

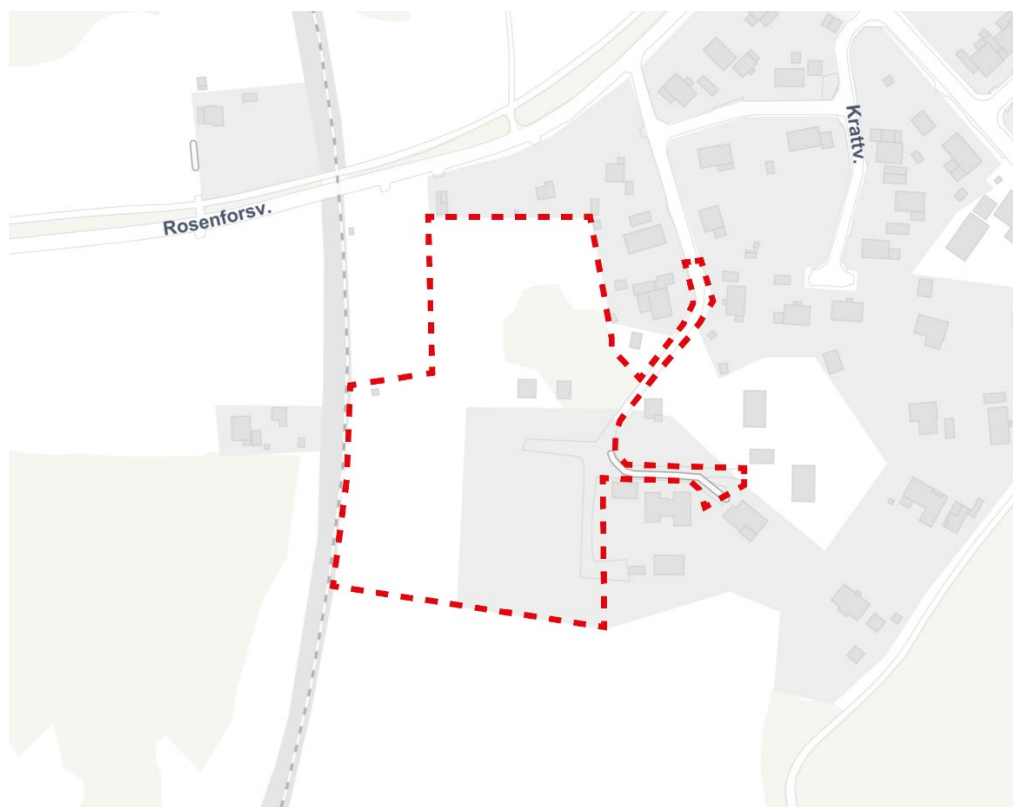
Samrådshandling
Standardförfarande

Detaljplan för

Hässeltorp 2:1

Skogstorp
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande (PBL 2010:900). Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **vinna laga kraft**.

Förkortningar

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
SFS	Svensk författningssamling
ÖP	Översiktsplan
FÖP	Fördjupning av översiktsplan
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning

**Innehålls-
förteckning**

Inledning	4
Planeringsunderlag.....	5
Kommunala	5
Utredningar.....	7
Planeringsförutsättningar och förändringar	8
Fysisk miljö	8
Sociala förhållanden	13
Natur.....	13
Kulturmiljö	17
Gator och trafik	19
Mark- och vattenmiljö.....	22
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	34
Motiv till detaljplanens regleringar	35
Användning av mark och vatten	35
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	36
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	36
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	41
Administrativa bestämmelser.....	41
Genomförandefrågor	41
Organisatoriska frågor	41
Mark- och utrymmesförvärv	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Ekonomiska frågor.....	44
Tekniska frågor	45
Konsekvenser	46
Riksentressen.....	46
Miljö, hälsa och säkerhet.....	46
Arbetsgrupp.....	47

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i form av radhus, parhus och fristående enbostadshus vilka ska uppföras med hänsyn till södra Skogstorps karaktär och befintliga bebyggelse. Då planområdet angränsar till järnväg behöver skyddsåtgärder vidtas. Vidare syftar detaljplanen till att bevara befintliga naturvärden inom planområdet.
Planförfarande	Detaljplanen är upprättad enligt standardutförande PBL (2010:900).
Detaljplanens handlingar	Plankarta [2023-09-27] Planbeskrivning [2023-10-02] Undersökning om betydande miljöpåverkan [2021-04-01] Fastighetsförteckning [2023-09-28]
Sammanfattning av planförslaget	Förslaget möjliggör tre friliggande enbostadshus i planområdets norra del samt parhus, radhus eller friliggande bostadshus om maximalt 18 bostäder i den södra delen. Planområdet angränsar till järnväg i väst från vilken ett säkerhetsavstånd ska hållas. Bostäder är planlagda med ett avstånd om 50 meter från järnvägsspårets mitt. I planområdets nordvästra del finns en lövträdunge med höga naturvärden som planläggs som Natur med kommunalt huvudmannaskap. Spridningskorridorer för barr- och lövträd finns i västra och södra delen av området och planläggs som Natur. Inom den södra och västra ytan för Natur får dagvattenanläggning uppföras, med ett avstånd om minst 20 meter från järnvägsspårets mitt.
Detaljplanens avgränsning	Planområdet är beläget inom Eskilstuna tätort 6 kilometer söder om centrala Eskilstuna i stadsdelen Skogstorp. Området är cirka 1,8 hektar stort och utgörs av fastigheten Hässelorp 2:1. Planområdet avgränsas i norr av den privatägda fastigheten Husby-Rekarne 3:88 samt Trafikverkets fastighet Husby-Rekarne 1:8. Väster om fastighetsgräns sträcker sig järnvägen Sala-Oxelösund. Den östra delen av planområdet angränsar till villabebyggelse och den södra delen till jordbruksmark.



Markägo- förhållanden

Fastigheten Hässelorp 2:1 ägs av en privat fastighetsägare.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Planområdet ligger inom det i utpekade sekundära stråket för bebyggelse och transport. Detaljplanen är därav förenlig med översiktsplanens intentioner.

Årsplan

I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I Eskilstuna kommuns årsplan för 2023 finns ett fortsatt fokus på att ta fram

detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Det innebär en inriktning som möjliggör mark för näringslivsutveckling och samhällsservice samt attraktiva bostäder, inte minst villor och radhus. Utpekade mål för 2023 är att tillskapa 1200 byggrätter i kommande detaljplaner. Detaljplanen för Hässelstorp 2:1 är därav förenlig med årsplanens intentioner.

