellan den befintliga byggnaden och det aktuella planområdet planeras ett höglager inom gällande detaljplan som tillåter 15 m hög byggnad.

De nya byggnaderna kommer vara tydligt exponerad mot Västerportsvägen. Det är viktigt att byggnadernas uttryck och arkitektur är tilltalande och har kvaliteter som bidrar till att ge ett positivt intryck av staden.

- f** Stor omsorg ska läggas vid den yttre utformningen av byggnaderna. Ny bebyggelse ska ha varierande fasader och byggnaderna får inte utformas som klassiska lagerbyggnader. Den nya bebyggelsen ska utformas med fasadmaterial av sten, puts, tegel, betong, slät plåt eller trä. Fasadernas utformning är särskilt viktiga i det här utsatta och väl synliga läge. Husfasaderna ska därför riktas mot gamla E20.

Upplagsytor får inte vara synliga från Västerportsvägen. Fasadskyltar ska samordnas inom fastigheten och får monteras på byggnaden eller på max 7 meter höga ställningar för att ge trafikanterna ett bra intryck vid mötet med staden.



Förslag till ny byggnad utmed Västerportsvägen söder om Vasavallen

Vegetation

De framträdande markslänterna av stenkross bör efterbehandlas med marktäckare som till exempel sedumväxter. Slänterna mot fotbollsplanen och Västerportsvägen är tydligt exponerade. En plantering och bearbetning krävs eftersom människors rekreativ miljö påverkas liksom de som färdas på Västerportsvägens möte med staden.

- n₁** Slänten mot konstgräsplanen kan utnyttjas till publikläktare. Markområdet bör förberedas för läktaranläggning.



Planområdet med uppfyllnad sett från Eskilstunavägen



Markområdets uppfyllnad, sett från fotbollsplanens åskådarsittplatser. Bakom bänkarna finns gångvägen till Stadsskogen.

Friytor

Lek och rekreation

Den allmänna pulkabacken kommer att finnas kvar i sin hela längd och utgör ett bra komplement till övriga verksamheter på Vasavallen. Backen används flitigt vintertid, men även sommar tid för utomhusmotion.

PARK Pulkabacken planläggs som park och allmän plats i plankartan för att säkerställa att marken inte bebyggs i ett senare skede. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.



Pulkabacken sedd från norr

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Marken för verksamhetsområdet kommer att ha tillfart från Västerportsvägen.

Barnens pulkabacke nås från Olivehällsvägen via idrottsplatsen. Gångstråket till Stadsskogen via idrottsplatsen finns kvar mellan konstgräsplanen och grusslätten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är "Vasavallen" på Eskilstunavägen vid Idrottsplatsen, ca 500 m. Till Resecentrum är avståndet ca 2 km.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser för verksamheterna ordnas på tomtmark liksom anslutning till intilliggande gator och vändmöjlighet av stora lastbilar vid lastning och lossning av varor.

Tillgänglighet för Räddningstjänsten och Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd. Inom kvartersmark ska angoringsgator mm utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredderna vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

För renhållningen finns föreskrifter i *Renhållningsföreskrifter för Strängnäs kommun, Föreskrifter om avfallshantering*, antagen 2014. Råd och anvisningar för utrymmen och transportvägar finns i Bilaga 2, Renhållningsföreskrifter.

Störningar

Buller

Västerportsvägen alstrar vägtrafikbuller. Verksamheten bedöms inte vara känslig för buller.

Buller från den kommande verksamheten inom planområdet bedöms inte bli störande för omgivningen. Enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder gäller följande. Se tabellen nedan.

Ljudnivå från industri/verksamhet, vid bostadsfasad

Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	Leq natt (22-06)
50 dBA	45 dBA	40 dBA

Maximala ljudnivån 55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Tabellen visar acceptabla värden vid tomtgräns.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i ett VA-verksamhetsområde. Dagvattnet ska tas omhand på tomten och redovisas vid bygglovansökan.

- b₂** Byggnader ska anslutas till kommunalt VA-nät. Högsta tappvattenställe är +45 meter.

Räddningstjänstens möjligheter till brandvattenförsörjning ska beaktas.

Värme/Energi

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt t.ex. med fjärrvärme, solceller eller luftvärmepumpar. Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning. Intilliggande områden försörjs idag via SEVAB:s fjärrvärmenät.

Dagvatten

Dagvattenhantering och beräkning av mängden dagvatten bör redovisas innan bygglov beviljas. Kommunens dagvattenpolicy ska tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovsskedet.

- b₁** Dagvatten ska infiltreras lokalt inom fastigheten. Utformningen ska ske i samverkan med kommunen.

Översvämning

Höjdsättningen av planområdet ska följa rekommendationer i Svenskt vattens publikation P105 Hållbar dag- och dränvattenhantering.

