

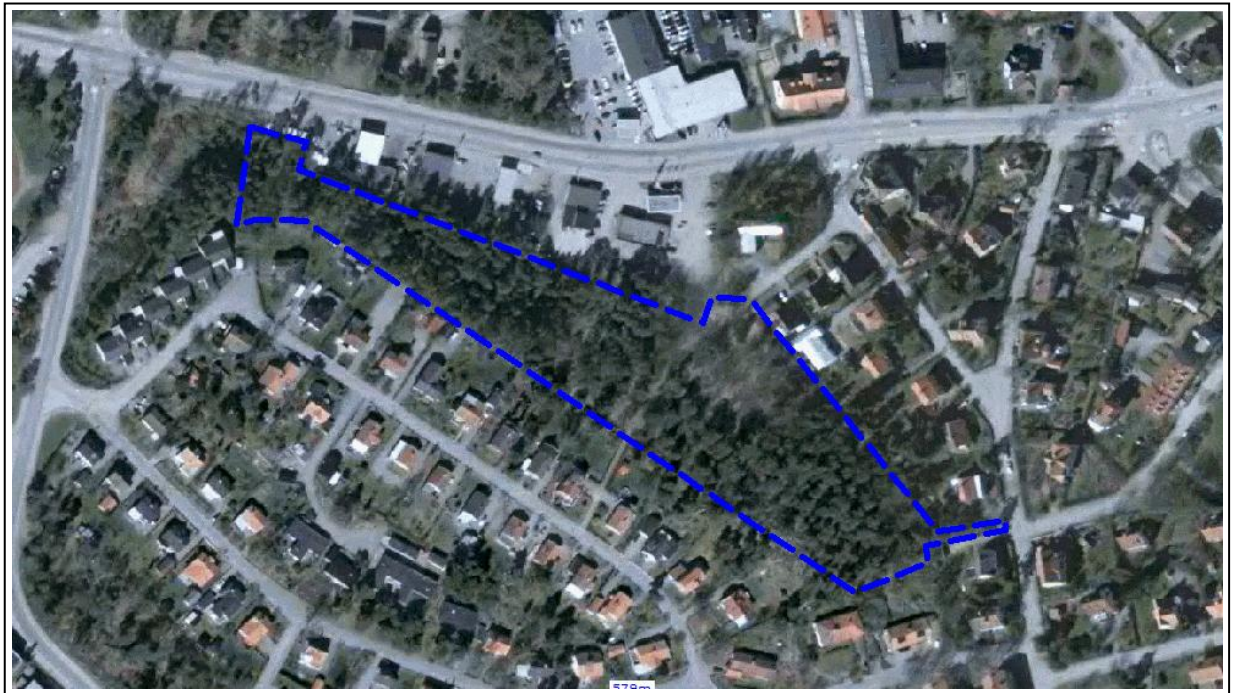


Planbeskrivning



Tillhörande detaljplan för:

**Strängnäs 2:1, del av,
"Tallåsen",
Strängnäs Kommun**



TILLHÖRANDE HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utredning av ny gångväg

Utlåtande

Fastighetsförteckning (finns hos kommunen)

INNEHÅLL:

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal	3
Markägförhållanden.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Bostadsförsörjnings-program, näringslivs-program, strategisk plan etc	4
Gällande planer.....	4
Program för planområdet	4
Miljöbedömning	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Natur	5
Bebyggelseområden.....	8
Friytor.....	12
Gator och trafik.....	13
Störningar	13
Teknisk försörjning	15
Administrativa frågor	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten	16
Konsekvenser för barn	16
Planens inverkan på de nationella och regionala miljömålen.	17
Konsekvenser för befintlig markanvändning inom och intill planområdet	17
Jämställldhetskonsekvenser	18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med 1-plans friliggande hus på mark som före planläggning är att anse som tätortsnära naturmark. Totalt tillåts 8 st nya villatomter. För att kompensera ianspråktagen natur ingår översyn av tidigare mindre tillgänglig naturmark inom planområdet, detta sker genom att promenadstråk anläggs eller förbättras samt att kvaliteten på kringliggande naturmark förbättras genom gallringsåtgärder.

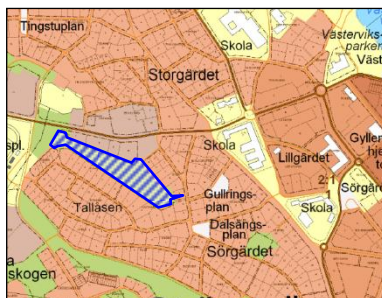
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP, MILJÖBALKEN

Följande bedömning har gjorts om planens förenlighet med MB 3-4 kap: Stadsnära skogsmark för rekreation omvandlas till privat tomtmark, intrånget kompenseras med att tillgängligheten förbättras till annan naturmark inom planområdet. Läget är fördelaktigt ur hållbarhetssynpunkt då utbyggnad av ny infrastruktur kan minimeras, planområdet kan utan större ingrepp anslutas till befintligt vägnät, el och VA-ledningar etc.