Planbesked	Ett delvis positivt planbesked för bostäder i form av villor, radhus och parhus och eventuellt studentbostäder lämnades i februari 2019. Ansökan om planläggning innefattade även Trafikverkets fastighet Husby-Rekarne 1:8, vilket i planbeskedet inte medgavs.
Gällande detaljplan	Området är inte planlagt sedan tidigare.
Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §	Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.
Trafikplan	<p>Trafikplan för Eskilstuna kommun (antagen 2012-11-06) har syftet att lägga grunden för ett transportsystem som kännetecknas av god tillgänglighet, trafiksäkerhet och trygghet för alla trafikanter. Planen har inriktningen att bilberoendet ska minska och att andelen gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning; 1) Gångtrafik, 2) Cykeltrafik, 3) Kollektivtrafik, 4) Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna.</p> <p>Detaljplanen bidrar till att uppnå trafikplanens strategiska mål genom att lokalisera ny bebyggelse till ett befintligt kollektivtrafikförsörjt stråk med goda förbindelser för gång- och cykeltrafikanter.</p>
Kollektivtrafikplan	Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021-09-16) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I Kollektivtrafikplanen presenteras ett antal strategier som beskriver hur kommunen ska arbeta för att nå uppsatta mål om ett ökat resande, en mer inkluderande kollektivtrafik med fokus på tillgänglighet, jämställdhet och trygghet och ökad tillgänglighet till arbets- och studieplatser.
Cykelplan	Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun (antagen i augusti 2013) är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. För att få fler cyklister att använda cykelstråken måste de

hålla en god standard för alla, så väl arbetspendlaren som barnfamiljen. Grundtanken är att cykelvägnätet ska vara åtskilt från såväl gångvägnätet som bilvägnätet för att skapa ett enkelt, tryggt och säkert system. Det kräver dock att korsningspunkter görs säkra så att interaktionen mellan trafikslagen fungerar problemfritt.

VA-plan

Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, även kallad VA-planen, (antagen 2020-06-17) beskriver vilka vatten- och avloppslösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av vattentjänstlagen (2006:412) om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang. En utbyggnadsplan innehållande 22 områden, med totalt cirka 900 befintliga bostäder, föreslås för framtida kommunal VA-anslutning.

Dagvattenpolicy

Policy för dagvattenhantering i Eskilstuna kommun antogs tillsammans med Dagvattenplan av kommunfullmäktige 2020-10-22. Planen beskriver färdriktningen för kommunens arbete med dagvatten under perioden 2020–2025 för att kunna uppfylla kommunens mål och strategier för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering som är robust inför pågående klimatförändring. Dagvattenpolicyns mål är att dagvattenhanteringen ska utformas så att:

- den bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Eskilstunas ytvatten, med särskilt fokus på Eskilstunaån, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation och så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls;
- den naturliga grundvattenbildningen inte påverkas negativt och att statusen för grundvattenförekomster inte försämras;
- skador på allmänna och enskilda intressen till följd av kraftiga regn och skyfall i ett förändrat klimat minimeras så långt det är rimligt;
- den, utifrån förutsättningarna på platsen, berikar bebyggelsemiljön med avseende på estetiska upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald;
- den är samhällsekonomiskt effektiv och präglas av samverkan.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Eskilstuna kommun och har uppdaterats kontinuerligt under planprocessens gång. Under planarbetet har inmätning av markkantlinje för naturmark, kron- och stamomfång av skyddsvärda träd samt gällande fastighetsgränser gjorts.

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag;

Undersökning av betydande miljöpåverkan [2021-04-01]
Dagvattenutredning Hässelorp 2:1, Tyréns [2023-06-22]
Naturvärdesinventering, Naturföretaget [2021-08-18]

Riskutredning farligt gods, Briab Brand & Riskingenjörerna AB [2021-10-26, uppdaterad [2023-07-07]
Vibrationsutredning, Structor Akustik AB [2022-06-07]
Bullerutredning, Structor Akustik AB [2023-04-11]
Arkeologisk utredning [2021-11-15]
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor Miljöteknik AB [2021-10-26]
Kompletterande markmiljöteknisk markundersökning, Structor Miljöteknik AB [2022-09-14]

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställningstaganden

I Översiktsplan 2030 som antogs 2021-10-19 ligger planområdet inom sekundärstråket för bebyggelse och transport. Stråket ska kännetecknas av goda förutsättningar för transport och ny bebyggelse i pärlband utifrån platsens karaktär och förutsättningar. Inom 600 meter från stråkets mitt bedöms bostadsbyggande vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse. Detaljplanen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplanen bidrar till att uppnå de strategiska målen i Eskilstuna kommuns årsplan 2023 gällande ökat behov av attraktiva bostäder genom att möjliggöra för småhusbebyggelse.

Utifrån ställningstagande i Översiktsplanen 2030 och Eskilstuna kommuns årsplan 2023 möjliggör planen för som mest totalt 21 bostäder i form av radhus, parhus och friliggande enbostadshus.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Planområdet består idag av outnyttjad mark med undantag av ett par mindre förrådsbyggnader som nyttjas av fastighetsägaren. I direkt anslutning, öst om planområdet finns ett befintligt bostadskvarter med friliggande enbostadshus och tillhörande villatomter. Planområdet angränsar till brukad jordbruksmark söderut och järnvägsspår västerut.

Arkitektur och stadsbyggnadsidé

Förslaget möjliggör för bostäder **[B]** och ska relatera till befintligt villakvarter öster om planområdet men samtidigt fungera som ett komplement som erbjuder nya bostadstypologier i radhus och parhus. I en genomförd naturvärdesinventering identifierades höga naturvärden i en ek- och hasseldunge som finns centralt i planområdet och bebyggelsestrukturen har formats därefter. Därav består planförslaget av två områden för bostadsbebyggelse, ett norr och ett söder om träddungen. Ek- och hasseldungen är planlagd som **NATUR**, totalt 0,26 hektar, som får kommunalt huvudmannaskap. Idag är träddungen tätt igenvuxen men rekommendationerna i naturvärdesinventeringen är att dungen

röjs upp från tätbevuxna snår. Död ved föreslås dock sparas för att gynna de höga naturvärdena. Åtgärden kan skapa ett trevligt rekreationsområde för både vuxna och barn.



Bild visar illustrerad plan över föreslagen bebyggelse

I den norra delen av planområdet möjliggörs för friliggande enbostadshus **[f₁]** som knyter an till södra Skogstorps villakaraktär. Villaträdgårdarna får utblick över det planlagda naturområdet och får en naturnära känsla. Fastighetsstorlekarna är reglerade till minst 600 kvadratmeter inom egenskapsområdet **[d₁]** vilket möjliggör för som mest tre villatomter. Fastighetsstorlekarna är anpassade efter egenskapsområdets geometri och omgivande villaområdes karaktär. Utnyttjandegraden inom fastigheterna regleras till 150 kvadratmeter byggnadsarea **[e₁]**, vilket är ytan på marken som byggnaden upptar. Regleringen gäller för huvudbyggnad inklusive eventuella komplementbyggnader vilket säkerställer tillräcklig tomtyta för trädgård och bullerskyddad uteplats för samtliga bostäder. Högsta nockhöjd regleras i detaljplanen till 8 meter **[h₁]** vilket möjliggör två våningsplan. Placering av huvudbyggnad sker minst 4 meter från fastighetsgräns **[p₁]** vilket säkerställer en luftighet i området men även skyddar mot brandspridning mellan

huvudbyggnaderna. Bullerplank **[m₁]** med en höjd om 3 meter får uppföras mot järnvägsspåret och Rosenforsvägen.

