

GENOMFÖRANDE

INLEDNING

Kommunen ansvarar för detta planprogram som uttrycker kommunens mål och ambitioner med området. Planprogrammets intentioner skall omsättas i rättsverkande detaljplaner. I samband med varje detaljplan skall ramavtal upprättas mellan de av detaljplanen berörda markägarna och kommunen. Förädlingen av området medför bland annat kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, park, torg samt kostnader för ledningsomläggningar. Kostnaderna kommer att fördelas mellan de olika byggherrarna/markägarna inom varje utbyggnadsetapp. Innan detaljplanerna antas skall exploateringsavtal avseende bland annat kostnader för genomförande av projektet ha träffats mellan kommunen och markägarna/byggherrarna.

Etappindelning

Industrigatan

Industrigatans ombyggnad är en förutsättning för omvandlingen av Övre Vasastaden. Ombyggnaden måste ske separat och i kommunens regi.

Enligt trafikutredningen om framtida utformning är det möjligt med en etappvis utbyggnad av Industrigatan. Det behövs fördjupade studier av hur en etappvis ombyggnad kan ske samt hur det kan samordnas med omvandlingen av kvarteren.

Etapputbyggnad

Områdets storlek gör att omvandlingen av Övre Vasastaden sannolikt kommer att pågå

under 10-15 år. Utbyggnaden kommer att ske etappvis med i storleksordningen 150-200 lägenheter per etapp.

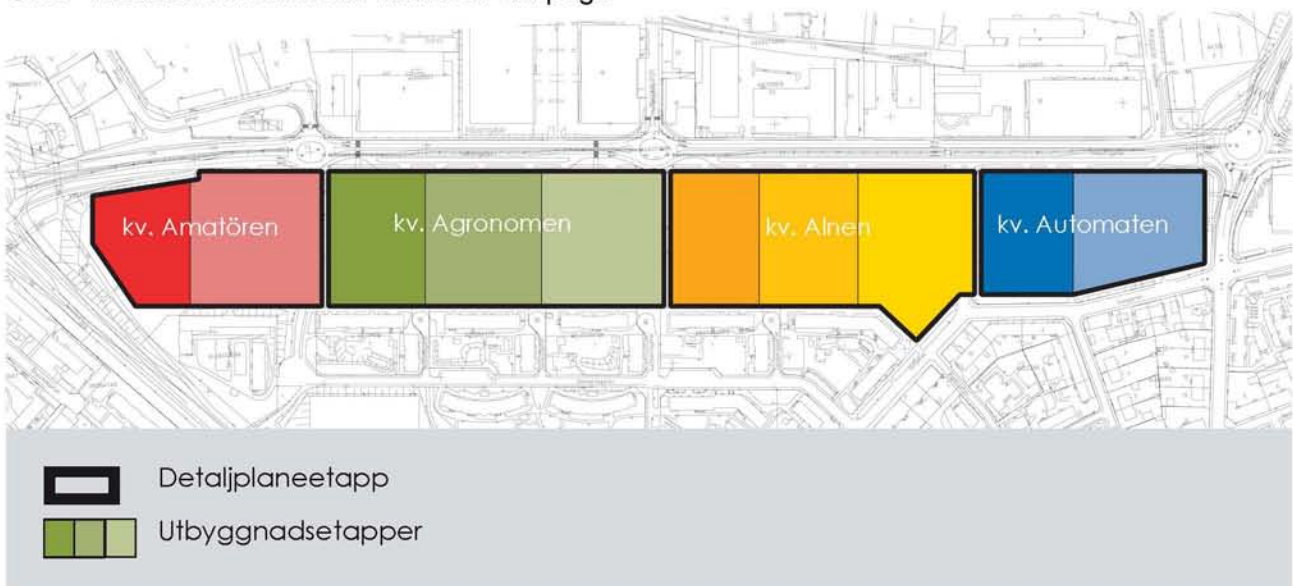
Principiellt föreslås Övre Vasastaden utvecklas från öster till väster och med början inom kvarteret Automaten med en parallell utbyggnad norr och söder om Slöjdgatan.

Kvarteret Agronomen omvandlas troligen sist. Det är en fördel om de många mindre verksamheterna inom kvarteret kan vara kvar inom stadsdelen.