Plan- och byggnämnden anser att den planerade markanvändningen inte kan förväntas medföra påverkan på vare sig befintlig bebyggelse eller tillkommande, till sådan grad att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdet är beläget intill området Tallåsen i Strängnäs stad, ca en kilometer från centrum. Området avgränsas i norr av verksamheter längs Eskilstunavägen, samt kvarteren Poppeln, Kastanjen och Eken.

Areal

Planområdet omfattar 19.700 kvm (ca 2 ha)

Markägoförhållanden

Fastigheten som berörs, Strängnäs 2:1, ägs av Strängnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den gällande fördjupningen av översiktsplanen för Strängnäs stad – Härad, utpekas området som planerat bostadsområde. I tillhörande grönplan, del B1, anges dock riktlinjer som innebär att en gröning bör tillgängliggöras vid ianspråktagande av befintlig naturmark. Med gröning menas en liten offentlig grönyta.

Bostadsförsörjnings- program, näringslivs- program, strategisk plan etc

I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet för åren 2007-2010 kan utläsas riktlinjer för kommande bostadsförsörjning.

Detaljplaneförslaget är liktydigt med programmets målsättning att i första hand bygga centralt och i anslutning till redan befintlig bebyggelse, för att på så sätt nyttja befintlig infrastruktur. Förslaget ianspråktagande dock bostadsnära naturmark vilket inte är i linje med programmet, för att kompensera detta sker förbättringsåtgärder på andra delar av naturområdet.

Gällande planer

Planområdet är planlagt som allmänna platser i plan S14 380826.

Program för planområdet

Planarbetet föregås inte av något detaljplaneprogram.

Miljöbedömning

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

Beslut i PBN AU 2008-12-17 enligt följande:

Att miljöbedömning ej krävs, då behovsbedömningen visar att genomförande av planen ej antas innebära betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planen möjliggör endast en mindre komplettering av befintliga bostadsområden, i huvudsak på tidigare minigolfbana.
- Den FÖP och Grönstrukturplan som är under framtagande utpekar området för komplettering av bebyggelse.
- Grönområdet bedöms inte ha någon betydelse som rekreations område för människor. Detta skall dock kompenseras inom planområdet. Området bedöms inte vara av betydelse för djur/växter inom området eftersom planområdet är en mindre del av ett större långsträckt grönområde mellan Eskilstunavägen och Tallåsen.
- 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 PBL 5:18, 3:e stycket.

Kommunala beslut i övrigt

Området har planlagts för bebyggelse tidigare, antagandet av detaljplanen blev dock upphävt av Länsstyrelsen efter inkomna överklaganden av berörda i området.

Plan- och byggnämnden beslutade 2006-11-08 PBN § 166, att detaljplanearbetet för området kan påbörjas på nytt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är starkt kuperad och sluttar från sydväst mot nordost, enligt grundkartans höjdkurvor är fallhöjden sex till åtta meter.



Marken som gränsar mot kvarteren poppeln och kastanjen är starkt sluttande och består av främst hållmark, till vissa delar beväxt men också betydliga områden med berg i dagen. Ett antal grova tallar finns inom området.

Avsikterna med detaljplanen är att bevara den befintliga hållmarkskaraktären så långt detta är möjligt. Dock måste uppförande av byggnader, dräneringsanordningar och tillfarter tillåtas. Intrånget begränsas genom att byggförbud införs på den kuperade hållmarken i södra delarna av den avsedda kvartersmarken.

Hällarna och den sluttande marken återkommer även på

andra sidan gångvägen, och löper genom det grönområde som avses anläggas med gångstråk.



På det lägre flackare partiet, sydväst om kvarteret Eken, är Lövskogssly ett betydande inslag, beståndet är trivialt med bl.a. björk och sälg. Fältskiktet är rikt med övervägande gräsarter, örter och "trädgårdsrymlingar". Ett antal äldre tallar finns dock utspridda i området.

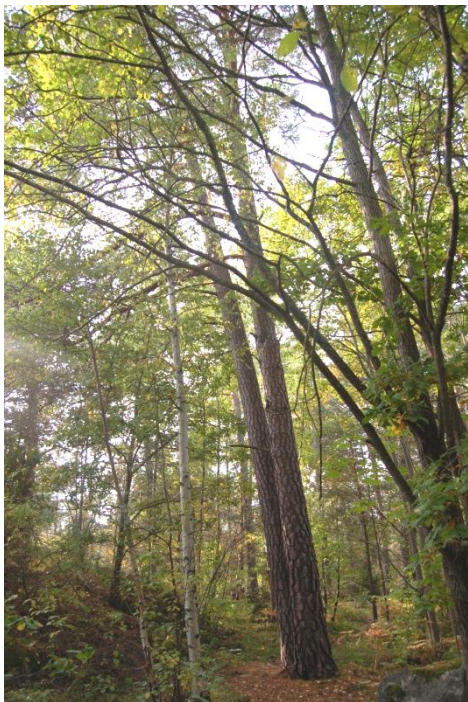
I sänkor nedanför sluttningspartiet, finns tendenser till våtmark som bildats av dagvattenavrinning från bergssluttningen. Denna avrinning måste beaktas vid senare projekteringar av dräneringslösningar för byggnader och tomter.