I södra delen av planområdet föreslås det att radhus uppförs i en hästsko-form med radhusträdgårdar vända inåt området. Bostäderna närmast järnvägsspåret är reglerade till att endast bestå av sammanbyggda radhus **[f₃]** då de fungerar som en bullerskyddande barriär mot resten av bostadsområdet.



Bild visar exempel på hur det södra bostadsområdet kan uppföras med radhus placerade i en hästsko-form.

Bostäderna österut kan bestå av radhus men även parhus eller friliggande enbostadshus är möjliga att uppföra **[f₂]**. Minsta fastighetsstorlek i det södra bostadsområdet är 200 kvadratmeter **[d₂]**. Högsta tillåtna byggnadsarea **[e₂, e₃, e₅]** för radhus och parhus är totalt 100 kvadratmeter vilket säkerställer tillräcklig yta för radhusträdgård med möjlighet att uppföra bullerskyddad uteplats för samtliga bostäder. För eventuella friliggande enbostadshus regleras den högsta tillåtna byggnadsarean till 150 kvadratmeter **[e₄]**. Även det södra bostadsområdet har en högsta nockhöjd reglerad till 8 meter **[h₁]** som rymmer två våningsplan.

Inom det södra området för radhus, parhus och fristående enbostadshus finns en bestämmelse om att en gemensam gårdyta om minst 300 kvadratmeter ska uppföras inom egenskapsområdet **[g₂]**. Gemensamhetsanläggningen skänker ytterligare en friyta till de begränsade radhusträdgårdarna och tillför en luftighet i bostadsområdet. Plats för småbarnslek kan med fördel tillskapas inom den gemensamma gården då den skänker en trygg plats för barn att vistas på.



Bild visar exempel på hur det södra bostadsområdet kan utformas med separata radhusträdgårdar och en gemensam innergård.

I södra och sydvästra delen av planområdet har viktiga spridningskorridorer för gräs samt barr- och lövträd identifierats varav en yta om 0,3 hektar planläggs som **NATUR** med kommunalt huvudmannaskap. Naturområdet skapar en grön distans till järnvägsspåret och de södra lövträden tillför en lummig karaktär samt ramar in området. Den södra naturmarken säkerställer även omhändertagande av dagvatten, minst 20 meter från järnvägsspårets mitt.

Gatorna inom planområdet får enskilt huvudmannaskap och bildar en gemensamhetsanläggning [**g**₁]. Yta avsatt för gata löper runt det södra bostadsområdet möjliggör angöring vid varje bostad. Gatuutformningen säkerställer även att större fordon, exempelvis för sophämtning, inte behöver vända. Vid norra bostadsområdet tar den gemensamma gatan slut vid egenskapsgränsen för de friliggande bostäderna men här har tillräcklig yta för att kunna anlägga en vändplan avsatts. För de sydvästra radhusen sker parkering förslagsvis på korsmarken mot spåret [**n**₂] var det finns möjlighet att uppföra carport och tillräcklig yta för 21 parkeringsplatser, varav 10 är tänkta som besöksparkeringar. För övriga bostäder sker parkering framför den egna bostaden, på förgårdsmarken.

För de bostäder som tillskapas följer ett behov av en pumpstation för spillvatten varav yta för denna avsätts inom ett 10 x 10 stort område [**E**₁]. Då lukt från spillvattenpumpen kan förekomma ska bostädernas huvudbyggnader inte placeras inom 30 meter från pumpstationen.

För att klara elförsörjningen av de tillkommande bostäderna avsätts yta för transformatorstation inom [**E**₂].

Solstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att se hur de nya byggnaderna påverkar varandra samt närliggande befintlig bebyggelse. Sol- och skuggstudien visar vår, sommar och vinter vid fyra olika tider på dygnet.

Tillkommande bebyggelse innebär inte någon större påverkan på skuggbilden för omkringliggande befintlig bebyggelse. I det södra bostadsområdet skuggas trädgårdarna i den södra radhuslängan under större delen av dagen. För den västra radhuslängan skuggas trädgårdarna under eftermiddagen.



2023-03-24 KL 09,00



2023-03-24 KL 12,00



2023-03-24 KL 15,00



2023-03-24 KL 18,00



2023-06-24 KL 09,00



2023-06-24 KL 12,00



2023-06-24 KL 15,00



2023-06-24 KL 18,00



2023-12-24 KL 09,00



2023-12-24 KL 12,00

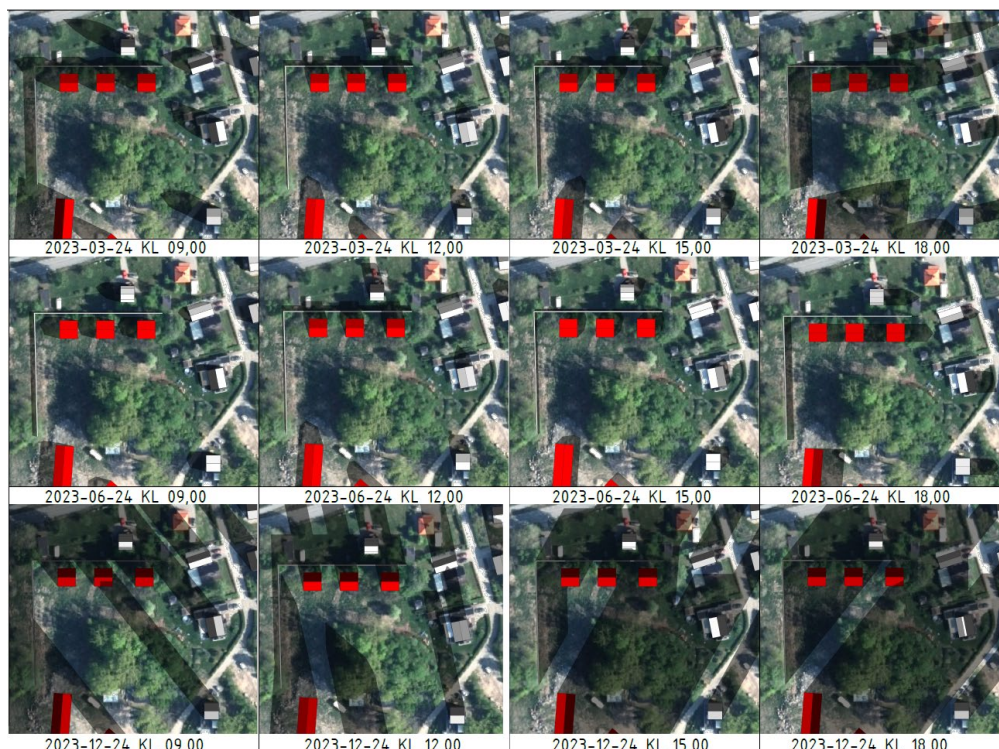


2023-12-24 KL 15,00



2023-12-24 KL 18,00

Planområdet är påverkat av buller från den angränsande järnvägen i väst samt Rosenforsvägen i norr (se avsnitt Hälsa och säkerhet). För att klara gällande riktvärden för omgivningsbuller föreslås ett 3 meter högt bullerplank som följer den norra och nordvästra planområdesgränsen som en möjlig åtgärd. En enkel sol- och skuggstudie som redovisar bullerplankets påverkan på tillkommande och angränsande fastigheter har tagits fram. Sol- och skuggstudien visar skuggning under månaderna mars, juni och december månad vid fyra olika tidpunkter på dygnet.