Detaljplanering

Detaljplaneprogrammet kommer att omsättas i konkreta detaljplaner. Ambitionen är att de första detaljplanerna kan påbörjas under våren 2008. För att säkerställa ett kvalitativt genomförande av detaljplanerna och att detaljplanerna så långt möjligt genomförs i rimliga etapper, måste området delas in. Indelningen sker i två större områden, en östra del (etapp I) och en västra del (etapp II). Den östra delen utgör första etappen.

Varje delområde kommer att omfatta flera detaljplaner. Principen är att etappvis anta en detaljplan, som sedan genomförs. Infrastrukturen med bland annat gatorna, ledningar och trädplanteringar inom respektive etapp skall genomföras i takt med att området bebyggs med nya bostäder och lokaler. Projektering, bygglov samt byggande kommer att ske etappvis under flera år inom varje detaljplaneområde.



Förslag till etappindelning

Allmän platsmark - Kvartersmark

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) skall områden som i detaljplanen redovisas som allmän plats vara allmänt tillgängliga och avsedda för gemensamma behov. Huvudtyperna av allmän plats är gator, gång- och cykelvägar, torg, park och naturmark.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt ansvarar och bekostar drift och underhåll av de olika anläggningarna. I Övre Vasastaden skall kommunen vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl till annat.

Den mark i en detaljplan som inte utgörs av allmän plats är kvartersmark. Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åvilar fastighetsägarna. En detaljplan kan ange att del av kvartersmarken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och användas och skötas av flera fastighetsägare gemensamt. För att inrätta gemensamhetsanläggning skall bland annat tre viktiga villkor uppfyllas enligt anläggningslagen:

Väsentlighetsvillkoret

Det skall vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen.

Båtnadsvillkoret

Fördelarna skall överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Opinionsvillkoret

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om de som skall delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för detta.

Har gemensamhetsanläggningen föreskrivits i fastighetsplan har prövningen av väsentlighets- och båtnadsvillkoret redan gjorts.

Planprogrammets markanvändningskarta redovisar markanvändningen i grova drag. Kartan är inte en heltäckande redovisning av vilken mark som skall ägas av kommunen respektive annan markägare och inte heller en redovisning av vad som i framtida detaljplaner skall utgöra allmän platsmark respektive kvartersmark.

Vägar, angöring på kvartersmark samt

delar av gårdar kan komma att ingå i gemensamhetsanläggning för att säkerställa alla berördas möjlighet att till exempel passera en gårdsbildning, angöringsgata etc. Frågan om möjligheten att som gående kunna förflytta sig i öst-västlig riktning igenom de olika gårdarna och kvarteren på båda sidor av Slöjdgatan samt konsekvenserna av en sådan utformning bör studeras särskilt i samband med detaljplanearbetet.

Gator och gång- och cykelvägar

Gatorna i biltrafiknätet redovisas i tre nivåer: Huvudvägnätet, lokalgator och angörings/anslutningsgator. Industrigatan skall betecknas som huvudgata, ägas av kommunen samt utgöra allmän platsmark. Slöjdgatan, Mellangatan, Gesällgatan och Timmermansgatan är lokalgator och bör utgöra allmänna gator då de har karaktären av genomfartsgata. Parallellgatan längs Industrigatan bör betecknas som lokalgata och utgöra allmän platsmark. Gator som löper mellan Slöjdgatan och parallellgatan kan betecknas som lokalgator men kan också ingå i kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Huvudman för dessa gator kan vara kommunen men det kan också bli de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna.

Gång- och cykelvägar som ligger inom grönstråk eller intill gator som utgör allmän platsmark, utgör en naturlig del av den allmänna platsmarken. Gång- och cykelstråk som ligger inom kvartersmark och som har betydelse för andra än lokalt boende eller verksamma bör övervägas att i detaljplan ges beteckningen x, vilket innebär att stråket skall vara allmänt tillgängligt.

Parkmark

Parkmarken söder om Slöjdgatan skall vara allmän platsmark. I tidigt skede vid första detaljplanerna skall det tas fram en plan och idé över hur parkmarken skall utformas och vilka funktioner den skall innehålla. De olika funktionerna i parkmarken ska genomföras allteftersom området byggs ut och bostäder färdigställs.