Naturmarken som ingår i planläggningen avses gallras och göras mer tillgänglig med hjälp av förbättrade och i vissa fall nya gångvägar.

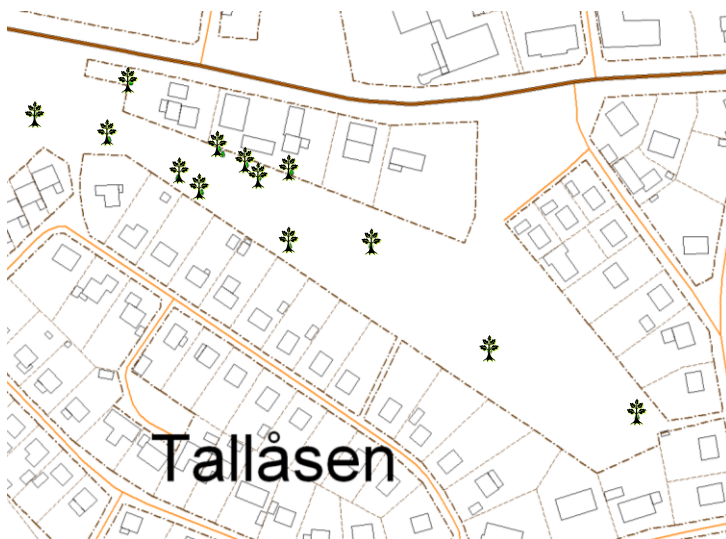
Skyddsvärda naturobjekt

Enligt länsstyrelsen inventering av särskilt skyddsvärda träd gjord 2005-2006, finns ett relativt stort antal skyddsvärda träd i planområdet. Alla utom ett av dessa kommer att hamna inom naturområde och berörs inte av den aktuella exploateringen.

Området som avses bebyggas innehåller dock utöver den särskilt skyddsvärda tallen även ett antal andra gamla grova tallar. Utgångspunkten är grova träd skall bevaras inom kvartersmarken, detta förutsätter dock att livsbetingelserna för trädet är acceptabla efter byggnation.



Skyddsvärd dubbeltall i områdets östra del, bevaras på naturmark.



Särskilt skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens inventering genomförd 2005-2006

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geotekniska Undersöknings kartdatabas består berggrunden av gråvacka, skiffer eller kvartsit. Jordtäcket är tunt eller osammanhängande.

Översiktlig geoteknisk undersökning och radonundersökning har inte utförts.

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

Det finns inga indikationer på att marken i området skulle vara förorenad, området närmast de verksamheter som kan generera föroreningar skall inte bebyggas.

Radon

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

Fornlämningar

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

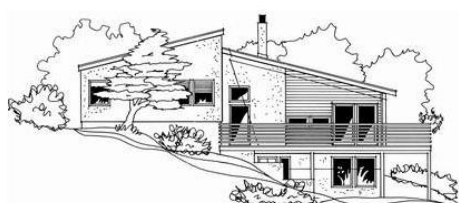
Naturskyddsområden

Planområdet är beläget inom gränsdragning för riksintresset "Mälaren med öar och strandområden", 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.

Bebyggelseområden

Bostäder



Exempel på hus som har anpassats till brant sluttning, i detta fall Trivselhus – Green Line 772.

Planområdet är idag obebyggt. På en del av området har tidigare funnits en minigolfbana. Befintlig intilliggande bebyggelse består av friliggande villor byggda från 1920- till 1970-talet med främst 1,5 och 2 plans lösningar, takformen är främst av sadeltyp men även mansard och valmade tak förekommer. Norr om planområdet, mot Eskilstunavägen ligger bensinstationer, bilhallar och verkstäder.

Den planerade bebyggelse innebär 1-plans friliggande villor med möjlighet till inredd vind .

Tomterna sydväst om gatan, vars mark delvis är starkt sluttande kräver att husen anpassas mot terrängförhållandena, detta kan ske med souterrängvåning eller etageplan. Planen tillåter därför i detta område förutom ett våningsplan även souterrängvåning. För att huskropparna inte skall upplevas för massiva sett från gatuplan tillåts ingen inredd vind i dessa.

För att anpassa byggrätten mot befintliga intilliggande hus sätts en begränsning för maximal byggnadsarea till 120 kvm för huvudbyggnaden.