**Service**

Det finns ingen service inom planområdet idag. Närmsta livsmedelsaffär finns i Skogstorps centrum cirka 1,5 kilometer norr om planområdet, längs Rosenforsvägen. Närmaste för- och grundskolor är lokaliserade cirka 350 meter norr om planområdet.

Sociala förhållanden**Tillgänglighet**

Planområdet är tillgängligt via kollektivtrafik, bil, cykel och till fots. Byggnader ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur**Naturmiljö**

Planområdet består idag till stor del av öppen vegetation, tomtmark, med lövträdsdungar. Områdets västra sida utgörs av gräsmark som följer järnvägsspåret och den norra delen utgörs av trädunge med främst ek och hassel men även en hel del hägg. I planområdets västra del följer ett dike järnvägsspåret. Områdets södra gräns utgörs av ett tätt igenvuxet buskage med ek och hassel som gränsar mot åkermark och den norra sidan avgränsas även den av buskage.



Bild visar vy mot planområdets sydvästra gräns. Öppen vegetation med lövträsdungar som avslut.

Det har utförts en naturvärdesinventering med en spridningsanalys över planområdet. I inventeringen identifierades den norra lövträddungen vara av högt naturvärde som bör bevaras för att ingå i ädellövträdnätverket beläget väst om järnvägssträckan. I dungen finns gott om död stående och liggande ved samt kalkinnehållande block. En mycket grov, ihålig ek, solbelyst på en sida klassificeras som ett särskilt värdefullt träd. Alla naturvårdsarter hittades på eller nära den värdefulla eken.

Artnamn	Rödlista 2020	Signalarter	Skyddade arter	Typiska arter	Kommentar
Kärlväxter					
Ask	NT				Askskottsjuka
Blåsippa			X		Fridlyst enl. 9 § Artskyddsförordningen
Brudbröd		X			Signalart ÄoB
Trolldruva		X			Signalart SKS
Svampar					
Rutskinn	NT				
Lavar					
Gammelekslav	NT	X			Signalart SKS
Mossor					
Grov baronmossa		X			Signalart SKS

Bild visar tabell över naturvårdsarter som påträffades inom planområdet. Rödlistade arter: med förkortningar enligt rödlistan 2020. Signalarter: arter som är utpekade som signalarter enligt Skogsstyrelsen (SKS) eller ängs- och betesmarksinventeringar (ÄoB). Skyddade arter: arter som är skyddade enligt Artskyddsföreningen. Typiska arter: arter som är lämpliga indikatorer på en Natura 2000-naturtyps bevarandestatus (NT).



Bild visar resultat av naturvärdesinventering.

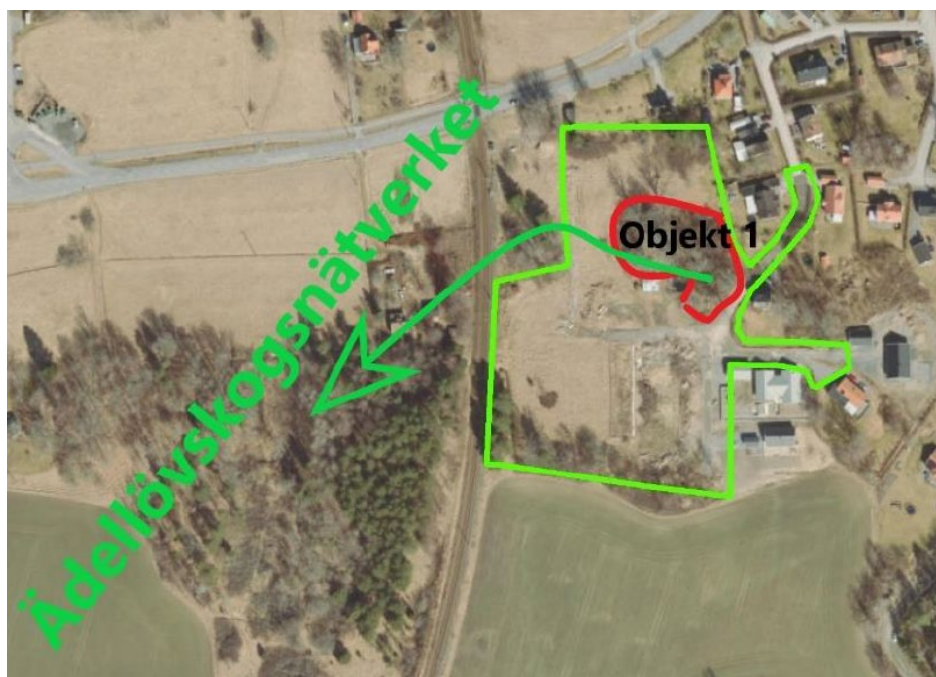


Bild visar den norra lövträsdungens koppling till ädellövskogsnätverket.

Träddungen som följer fastighetens södra gräns ingår redan idag i löv- och blandskogsnätverket som kopplar ihop den träddungen med skogspartiet på västra sidan om järnvägen. Det finns en grov ek även i den södra dungen, nära järnvägen.



Bild visar den norra lövträdsdungen koppling till ädellövskogsnätverket.

Längst med järnvägen finns en tidigare utpekad spridningskorridor om 40–50 meter som inom spridningsanalysen bedömts knyta samman löv- och blandskogsnätverken såväl som gräsnätverket.

Det föreslås att området för den norra ek- och hasseldungen (Naturvärdesobjekt 1) sparas i sin helhet, totalt 2621 kvadratmeter. Ytan planläggs som **NATUR** med kommunalt huvudmannaskap.

De utpekade spridningskorridorerna i västra och södra delen av planområdet planläggs även som **NATUR** med kommunalt huvudmannaskap, totalt en yta om 2988 kvadratmeter. Anläggning som krävs för dagvattenhantering får uppföras inom denna yta, med ett avstånd om minst 20 meter från järnvägsspårets mitt.