Offentlig service

Utbyggnaden av förskoleplatser skall ligga i fas med behovet som uppstår. Det betyder att behovet måste utredas i samband med

GENOMFÖRANDE

varje detaljplan. Planprogrammet föreslår två lämpliga/möjliga lägen för förskolor. De olika lägena har strategiskt placerats i de två huvudsakliga etapperna. Förskolorna skall planeras för vardera minst tre enheter, cirka 50 barn. I samband med varje detaljplan skall behovet av förskoleplatser samt möjligheten och lämpligheten att planera ännu större förskolor studeras särskilt. Den förskola som föreslås i etapp 2 i programområdets västra del skall kunna byggas om i sin helhet eller delvis, till en grundskola.

Parkering

I planprogrammet redovisas en principiell lösning av parkering i området. I respektive detaljplan skall sedan fastställas var och hur parkeringen tillgodoses och hur vald lösning genomförs.

För att utgöra den långsiktiga parkeringslösning som enligt PBL krävs för bygglov, skall byggherren visa att parkeringen kan ordnas inom kvartersmark (inom den egna fastigheten eller inom det kvarter som omfattar fastigheten), lösas genom servitut inom annan detaljplanelagd fastighet eller lösas genom gemensamhetsanläggning inom för ändamålet detaljplanelagd fastighet.

Verksamheter

Med omvandlingen följer att flera verksamheter måste flytta från stadsdelen, antingen ur hälso- och säkerhetssynpunkt eller att det inte finns tillräcklig yta att erbjuda.

Omvandlingen av området kommer att ske under en lång period vilket innebär att det finns gott om tid att planera för flytt av verksamheter. Det finns även möjlighet att flytta verksamheter inom stadsdelen, antingen som tillfälliga eller permanenta lösningar.

Förorenad mark och grundvatten

Inom industriområdet har funnits och finns verksamheter som har medfört förorenad mark. Ett antal punktvisa undersökningar har genomförts som visar på höga halter av aromatiska kolväten inom vissa områden samt av tungmetaller på flera ställen. På grund av främst markägarförhållanden har inte en samlad genomgång kunnat genomföras för hela området.

I ett inledande skede av varje detaljplaneetapp skall föroreningsituationen kartläggas avseende pågående och tidigare markanvändning både inom planområdet och inom angränsande mark. Resultaten skall beaktas i förhållande till gällande riktvärden för känslig markanvändning. Utredning, utvärdering, eventuellt framtagande av platsspecifika riktvärden och förslag på alternativa riskreducerande åtgärder m.m. skall genomföras och bekostas av exploatörerna. Detta skall ske efter anvisningar från och i nära samarbete med miljökontoret.

Sanering och rivning

Byggherren/markägaren ansvarar för inventering av befintliga byggnader och mark samt rivning av befintliga byggnader och sanering av mark utifrån den planerade markanvändningen. Arbetet utförs enligt anvisningar från och i nära samarbete med miljökontoret och byggnämndskontoret.

Kvalitets- och gestaltungsprogram

För att säkerställa en önskvärd kvalitet på bebyggelse och yttre miljö bör kvalitets- och gestaltungsprogram upprättas i samband med detaljplanelaget. Programmen skall ses som komplement till detaljplanerna och i ett tidigt skede klargöra byggherrens och kommunens gemensamma ambitioner för detaljutformning och därmed öka möjligheterna att säkerställa dem vid genomförandet.

Kvalitets- och gestaltungsprogrammen bör i huvudsak behandla:

Principer för bebyggelsens utformning och samordning av olika utbyggnadsområden. Riktlinjer för markplanering (beläggning, trädslag m.m.) och miljödetaljer (torgmiljö, belysning, skyltar m.m.) och övrig samordning av den yttre miljön.

KONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Detta avsnitt syftar till att tidigt klargöra och beskriva de konsekvenser planprogrammets förslag bedöms innebära när det genomförs.

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av planen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas vilket kan ske i efterföljande detaljplaner.