El

SEVAB äger elnätet i området. Någon ny transformatorstation behövs ej. Utmed planområdets östra gräns finns kraftledningar på stolpar. Dess skyddsavstånd når inte in över planområdet. Om befintliga elanläggningar behöver flyttas eller förändras med anledning av nybyggnation, ska exploatören bekosta flytten.

Tele Ingen telekabel av mellanortstyp går genom området.

Avfall Inom varje fastighet ska det finnas plats för källsortering. Källsortering av sopor förutsätts. I samband med bygglov och bygganmälan diskuteras konkret hur sophanteringen ska ske.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 §§ PBL). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning Kommunen ansvarar för allmän plats med ändamål park. För kvartersmark för industri, handel och kontor ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Fastigheter som berörs är Grenen 7 och 8, samt del av Strängnäs 2:1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m. Markområdet inom Strängnäs 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Grenen 8. Marken för pulkabacken ska återgå till fastigheten Strängnäs 2:1 genom fastighetsreglering.

Fastigheten Grenen 7 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Grenen 8.

Konsekvenser av fastighetsrättsliga åtgärder Genom fastighetsregleringen av markområdet kommer pulkabacken finnas kvar inom kommunens ägo och fastighetsägaren till Grenen 8 kan utöka sin verksamhet och uppföra en ny byggnad.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Fastighetsägaren till Grenen 7 och 8 står för de kostnader som uppstår vid genomförande. Förrättningskostnaderna för fastighetsregleringen har delats lika mellan kommunen och fastighetsägaren.

Avtal om fastighetsreglering Kommunstyrelsen beslutade 2015-09-10 om en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren till Grenen 7 och 8. I överenskommelsen om fastighetsreglering

framkommer det att förrättningskostnaderna ska delas lika mellan de båda parterna (2015-90-10 KS/2015:481-256).

Fastighetsägaren ska enligt fastighetsregleringsavtalet bekosta ändring av detaljplan inom området. Fastighetsregleringsavtalet gäller under förutsättning att detaljplaneändringarna medger att fastigheterna Grenen 7 och 8 planläggs för industriändamål. Om förutsättningarna inte uppfylls förfaller avtalet i alla delar utan ersättning till någon av parterna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Marklov för sprängning och utfyllnad av mark på Strängnäs 2:1 har beviljats och är utfört.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

Vid miljöbedömningar finns för landet 15 miljö kvalitetsmål samt motsvarande mål på regional och lokal nivå. Vi bedömer att de nationella miljö kvalitetsmål som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är:

Berörda Miljömål

De nationella delmål för det övergripande miljömålet *God bebyggd miljö* som är relevanta att ha som underlag för miljöbedömningarna är:

- Hur ett varierat utbud av bostäder, service och kultur kan åstadkommas så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade resurssnåla transporter kan åstadkommas
- Hur kulturhistoriska och estetiska värden ska tas till vara och utvecklas
- Hur energianvändningen ska effektiviseras, hur förnybara energiresurser ska tas till vara och hur utbyggnad av fjärrvärme och biobränsle ska främjas

Relevanta regionala delmål för god bebyggd miljö är

- Att en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas så att våra tätorter består av ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur
- Att möjliggöra en säker och trygg miljö i våra tätorter för ökat cyklande och gående

- Att effektivisera energianvändningen och öka användningen av förnybara energiresurser
- Hur riskerna i samhället skall minska genom förebyggande åtgärder.

Kommunens lokala mål finns angivna i strategiska planen under avsnittet bostadspolitiska mål.

I planförslaget finns beskrivet tillstånd inom respektive målområde och åtgärder för att minimera miljöpåverkan på dessa områden.

Planområdet och det närliggande verksamhetsområdet är lämpligt lokaliserat invid Västerportsvägen med direkt infart från Västerportsvägen. Den planerade verksamheten inom planen bedöms inte alstra buller som kan bli störande för eventuell kommande detaljplanläggning för bostäder söder om Västerportsvägen.

o-alternativ

o-alternativ innebär eventuella konsekvenser om förändring ej sker.

Området kommer återgå till ett skogsområde.

Konsekvenser för barn

Barnens pulkabacke kommer att finnas kvar. Området ska ha ett stängsel mot verksamheternas markområde så inga olyckor sker. Det är positivt för alla barn och vuxna som kan fortsätta att utöva vinter- och sommaraktiviteter i backen.

Pulkabacken är flitigt använd av barnen i centrala Strängnäs. Kombinationen av aktiviteter på IP som ishockey, skridskoåkning inom idrottsplatsen och skidåkning i den närliggande Stadsskogen gör att backen blir väl utnyttjad.

Jämställdhetskonskvenser

Planområdet ligger välplacerat i staden, lätt att nås med bil, buss eller cykel vilket underlättar vardagen för både män och kvinnor.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Erika Svensson
Planarkitekt