De befintliga naturvärdena inom de två områdena planlagda som **Natur** ska säkerställas genom att Eskilstuna kommun upprättar skötselplaner som bevarar och ökar naturvärdena långsiktigt.

Lek och rekreation

Området angränsar till skog och odlingsmark vilket ger goda rekreativsmöjligheter. Lekplats och utegym finns inom 500 m från planområdet. Inom den södra radhusbebyggelsen möjliggörs en yta, som en

gemensamhetsanläggning, om 300 kvadratmeter på kvartersmark som är lämplig för uppförande av lekplats eller annan gemensam rekreationsyta.

Kulturmiljö

Historik



Karta från 1724 visar delar av Skogstorp, däribland Hässeltorp.

Den nordöstra delen av planområdet angränsar till lämningen av Hässeltorps gårdstomt med äldsta kända datering från år 1462. Då byter biskopen Sigge Ulfsson och domkapitlet i Strängnäs till sig jord i Husby och Hässeltorp i Husby-Byringe socken, som Husby-Rekarne kallades då. Köpet genomfördes år 1466 och fyra år senare såldes Husby och Hässeltorp till Johanniterbröderna i Eskilstuna.

I en geometrisk avmätning från år 1647 över Husby redovisas "Hässlebytorp" tillhöra Husbys mark. Vid något tillfälle har sedan Hässeltorp fått status som självständig enhet, men fortfarande inom Husbys gränser. Åtminstone från år 1723 användes Hässeltorp som bostad för kaplanen, senare komministern, i församlingen. Jorden brukades av en arrendator.

Mot slutet av 1800-talet försvinner Hässeltorp ur längderna och dyker sedan upp igen som en självständig fastighet på en ekonomisk karta från sekelskiftet 1900. Enheten ligger dessutom på samma plats som det historiska Hässeltorp.

På Lantmäteriets historiska flygbilder från 1960- och 70-talen syns den handelsträdgård som då bedrevs inom planområdet. Tydliga spår av handelsträdgårdens grund finns idag på platsen.



Ortofotot från år 1975 visar handelsträdgården som bedrevs inom fastigheten.

Fornlämningar

Inom planområdets nordöstra del finns en karterad fornlämning. Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (Kulturmiljölagen 2 kap 2 §). Storleken beror på vilken sorts fornlämning det är och hur betydelsefull den bedöms vara. Det handlar bland annat om hur den ligger i landskapet (till exempel tillgänglighet och synlighet), hur den hänger samman med andra fornlämningar och om man har anledning att förvänta sig fler närliggande, under markytan dolda fornlämningar.

Fornlämningar ska kunna ses och upplevas så gott som möjligt i förhållande till sin art och sin ursprungliga miljö och vara tillgängliga för allmänheten samt ska skyddas från slitage och förstörelse. Intill synliga, kända fornlämningar finns ofta flera fornlämningar utan synliga markeringar ovan mark. Fornlämningsområdets omfattning ska bestämmas av Länsstyrelsen.

Vid en arkeologisk utredning inom fastigheten Hässeltorp 2:1 [2021-11-15] har det inte framkommit något av arkeologiskt intresse. Störst potential att påträffa fornlämningar var inom den norra ek- och hasseldungen som även klassats som naturvärdesobjekt. Vid en okulär översikt noterades flera intressanta stenformationer. Dungen dominerades dock av block och sten samt tät växtlighet och bedömdes inte tillräckligt säkra för att undersökas. Eftersom ingen exploatering kommer att ske inom denna yta, som i förslaget är planlagd som **NATUR**, har den inte ingått i den arkeologiska utredningen. Denna yta är att klassas som arkeologiskt outhärdad och är därför enligt planbestämmelse [a1] reglerad till att marklov krävs för grävning, schaktning, fyllning eller övertäckande. En arkeologisk undersökning måste genomföras innan marklov kan ges. Tillstånd för ingrepp i mark söks hos Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap 12 §.

I övrigt bedöms planområdet utifrån utförd utredning vara fritt från fornlämning.

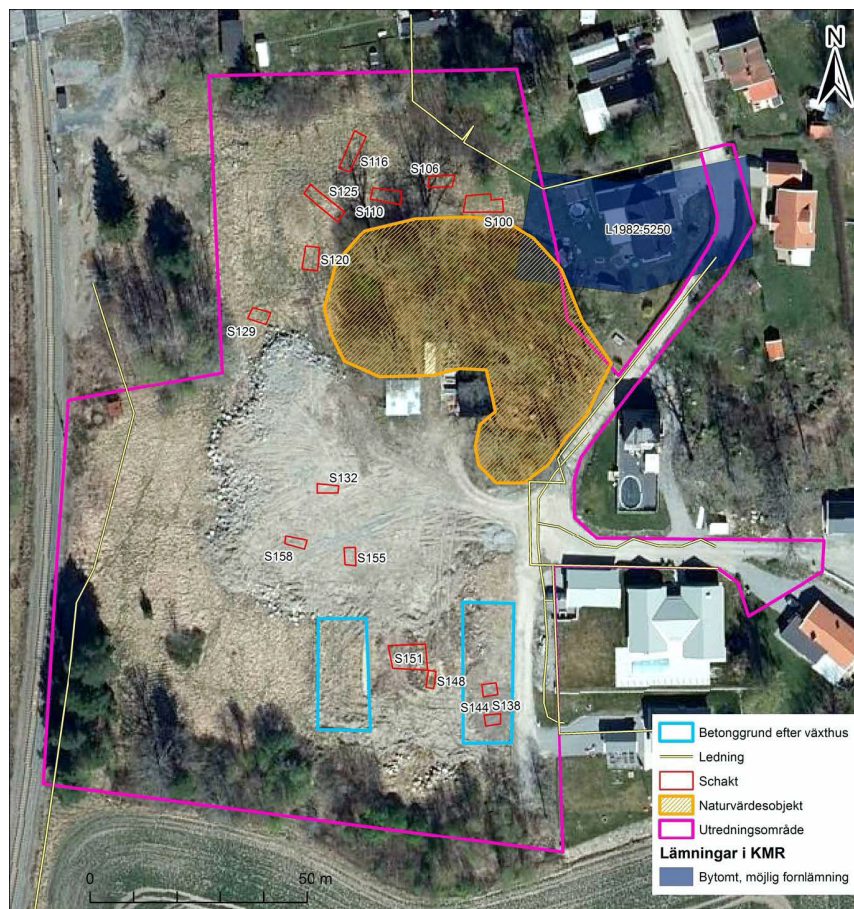


Bild visar planområdet med utmarkerat möjligt fornlämningsområde, bytomt.

Gator och trafik

Riksintresse

Planområdet västra del angränsar till järnvägssträckan Flen-Eskilstuna-Sala-Oxelösund som är ett riksintresse för trafik-kommunikationer. Sträckan Flen-Eskilstuna är enkelspårig och elektrifierad samt trafikerades av både person- och godståg.