De konsekvenser som planprogrammets genomförande kan medföra och som kan överblickas idag bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen bedöms därför inte vara nödvändig i samband med detta programarbete. Ny kunskap som tillkommer under planprocessen och de efterföljande detaljplanernas läge, omfattning och innehåll kan dock innebära behov av miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplanerna. I detta avsnitt beskrivs de konsekvenser planprogrammet förväntas leda till och vilka eventuella ytterligare utredningar och studier som behöver tas fram i samband med detaljplanearbetena.

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
Platsen: (Nulägesbeskrivning avseende miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade)			
Planområdets betydelse och sårbarhet....			
Nuvarande markanvändning	X		Nuvarande markanvändning består huvudsakligen av industri på kvartersmark. En del allmän platsmark i form av extensivt skött parkmark finns. Kvartersmark omvandlas från huvudsakligen industri till huvudsakligen bostadsbebyggelse. Även delar av allmän platsmark kommer att bebyggas. Del av parkmarken bibehålls och utvecklas för en högre kvalitet i innehåll och funktioner.
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	X		Vissa industrifastigheter är förorenade.
...på grund av...			
...intensiv markanvändning Den befintliga miljöns känslighet med särskild uppmärksamhet på tätbefolkade områden	X		Småindustri och verksamheter bedrivs inom stora delar av kvartersmarken.
...överskridna miljökvalitetsnormer Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas	X		Vissa fastigheter är kraftigt förorenade. Mer detaljerade undersökningar skall genomföras i det fortsatta planarbetet för att utröna påverkan på miljökvalitetsnormer avseende föroreningar i mark och vatten från verksamheter. Inga andra miljökvalitetsnormer berörs.
...kulturarv Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden	X		Det kan finnas arkeologiskt intressanta fynd inom allmän platsmark. Erforderliga utredningar måste genomföras i det fortsatta planarbetet.

KONSEKVENSBESKRIVNING

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
...särdrag i naturen Större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden		X	Inga naturområden berörs.
...skyddade områden Riksintressen (MB 3 & 4 kap) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 mfl(MB 7 kap)		X	Inga skyddade områden berörs.
Påverkan			
Storlek och fysisk omfattning			
Omfattning och förening med andra projekt	X		När hela projektet är genomfört och området är fullt utbyggt påverkar det Vasastadens befolkning med i storleksordningen cirka 3 800 människor. Projektet kan medföra att hela Vasastadens befolkningsstruktur blir mer differentierad beträffande ålder, social tillhörighet och hushåll med respektive utan barn.
Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser Biologisk mångfald, djurliv, växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning mm	X		Viss allmän platsmark kommer att bebyggas. Kvartersmark med i huvudsak industri förvandlas till i huvudsak bostäder. Industriernas påverkan på luftkvaliten i området minskar. De nya bostäderna alstrar en del trafik och därmed påverkan på luftkvaliten i området. Markutnyttjandet i ett mycket centralt läge i staden blir effektivare. Eventuella arkeologiskt intressanta fynd inom allmän platsmark kan komma att påverkas. Parkmarken i området förädlas dels till bostäder och dels till parkmark med högre kvalite i innehåll och utformning.
Alstrande av avfall	X		Stor del av befintliga byggnader kommer att rivas. Rivningsmaterial från området måste tas omhand.
Alstrande av föroreningar och störningar Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält. skyddsavstånd mm	X		Byggnationen kan under byggtiden innebära störningar för boende i närheten av området.
Effekternas omfattning Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids	X		Områden med innerstadskaraktär utökas geografiskt. Befolkningen i stadsdelen Vasastaden ökar. Projektets storlek och omfattning innebär att det kommer att genomföras under en relativt lång tid, 10-15 år.
Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet	X		Efter genomförande av projektet är det osannolikt att området skall återställas till nuvarande markanvändning.