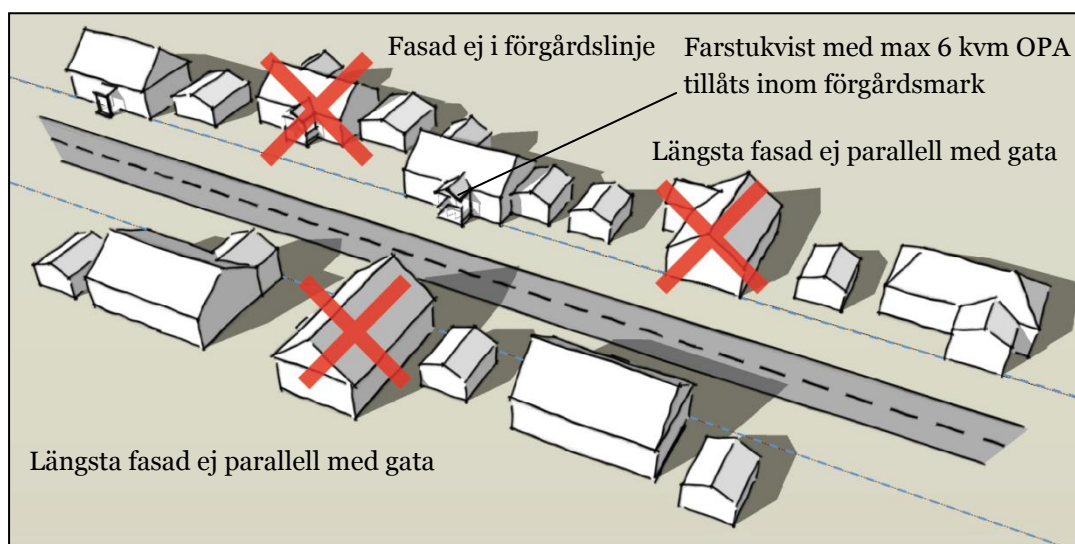


Illustration över byggnadsplaceringar

Byggnadsplacering

Huvudbyggnaderna skall placeras med en fasad i förgårdslinjen samt byggnadens längsta fasad skall vara parallell med gatan.

Inom förgårdsmark tillåts farstukvistar med max 6 kvm öppen area , dessa får dock ej placeras närmare vägområde än 4 meter.

Bebyggelsereglering (prickad mark)

För att skapa godtagbara skuggförhållanden har ett område med bebyggelseförbud samt ett område där enbart garage/uthus tillåts införts mot fastigheterna i kvarteret Eken där bebyggelsen ligger nära fastighetsgräns.

I de södra mer kuperade delarna har byggnadsförbud införts för att förhindra oönskad påverkan av befintlig hållmarksvegetation.

Bebyggelseförbud råder även 6 meter från vägområden. Denna byggnadsfria förgårdsmark skall säkerställa god möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten, reducera risken för trafikolyckor genom acceptabel insyn mot garageutfarter och entréer samt ge ett gott intryck av en sammanhållen bebyggelse genom en gemensam förhållningslinje mot gatan.

Mot övriga allmänna platser läggs ett hänsynsområde med bebyggelseförbud på 4 meter, detta skall säkerställa att hemfridszoner inte inskränker för mycket på allmän mark.

Inom kvartersmark får huvudbyggnader ej placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter, syftet med förbudet är att säkerställa en acceptabel levnadsmiljö bl.a. vad avser insyn och ljusinsläpp samt även möjlighet till underhållsåtgärder. Mindre byggnader som uthus och garage får inte placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter, med grannens medgivande kan dock mindre avstånd tolereras. Avståndet syftar till att möjliggöra underhållsåtgärder utan beträdande av grannens fastighet.

Ljusförhållanden

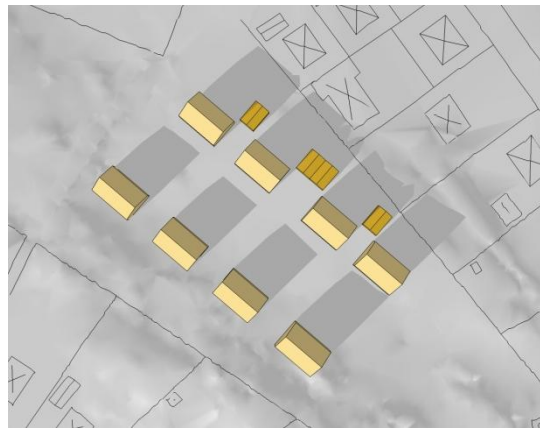
Solstudier för intilliggande fastigheter, beräknat med höjdregleringar enligt planbestämmelser samt markhöjningstillägg på 0,5 meter, visar att förväntad skuggningspåverkan är acceptabel för befintliga fastigheter samt mellan tillkommande byggnader.