Åtgärder i planområdet får inte försvåra åtkomsten för driftunderhåll eller utnyttjandet av järnvägsanläggningen. Av den anledningen anses inte byggnader inom 30 meter från spårets mitt lämpliga. Byggnader och anläggningar nära järnvägen kan även påverka möjlighet till utveckling av spåranläggningen i framtiden. Dagvattenanläggning, så som exempelvis damm, är lämpligt med ett avstånd om minst 20 meter från spårets mitt.

Gång- och cykelvägar

Planområdets lokalisering inom 6 kilometer från centrum skapar goda förutsättningar för cykeln som färdmedel. I anslutning till planområdet, längst med Rosenforsvägen, löper de asfalterade cykellederna Mälardalsleden och Näckrosleden som förbinder området med centrala Eskilstuna. För att ansluta

till cykellederna från planområdet behöver den trafikerade Rosenforsvägen korsas.

Gatunät och trafik

Biltrafik ansluter till planområdet från Rosenforsvägen via Karlhemsvägen som leder till Kraftvägen och slutligen Hässeltorpsvägen. Karlhemsvägen och Kraftvägen är kommunala gator och är asfalterade. Ungefär en tredjedel av Hässeltorpsvägen ingår i planområdet och är en enskild gata som idag är oasfalterad. Den delen av Hässeltorpsvägen ingår i planområdet och kommer även fortsättningsvis vara under enskilt huvudmannaskap, såväl som resterande gator inom området. Förslaget är att gatan bildar en gemensamhetsanläggning och ytan för denna har därav planbestämmelse **[g]** i plankartan. Gemensamhetsanläggningen kommer ägas och förvaltas av en vägförening.

Den privata delen av Hässeltorpsvägen är av varierande bredd och bitvis mycket smal, mellan 3 och 6 meter. Enligt guiden för Vägar och Gators utformning (VGU) är det möjligt att ha en enfältig körbana om gatan trafikeras av max 100 fordon under dimensionerande maxtimme vilket är fallet för aktuell vägsträckning. Befintlig gata bedöms därav inte vara i behov av att byggas om eller byggas ut. En mötesficka planeras in utanför fastighet Hässeltorp 2:22 där även större fordon ska kunna mötas.

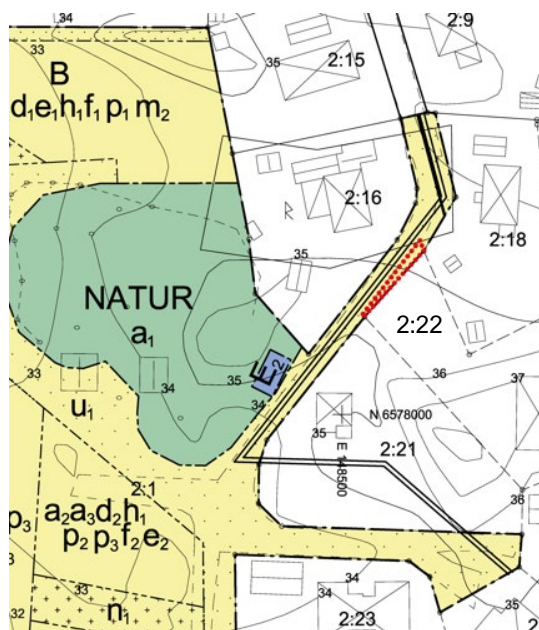


Bild visar förslag på mötesficka inom röd prickad linje där större fordon kan mötas.

Planförslaget möjliggör en gata som löper runt det södra bostadskvarteret vilket tillgängliggör samtliga bostäder för fordon. Gatubreddens bör vara 7 meter totalt för att säkerställa större fordons framkomlighet. Det är dock fördelaktigt att den anläggs som 4 meter hårdgjord yta och att resterande 3 meter (1,5 meter per sida) beläggs med annat ,genomsläppligt, material. Med en sådan konstruktion upplevs bostadsområdet som mindre hårdgjort och mer trafiksäkert då hastigheterna tenderar att sänkas på en smalare väg. Samtidigt finns gott om marginal för möten och större fordon i den 1,5 meter breda bufferten.



Bild visar förslag på vägstruktur med 7 meter bredd varav enbart 4 meter är hårdjord.

Gatornas höjdsättning ska ta hänsyn till att byggnader skyddas vid skyfall. Genom att anlägga gatornas nivå någon decimeter lägre än bebyggelsen kan de fungera som kanaler som leder bort vattnet. Gatornas fall ska anordnas så att vattnet leds i västlig riktning, mot yta avsatt för dagvattenhantering i plankartan. I Svenskt Vattens publikation P105 redovisas förslag på olika lösningar som kan användas för att få vägarna att fungera som ytvattenbortledare.

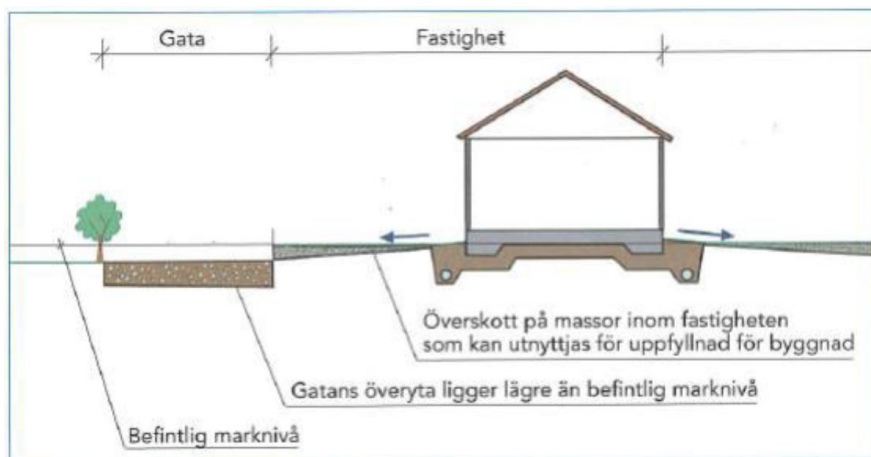


Bild visar ett exempel på hur gatan förläggs under byggnadens nivå. Gatan fungerar då som extra anledningskanal vid extrema dagvattenflöde, förutsatt att gatans fall leder vattnet i rätt riktning. Ur Svenskt Vatten P105.

I norra delen av planområdet, strax söder om egenskapsområdet för villor, finns tillräcklig yta för att anlägga en vändplats där större fordon kan vända (radie 9 meter samt 1,5 meter hinderfri yta, totalt 21 meter). Vändplatsen säkerställer villornas sophämtning och spolbils framkomst till spillvattenpump [E₁]. Egen utfart från villorna till gemensamhetsanläggningen löses av fastighetsägarna.

Kollektivtrafik Inom 200 meter från planområdet finns busshållplatser som trafikeras av linje 4 till/från centrum med en turtäthet upp till 10 minuter under högtrafik. Även en landsbygdslinje med en turtäthet upp till 30 minuter trafikerar busshållplatsen.