KONSEKVENSBESKRIVNING

	Kan påverkas	Påverkas ej	Kommentarer
Risker för olyckor med konsekvenser för			
människors hälsa	X		Trafiksäkerheten på Industrigatan förbättras då bland annat direktutfarter till fastigheterna tas bort. Andelen farligt gods inom och till och från området minskar.
miljön	X		Risker för olyckor som kan förorsaka skador på miljön minskar i området när industriverksamheter upphör.
Påverkans totaleffekt			
Effekternas betydelse och komplexitet med särskild hänsyn till allmänhetens behov av information	X		Projektets genomförande medför fler boende längs Industrigatan. Behovet av snabb informationsspridning till boenden vid olyckor på Industrigatan blir stort.
Planens karaktäristiska egenskaper:			
anger förutsättningar för verksamheter och åtgärder avseende: Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till.	X		Småindustri, kontor, handel, bostäder, förskolor, park, torgplats
har betydelse för andra planers miljöpåverkan	X		Norra Steninge
har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål Nationella, regionala och kommunala mål	X		God bebyggd miljö
innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt	X		Marksanering av förorenade fastigheter behövs. Rivning av befinliga byggnader behövs.
har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning Vattendirektivet		X	

SOCIALA OCH RUMSLIGA KONSEKVENSER

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna vid en utbyggnad av Övre Vasastaden bedöms bli positiva. En bebyggelse med ett blandat innehåll och bostäder med olika upplåtelseformer ger en socialt differentierad stadsdel. Vasastaden blir en säkrare och trivsammare miljö att vistas i.

Bostadsutbudet i innerstaden ökar med ca 1 900 nya bostäder. Det är ett stort tillskott av lägenheter om än omvandlingen sker under lång tid, vilket bedöms som positivt för en allsidig hushålls- och ålderssammansättning.

Med fler människor som kommer att bo, arbeta och besöka stadsdelen får den en förstärkt identitet.

Det genomsnittliga hushållet inom Linköpings innerstad består av 1,5 personer. Målsättningen är att även barnfamiljer skall bosätta sig i Övre Vasastaden. Om genomsnittshushållet överslagsmässigt kommer att bestå av två personer kan med föreslagen exploatering Övre Vasastadens befolkning öka med cirka 3 800 boende.

På liknande sätt kan överslagsmässigt en beräkning av antalet arbetstillfällen inom stadsdelen göras. Med en generell area om 40 kvm verksamhetsyta per anställd, kan antalet sysselsatta inom de omvandlade kvarteren i Övre Vasastaden bli ca 600. Förutsättningarna är goda för många verksamheter som inte bara har lokalt upptagningsområde.

Jämställdhet i planeringen av en ny stadsdel är en fråga om trygghet och säkerhet i den yttre miljön. Övre Vasastaden kommer att medföra

KONSEKVENSBESKRIVNING

att hela Vasastadens befolkningsstruktur blir mer differentierad beträffande ålder, social tillhörighet och hushåll med barn respektive utan barn.

Omsorg

Omvandlingen av Övre Vasastaden medför att underlaget för närliggande skolor ökar.

Inom stadsdelen kommer det att bli nödvändigt att bygga förskolor. Dessa skall byggas med lektyr i direkt anslutning till lokalerna.

Rumsliga konsekvenser

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras markant. Förändringen bedöms få positiva konsekvenser för upplevelsen av Linköpings innerstads front mot norr.

Industrigatan omvandlas till en stadsgata.

Bebyggelse

En exploatering med stadskvarter kommer att ge en mer stadslig struktur för området. Det befintliga industriområdet ersätts med bostäder och verksamheter i tydliga innerstadskvarter.

Den tätare bebyggelsen kommer att påverka utemiljön och ljusförhållandena. De som bor norr om Danmarksgatan kommer att få sin utsikt förändrad och ljus- och solförhållandena kommer att präglas av en högre och tätare bebyggelse. Det är viktigt att detta uppmärksammas i kommande detaljplaner, bygglov och projektering.

Trafik

Industrigatan

Industrigatan förändras från att vara en genomfartsgata till att bli en kombination av huvudgata och lokalgata. Anlägganden av cirkulationsplatser samt plantering av träd kommer att bidra till en vackrare gata och ett jämnare tempo i trafiken.

Industrigatans utformning har studerats utifrån möjligheten att tillgodose utrymme för genomfartstrafik och få plats med en parallell lokalgata. I de utredningar som genomförts har alternativa framtida utformningar jämförts med dagens utformning avseende framkomlighet och säkerhet.