Vår- och höstdagjämning 11.00



Vår- och höstdagjämning 13.00



Vår- och höstdagjämning 15.00

Tomtplanering

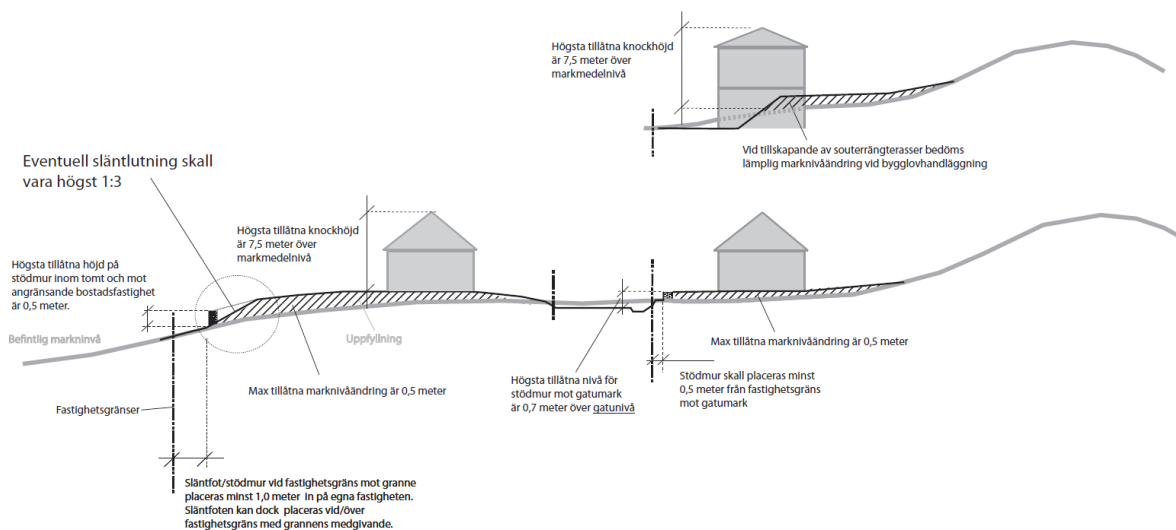
Ändring av marknivå

Marknivån på tomter får max ändras 0,5 meter från ursprunglig nivå. För anordnande av souterrängterass kan dock avsteg göras efter bedömning vid bygglovshandläggning.

Tillskapade slänter

Inom tomt och i angränsning till grannfastighet får nyskapade slänter högst ha en lutning på 1:3, detta skall säkerställa att slänten kan klippas och underhållas och att inte fyllnadsmaterialet förskjuts nedåt, undantag kan göras vid anordnande av souterrängterass . Utan grannes medgivande får inte släntfoten placeras närmare fastighetsgräns än 1,0 meter.

Illustrerande exempel på mark- och bebyggelseplanering



Illustrerande exempel på markanläggning enligt planbestämmelser, vy från nordväst. Skalan höjd/bredd är ej proportionerlig.

Stödmurar

Stödmurar som placeras mot gata får ha en maximal nivå som överstiger gatans nivå med 0,7 meter samt placeras så att hela muren ligger 0,5 meter inom den egna fastigheten. Stödmurar som placeras inom tomt eller mot annan bostadsfastighet får vara max 0,5 meter höga. Stödmurar får inte placeras närmare varandra än 2,0 meter. Detta skall säkerställa skötsel samt möjlighet för buskage- eller trädplantering mellan murar.

Stödmurar får inte utformas med slät betong utan skall bestå av natursten eller ha en grovhuggen yta.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Efter Eskilstunavägen finns flertalet verksamheter inriktade på bilservice, dels bensinstationer men även bil- och däckverkstäder. I flera av dessa finns utökat serviceutbud i form av livsmedel mm.

Offentlig service

Planområdets centrala läge innebär närhet till skolor, barnomsorg, kommunhuset med dess stödfunktioner, vårdcentral samt annan offentlig service.

Kommersiell service

Planområdet är beläget en knapp kilometer från stadens centrum med blandat utbud av affärer och kommersiella tjänsteföretag. Vissa av bensinstationer vid Eskilstunavägen har utökat utbud vad gäller livsmedel och andra varor för dagligt behov.

Tillgänglighet

Bostäder skall anpassas mot gällande lagstiftning och förordningar för att skapa god tillgänglighet för alla invånare så långt detta är genomförbart.

De planerade gångstråken skall, så långt detta är möjligt, vara användbara även för personer med funktionsnedsättning.

Intentionerna i handikappolitiska programmet ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Tillkommande byggnaderna skall utformas med hänsyn till karaktärsdragen hos omgivande bebyggelse. Fasadbeklädnad skall utföras med träpanel i ljusa kulörer av traditionell typ, alternativt tegel- eller putsad fasad. Bedömning av kulörvalets lämplighet sker vid bygglovshandlingen. Bostadsbyggnaderna tak skall vara sadeltak med centrisk placerad knock, även valmade ak tillåts. Krav ställs på takvinklar. Taktäckning skall ske med tegel- eller betongpannor, slätplåt eller sedum.