Parkering Gällande riktvärden för parkering utgår från Parkeringstal för Eskilstuna i förändring antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Skogstorp bedöms som stadstyp C, en glesare stadsdel där huvudsaklig bostadsform är villor och radhus men som ligger inom cykelavstånd till varierad stadsmiljö med handel och kulturutbud samt gångavstånd till mindre centrum med ett begränsat utbud. I stadsområde C finns även tillgång till kollektivtrafik med minst 1 tur per timme. Stadsområde C innebär ett parkeringstal på 5-12 bilplatser per 1000 kvm BTA. För cykelplatser gäller 30-35 per 1000 kvm BTA. Parkeringstalet kan bli högre eller lägre beroende på exploateringsläge, målgrupp eller vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta färdmedlet. Det parkeringstal som väljs ska vara motiverat enligt krav och förutsättningar som presenteras i kommunens riktlinjer.

För boenden i de västra radhusen sker parkering genom gemensamma markparkeringar på kvartersmark [n₂]. Här finns utrymme för en parkeringsplats per bostad samt 10 besöksparkeringar. För de sydvästra bostäderna samt de tre villorna i norr sker parkering på förgårdsmark inom den egna fastigheten. På så vis säkerställs tillgänglighetskraven om parkering inom 25 meter från entrén för rörelsehindrade.

Cykelparkering för radhus, parhus och friliggande enbostadshus sker på den egna tomten eller fastigheten.

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Enligt kommunens övergripande geotekniska kartering består fastigheten till stor del av glacial lera. Vid trädningen i planområdets nordöstra del finns inslag av sandig morän.



Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av Tyréns (2023-06-22) som följer riktlinjer i enlighet med Eskilstuna kommunkoncerns dagvattenpolicy. Det innebär att dagvattenflödet och föroreningstransporten inte får öka efter exploatering jämfört med tidigare. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas för att jämna ut och fördröja utflödet av dagvatten.

Dagvattnet från fastigheten avvattnas i dagsläget söderut mot jordbruksmarken som ligger strax söder om fastigheten. Delar av dagvattnet fångas sannolikt upp av åkerdräneringen men vid stora nederbördstillfällen riskerar delar av åkern att översvämmas. Dagvattnet rinner i dike längs med järnvägen väster om fastigheten. Då diket tar slut rinner dagvattnet eventuellt delvis in i åkerdräneringen.



Bild visar befintlig dagvattenavrinning inom planområdet. © Scalgo Live, 2022

Planområdet har ingen tydlig dagvattenanslutning och utredningen föreslår att dagvattnet bör avledas till befintligt markavvattningsföretags åkerdräneringssystem och vidare till Trafikverkets anläggning som består av diken och trummor. För att inte riskera att exploateringen orsakar kapacitetsbrist i Trafikverkets dagvattensystem har utredningens fördröjningsberäkningar utgått ifrån att flödena inte ska överskrida nuvarande flöden. Lösningen föreslås bli ett kassetmagasin, minst 20 meter från järnvägsspårets mitt, i kombination med diken som har kapacitet att fördröja upp till ett 50-årsregn. Det förekommer inga kända kapacitetsproblem i dagvattensystemet i dagsläget så det har antagits att trummorna är dimensionerade för att klara av att leda igenom upp till ett MQ50-flöde, vilket i dagsläget motsvarar ca 270 l/s från det totala avrinningsområdet som leder sitt dagvatten dit. Med Eskilstuna kommunkoncerns riktlinjer om 10 l/s, ha, blir tillåtet utloppsflöde 18,5 l/s ut från detaljplaneområdet vilket är lägre än nuvarande flöde från detaljplaneområdet. Även järnvägen bedöms få mindre flöden och lägre vattennivåer angränsande Hässeltorp 2:1 då fastigheten kommer att hantera dagvattnet innan det når diket.

Dagvattnet från planområdet avrinner via Hyndevadsån via Eskilstuna till Mälaren vid Torshälla. Hyndevad omfattas av grundvattenskydd då Hyndevads vattenverk pumpar grundvatten ur åsen. Det aktuella planområdet ligger dock inte innanför skyddszonen för grundvattentäkt. Föroreningshalterna i

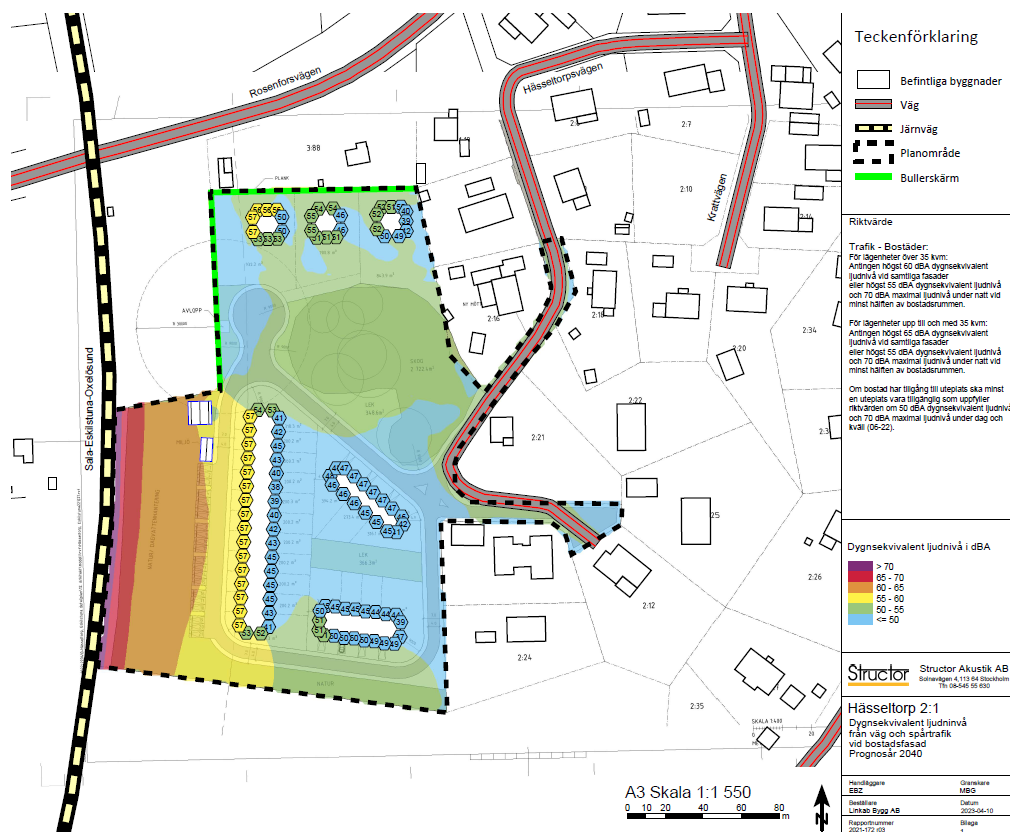
En mer detaljerad beräkning av flöden och fördröjningsvolymen bör utföras i bygglovsskedet för att optimera fördröjningsvolymen i dammen.