Med föreslagen utformning av Industrigatan bedöms framkomligheten och säkerheten för olika trafikslag och trafikanter på Industrigatan förbättras.

Ombyggnaden av Industrigatan innebär att befintliga in- och utfarter från fastigheter i Norra Steninge påverkas. In- och utfarter kan i fortsättningen inte ske direkt från fastigheter mot Industrigatan. I samband med detaljplanearbete för Industrigatan måste även frågan om lämpliga och ändamålsenliga in- och utfartsmöjligheter till befintliga fastigheter utredas och lösas.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanorna utmed de nya kvarteren kommer att innebära en högsäkerhet. Genom att anlägga cykelbanor längs Slöjdgatan minskas risken med korsande cykelbanor och konflikter mellan olika trafikantgrupper. Angöringen till bebyggelsen blir också tydligare.

Vid Bergsrondellen och i anslutning till Steningeviadukten finns ett behov av att korsa Industrigatan planskilt. Planskilda lösningar är att föredra men behöver utredas innan slutlig utformning väljs. Gång- och cykelbanan på den södra sidan av Industrigatan placeras söder om den parallella lokalgatan.

Industrigatan och Slöjdgatan är idag viktiga länkar i det övergripande gång- och cykelnätet. Omvandlingen av Övre Vasastaden medför att stadsdelen bättre integreras i detta nät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms få bra framkomligheter i det föreslagna gatunätet.

Närheten till Resecentrum samt busslinjenätet ger en bra försörjning av kollektivtrafik. Med ett större antal boende i området kommer efterfrågan på kollektivtrafik att öka. Utifrån denna ökning kan en förändring av busslinjenätet inom stadsdelen behöva utredas och genomföras i framtiden.

Risk

Integrering av verksamheter och bostäder

Transporter till och från verksamheter kan orsaka störningar, framförallt i form av buller. I programmet föreslås att kontor och andra verksamheter placeras i huvudsak mot Industrigatan. Kombinationen verksamheter

och bostäder ställer krav på utformning av dem båda. Verksamheterna måste dessutom vara sådana att de inte bedöms som störande eller riskabla för boendeändamål.

Boverkets riktvärden (Bättre plats för arbete, Allmänna råd 1995:5) för skyddsavstånd mellan bostäder och olika verksamheter utgör vägledning för vilka verksamheter som kan tillåtas i anslutning till bostäder.

Norra Steninge

Det bedöms att Steninge verksamhetsområde kommer inte att ha störande inverkan på de nya bostäderna med den inriktning av verksamheter med kontor, handel med sällanköpsvaror samt lager som är etablerade i området. Vid ställningstaganden till planändring och bygglov för nya verksamheter inom Steninge, måste hänsyn tas till kommande bostäder i Övre Vasastaden.

Buller

Bostäder måste utformas med hänsyn till trafikbuller. Åtgärder skall vidtas vid planering av lägenheterna samt genombyggnadstekniska åtgärder.

Generellt gäller att byggnaderna mot Industrigatan skall uppföras i samband med byggnaderna längs Slöjdgatan. På så sätt erhålls ett bullerskydd för de innanförliggande gårdarna och bostäderna.

Vid nyproduktion av bostäder skall aktuella riktvärden enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för väg- och järnvägsbuller följas.

Vid verksamheter skall aktuella riktvärden för externt industribuller, allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983) följas.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Resurshushållning

Ny bebyggelse föreslås till huvuddelen på mark som redan är bebyggd. Redan gjorda infrastrukturinvesteringar utnyttjas också. Ett intensivare utnyttjande av mark i centralt läge i staden kan innebära att annan jungfrulig mark utanför staden inte exploateras.

Grönstruktur - Rekreation

Den totala allmänna parkmarken i Övre Vasastaden minskar med den föreslagna exploateringen. Fler boende innebär också ett ökat slitage på kvarvarande och nya grönytor. Det är viktigt att den kvarvarande parkmarken får en hög kvalitet i utformning och innehåll.

Den totala förekomsten av gröna ytor i området kommer dock att öka då stora delar av industrikvarteren kommer att omvandlas till bostadsgårdar.