Friytor

Lek och rekreation, natur

Detaljplaneförslaget innebär att naturmark som bland annat nyttjats för lek och hundrastning ianspråkats för bostadsbebyggelse. En del av detta markområde sparas dock även i fortsättningen som naturmark och skall även röjas upp för att bli mer lämpad för vistelse.



För att säkerställa tillgängligheten till naturmarken skall förbättringar och nyanläggningar ske av gångstråken i området. Det nuvarande stigsystemet är inte användbart för människor med nedsatt rörelsefunktion (exempelvis anslutning till Lillgårdsgatan), vilket skall beaktas vid anläggning av de nya stråken.

Illustration över markplanering, gula ytor är enskild mark och gröna ytor är naturmark (allmän plats)

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och
mopedtrafik

Bebyggelsen kommer att anslutas via tvärgata mot Ladugatan. Vägbredden inom bebyggelseområdet kommer att bli 5,5 meter. Gårdsgata innebär att trafikering skall ske på fotgängarnas villkor.



Illustration från gångvägsutredning

För att göra grönremsan bakom verksamheterna mer tillgänglig skall kommunen anlägga en gångväg, som är anpassad till terrängen och som utgör en naturlig förlängning på gångstigen från planområdets sydöstra del. Gångvägen skall vara belyst.

För gångvägen har en särskild inventering gjorts. Läs mer i bifogad handling, *Utredning gångväg Tallåsen*.

Kollektivtrafik

Hållplatser för lokaltrafiken finns efter Eskilstunavägen, avståndet är ungefär 500 meter. Till Strängnäs Resecentrum (järnvägsstation mm.) är det drygt en kilometers gångväg.

Parkering, utfarter

Parkering skall i huvudsak anordnas inom fastighetens gränser, en mindre grusad yta för gästparkering möjliggörs i slutet av gatan. Det totala antalet parkeringsplatser/fastighet skall följa Strängnäs kommuns parkeringsnorm.

Tillgänglighet för
Räddningstjänsten och
Renhållning.

Framkomlighet för Räddningstjänstens fordon förutsätts vara tillgodosedd på gatumark. 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 körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

För rekommendationer om utformning av angoringsytor för renhållningsändamål finns råd och anvisningar på kommunens hemsida.

Störningar

Buller

Området ligger i närheten av Eskilstunavägen, vilken är högt belastad med trafik. Avståndet till de planerade bostäderna gör

Boverkets rekommendationer enligt
Boverkets allmänna råd 2008:1:
*Huvudregel 55 dBA ekvivalent ljudnivå
utomhus vid fasad och på uteplats.
Huvudregel 70 dBA maximal ljudnivå
utomhus vid fasad och uteplats.*

Beräkningen grundas på
årsmedeldygnstrafik:
Eskilstunavägen 5000 varav 5% tunga
fordon.
Ladugatan 300 varav 1% tunga fordon.
Infartsvägen 10 + 40(tillkommande trafik)
vara 0% tunga fordon.

dock att bullernivåerna bedöms vara acceptabla.

Bullerpåverkan på intilliggande fastigheter

Bullerberäkningar visar att fasaden mot Eskilstunavägen på den mest utsatta fastigheten Eken 1 redan i dagsläget utsätts för buller som överskrider rekommenderade maxnivåer när tyngre fordon passerar på Ladugatan.

Beräkningen visar dock att den planerade bebyggelsen i detaljplanen inte har någon betydande inverkan på den totala bullersituationen.