Lingvallens idrottspark är ett viktigt rekreationsområde. Parken ger möjlighet till många olika användningsområden. Lingvallens läge mellan olika stadsdelar innebär också att området blir en mötesplats för många människor från omkringliggande stadsdelar.

Trädbeståndet inom stadsdelen har inventerats och värderats. Stora träd bör bevaras så långt möjligt. Träd som skall bevaras måste ges tillräckligt skydd under byggtiden.

Förorenad mark

Omvandlingen av Övre Vasastaden medför att mark förorenad av tidigare och pågående verksamheter måste saneras. En förändring av markanvändningen innebär även att risken för utsläpp till mark och grundvatten i stadsdelen minskar.

Fördjupade studier av förekomsten av förorenad mark måste genomföras och åtgärder föreslås, i samband med detaljplaneläggning.

Luftmiljö

I samband med planarbetet har Tyréns utfört en översiktlig utredning "Beräkning av luftföroreningar på Industrigatan" (2004-11-18). Utredningen visar att utsläppen av partiklar och kvävedioxid överstiger den undre utvärderingsgränsen enligt miljöbalkens miljökvalitetsnormer. Det innebär att kommunen bör överväga uppföljning av utsläppen med beräkningar i det fortsatta arbetet.

Risk

Transporter av bensin står för merparten av det farliga gods som transporteras längs Industrigatan. I den riskanalys som gjorts bedöms sannolikheten för olyckor som låg. Trots detta är bedömningen att det behövs

KONSEKVENSBESKRIVNING

olika slag av riskreducerande åtgärder. Mot Industrigatan bör till exempel inte bostäder placeras i bottenvåningarna. För att skapa ett säkert och robust område är bedömningen att studier och utvärdering av risker bör fördjupas ytterligare i detaljplaneringen och föreslagna åtgärder följas upp i samband med bygglov. Förutom trafik med farligt gods skall det i det fortsatta arbetet beaktas även andra risker som kan förekomma i eller i närheten av området, till exempel befintliga verksamheter som hanterar brandfarliga eller andra farliga ämnen. Även hälsorisker vid en eventuell brand i närliggande industriområden bör beaktas.

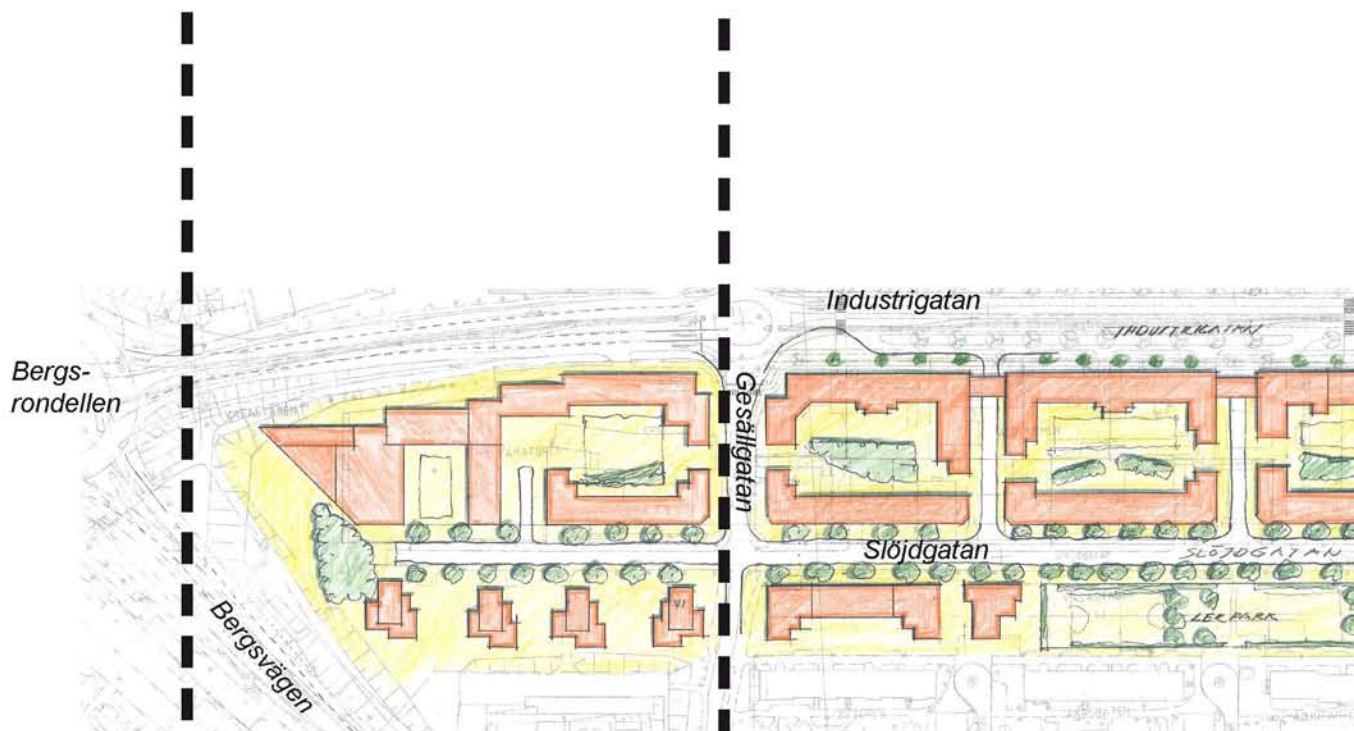
Den kommunaltekniska infrastrukturen bedöms klara en normal påfrestning i fredstid.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Exploatering