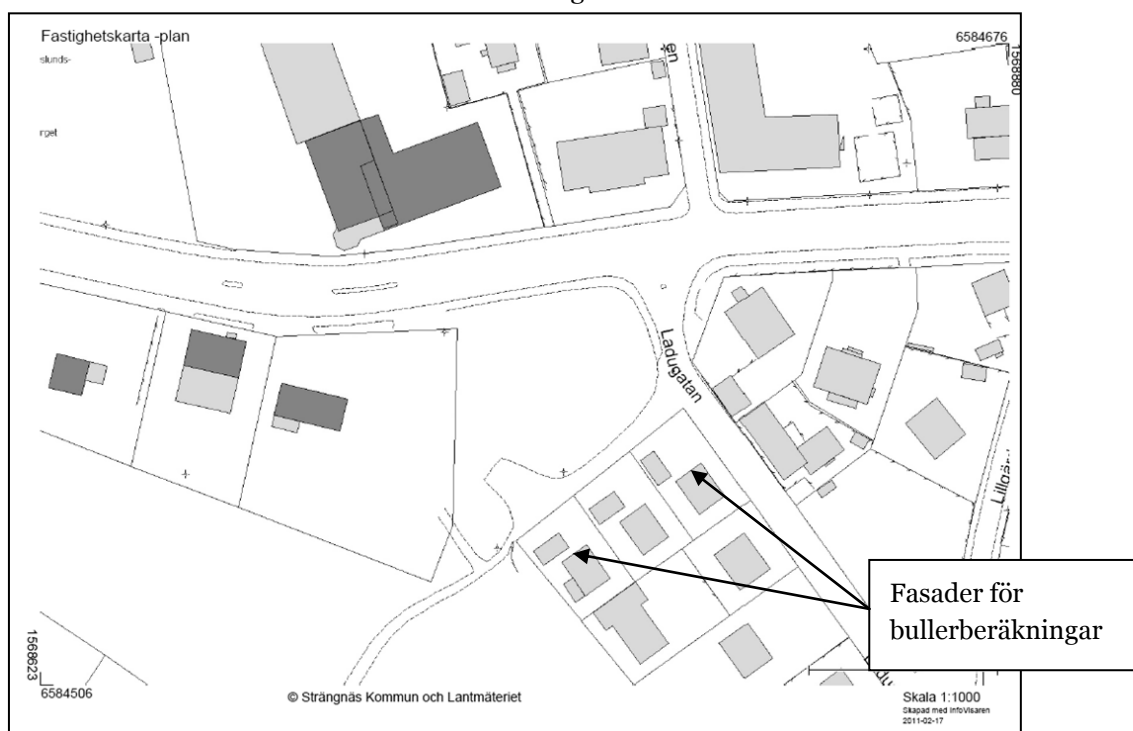
I uträkningen så har påverkan beräknats från Eskilstunavägen(3 vägelement), Ladugatan samt infartsgata till Eken 1,8 och 9 (även infartsväg till planerad bebyggelse).

I båda fallen visar beräkningen att den befintliga totala bullerpåverkan är 47 dBA ekvivalent nivå samt 76 dBA maxnivå både före och efter den planerade bebyggelsen.

För fastigheten Eken 9 är beräkningsvärdena 45 dBA ekvivalent nivå samt 64 dBA maxnivå.

Den planerade bebyggelsen ligger längre ifrån Eskilstunavägen än Eken 9 och bedöms därför påverkas mindre ur bullersynpunkt.

För att säkerställa trafiklösningen i området samt få en bullerdämpande effekt kommer hastighetssänkning till 30 alt. 40 km/h föreslås på sträckan förbi korsningen Eskilstunavägen - Ladugatan.



Störande verksamheter

Intill området är riskfyllda verksamheter i form av bensinstationer belägna. Den närmaste bensinstationen har under planläggningen lagts ner och marken har sanerats. Avståndet till närmaste bensinstation är nu mer än 100 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska så långt det är möjligt infiltreras inom den egna fastigheten. Dagvattenledningar kommer att läggas intill väggkant för anslutning mot kommunala nätet.

Genom området löper en befintlig sommarvattenledning, kommunen ansvarar för att denna flyttas för att dragningen skall anpassas till byggrätterna.

Värme/Energi

Uppvärmning med fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning. Anslutande områden försörjs idag via SEVABs fjärrvärmenät.

Trots inriktning mot fjärrvärme bör uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas inom området. Eldningsanläggningar ska vara typgodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalité och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

Inom planområdet medges generellt inte några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

Vid anläggning av bergvärme tillåts endast slutna system.

El

Sevab ansvarar för elnätet i området.

Kraftledningar finns nergrävda i områdets västra del, denna del beläggs med u-bestämmelse vilket gör att inga anläggningar eller byggnader får uppföras som försvårar åtkomst av kablar.

Avfall

För kommunens avfallshantering gäller utöver de lagstadgade kraven i Miljöbalken (SFS 1998:808) och Renhållningsförordningen (SFS 1998:902), Renhållningsordningen för Strängnäs kommun.

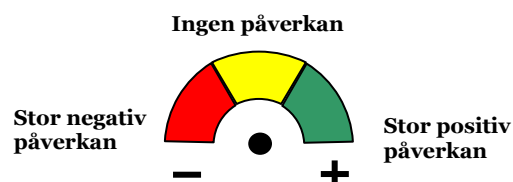
Avfallshanteringen inom fastigheten får på inget sätt innebära olägenheter för angränsande fastigheter.

Administrativa frågor

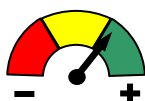
Genomförandetiden är 10 år från planens lagakraftsdatum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En sammanvägd förväntad påverkan på respektive rubrik illustreras med en indikator som visar skalan:



Konsekvenser för miljön och hushållningen med mark och vatten

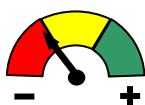


Detaljplanen ianspråktar relativt orörd mark för bostadsbebyggelse. Intentionerna är dock att spara den mest värdefulla karaktären i området, den beväxta hållmarken ska bevaras så långt det är möjligt. Vid marklovsbedömning skall ingreppets påverkan på platsens karaktär och terrängförhållanden beaktas.

Kommunen avser som kompensation för den ianspråktaga marken, förhöja kvaliteten på den kvarvarande naturmark som ingår i planområdet. Detta kan ske genom ex. gallring och plantsättning.

Ur hållbarhetsperspektivet är området bra lokaliserat då planerade bostäder lätt kan anslutas till befintlig infrastruktur. Att bygga kompakt med närhet till stadens servicefunktioner reducerar bilberoendet vilket i sin tur kan ge goda effekter på miljöpåverkan.

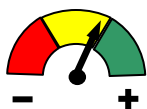
Konsekvenser för barn



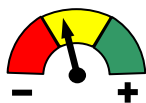
Den befintliga naturmarken, som i och med detaljplanen ianspråktas, har till stora delar lämpat sig som plats för spontan lek och utevistelse för barnen i området. De åtgärder som görs för att kompensera den ianspråktagen naturmark uppväger inte den tillgång till vildvuxen naturmark som barnen haft tidigare, men i och med att kvarvarande mark iordningställs kan denna till viss del vara väl så lämpad för lek och vistelse. Bebyggelsen i det närliggande området består till allra största delen av boenden med egen trädgård vilket i sig påverkar behovet av gemensamma lektyr i närområdet.

Den något ökade biltrafiken i området innebär en viss påverkan av rörelsefriheten för de barn som bor i närområdet, situationen är dock inte något unikt för centralt boende i staden. För att förbättra säkerheten planeras gatan som gårdsgata, vilket innebär att trafikering sker på de gåendes villkor, för att nå goda siktförhållanden tillåts ingen parkering längs gatan. Övriga trafiksäkerhetsåtgärder utreds vid bygglovshandläggande.

Planens inverkan på de nationella och regionala miljömålen.



Konsekvenser för befintlig markanvändning inom och intill planområdet



Vi bedömer att de nationella miljökvalitetsmålen som är speciellt berörda vid genomförande av planförslaget är:

God bebyggd miljö

Centralt belägna bostäder med närhet till service och utbud minskar behovet av transporter.

Genom att exploatera redan ianspråktaga områden kan jungfrulig, orörd mark sparas.

Tätortsnära grönområden är betydelsefulla för människors hälsa och välmående, möjlighet till promenader och vistelse i avstressande miljöer är viktiga aspekter för god livskvalitet för invånarna.

Detaljplanen ianspråkta naturmark där barn och vuxna använt befintliga stigar för bl.a. lek och hundrastning. Kommunen anser dock att den negativa effekt privatiseringen av denna mark för med sig, i hög grad kompenseras av den upprustning som skall göras av resterande naturmark. En nyanlagd gångväg som anpassas mot funktionsnedsattas krav möjliggör att fler kan nyttja området.

Utformningen på tillkommande byggnader skall anpassas mot den befintliga bebyggelsen runt om. Byggrätternas geografiska gränser säkerställer att de befintliga kringliggande husen inte utsätts för oacceptabla ljusförhållanden.

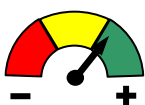
Byggnation av området innebär att växtligheten till stor del försvinner, detta innebär en marginell negativ påverkan av luftreningsförmågan i området.

Trafikflödet vid korsningen Ladugatan-Eskilstunavägen, samt stickvägen från Ladugatan kommer att öka med ca 40 fordonsrörelser per dygn, vilket är en marginell ökning jämfört med den befintliga situationen om man beaktar korsningen. Ökningen för boende vid den befintliga stickvägen kommer att bli märkbar, men med tanke på det centrala läget är även den kommande intensiteten accepterbar. Stickvägen kommer troligen även att förbättras vid kommande detaljplanering av intilliggande mark.

Angränsande fastigheter kommer att beröras av viss beskuggning från de planerade bostäderna, detta intrång kommer dock begränsas av bestämmelser som begränsar vart hus kan byggas samt hur höga de får byggas.

En skuggstudie har genomförts vilken ligger till grund för det slutgiltiga förslaget.

Naturmarken som planläggs kommer att kvalitetsförbättras och

JämställdhetskONSEKVENSER

göras mer tillgänglig, vilket gynnar kringliggande fastigheter.

Området ligger centralt nära offentlig service, omsorg och skolor. Detta samt den goda tillgängligheten till kollektivtrafiken gynnar kvinnor som i genomförda resestudier nyttjar kollektivtrafik, cyklar eller går i större utsträckning än män.

Belysning av gångvägar, samt förbättrad genomsikt i kringliggande grönska, ökar trygghetskänslan när man promenerar under dygnets dunkla timmar. Detta innebär att kvinnor och barn som annars kan finna olust i att röra sig i mörka och dolda passager, nyttjar vägen i större utsträckning.

Som utgångspunkt skall samtliga vägar och byggnader vara tillgängliga för alla i samhället. På vissa platser kan dock anpassning vara orimlig, men detta skall vara sällsynta undantag.

Marie Jonsson
Samhällsbyggnadschef

Anders Jonsson
Planhandläggare