En översiktlig beräkning av den sammalagda bruttoarean i området ger cirka 165 000 kvm BTA bostäder och 24 000 kvm BTA lokaler. Beräkningen utgår från föreslagen struktur och illustrationen av en möjlig bebyggelse. Bebyggelsen har antagits ha ett genomsnittligt våningsantal på 6.5 våningar mot Industrigatan och i övrigt 5.5 våningar inom kvarteren norr om Slöjdgatan. Bebyggelsen söder om Slöjdgatan har antagits ha ett genomsnittligt våningsantal på 5 våningar i lamellhusen och cirka 10 våningar i det två illustrerade punkthusen. Lokaler har antagits i byggnadernas bottenplan mot Industrigatan, vid Bergsrondellen samt i bottenvåningen vid torgplatsen i östra delen av området.

	KVARTERET AMATÖREN	KVARTERET AGRONOMEN
BOSTÄDER	29 600 kvm BTA ca 350 lägenheter	52 800 kvm BTA ca 620 lägenheter
LOKALER	11 920 kvm BTA	4 000 kvm BTA



M5 Arkitektur
Skiss struktur och exploatering
2008-01-09 SKALA 1:3000

KONSEKVENSBESKRIVNING

Antalet lägenheter som kan vara möjliga i Övre Vasastaden har beräknats utifrån en genomsnittlig bruttoarea om 85 kvm (BTA) per lägenhet, vilket innebär cirka 1 900 lägenheter.

Ekonomi

Ett genomförande av förslaget bedöms få positiva konsekvenser för den enskilde, för näringslivet, kommunen och samhället i stort. Vinsten finns i att stadens begränsade markresurser används på ett mer kvalificerat och effektivt sätt. Området blir attraktivare.

De stora kostnaderna som följd av planprogrammets genomförande kan hänföras till:

- Ombyggnad av Industrigatan med parallellgata
- Rivning av befintliga byggnader

- Sanering av förorenad mark
- Omlokalisering av företag
- Nybyggnation av bostäder och lokaler
- Ombyggnad och komplettering av gång- och cykelvägnätet
- Ombyggnad av och komplettering av tekniska anläggningar
- Kvartersbebyggelsens utemiljöer och grönområden
- Ombyggnad av lokalgatorna, Slöjdgatan, Mellangatan, Timmermansgatan och Gesällgatan
- Ombyggnad av korsningen Östgötagatan-Industrigatan till en cirkulationsplats samt anläggande av en planskild gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning under Industrigatan
- Anläggande av torgplats i öster
- Anläggande av park

	KVARTERET ALNEN	KVARTERET AUTOMATEN
	46 200 kvm BTA ca 540 lägenheter	36 100 kvm BTA ca 420 lägenheter
	4 400 kvm BTA	4 600 kvm BTA