Hälsa och säkerhet

Buller MB 5 kap 2 § första stycket

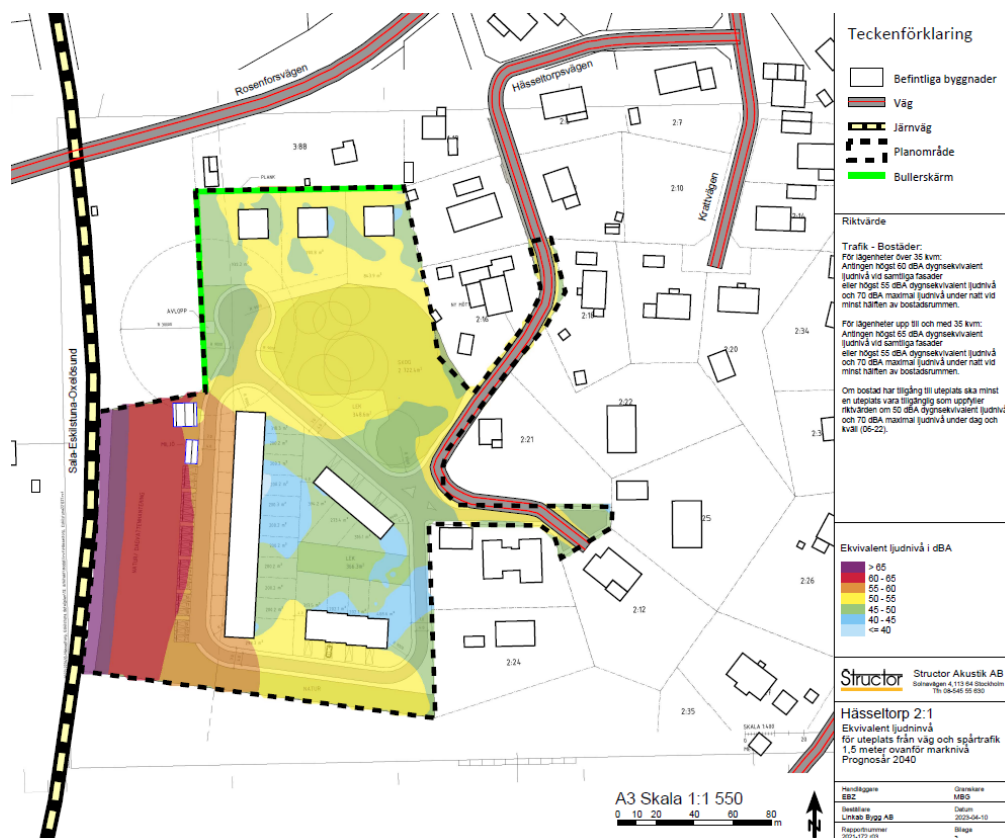
Bullernivåerna inom planområdet ska följa regeringens förordning för trafikbuller: Svensk författningssamling SFS 2015:216 förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid nybyggnation av bostäder bör buller från vägtrafik och spårtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, samt 50 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå vid uteplats. Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden

Dominerande trafikbullerkällor i området är det närliggande järnvägen Sala-Eskilstuna-Oxelösund samt Rosenforsvägen. För att utreda bullersituationen för planområdet har en bullerutredning av Structor Akustik AB tagits fram, daterad 2023-04-11. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 57 dBA vid fasad, förutsatt att ett 140 meter långt och 3 meter högt bullerplank uppförs längst den norra och nordvästra planområdesgränsen. Bullerplankets uppförande, eller att gällande riktvärden för buller på annat sätt uppnås, säkerställs genom ett villkor för startbesked i plankartan **[a2]** för samtliga bostäder. Detaljplanen säkerställer även att den sydvästra bebyggelsen uppförs som sammanbyggda radhus (genom planbestämmelse **[f3]**), då de fungerar som en skyddande ljudbarriär för uteplatser och övriga bostäder i den södra delen av förslaget. De sydöstra bostäderna är belagda med villkor för startbesked **[a3]** som säkerställer att sammanbyggda radhus eller bullervall mot spåret uppförs som ljuddämpande barriär. Således uppfylls riktvärdet om 60 dBA ekvivalent nivå för samtliga planerade bostäder.



Utdrag ur bullerutredning visar ekvivalent bullernivå vid fasad, förutsatt att bullerplank i norr (markerad i grönt på bilden) finns på plats.

Den maximala ljudnivån för stora delar av området är under riktvärdet om 70 dBA och begränsar därför inte placeringen av uteplatser. De områdena där den ekvivalenta ljudnivån uppfyller riktvärdet om 50 dBA är mer begränsade men bedöms tillräckliga för att kunna skapa individuella uteplatser på samtliga tomter.



Utdrag ur bullerutredning visar ekvivalent ljudnivå vid uteplatser, förutsatt att bullerplank i norr (markerad i grönt på bilden) finns på plats.

Ljudkrav för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. De höga maximala ljudnivåerna på fasaderna närmast spåret gör att mycket god ljudisolering kan krävas. Den maximala ljudnivån uppgår till som mest 85 dBA på dessa fasader. Små rum med stor andel fönster/fönsterdörrar bör undvikas vid dessa trafikbullerutsatta fasader i den mån det är möjligt. Sovrum bör i första hand planeras mot fasader med lägre trafikbullernivåer, medan kök och badrum med fördel planeras mot trafikbullerutsatta fasader.

Stomljud och vibration

MB 5 kap 2 § första stycket

Stomljud och vibrationer är båda en vågrörelse som utbreder sig i mark. Frekvensområdet för stomljud finns inte reglerat i någon nationell metod, men stomljud uppträder normalt i frekvensområdet 16–300 Hz (upp till 500 Hz i ovanliga fall). Det finns risk för stomljud om marken är fast, oftast berg. Om marken är mjuk, exempelvis lera, är det i stället stor risk för vibrationer. De vibrationer som normalt beaktas i bostäder benämns komfortvibrationer och avgränsas av frekvensområdet 1–80 Hz. Det finns inga nationella riktvärden eller beräkningsmetoder för stomljud i Sverige, men ett arbete inleddes 2015 med att syfte att skapa samsyn och föreslå riktvärden. Trafikverket har med ledning av arbetet formulerat ett riktvärde i sina riktlinjer om buller och vibrationer.

Lokaltyp eller områdestyp	Ekvivalent ljudnivå, L_{eq24h} , utomhus	Ekvivalent ljudnivå, L_{eq24h} utomhus på uteplats/skolgård	Maximal ljudnivå, L_{maxF} utomhus på uteplats/skolgård	Ekvivalent ljudnivå, L_{eq24h} inomhus	Maximal ljudnivå, L_{maxF} inomhus	Maximal stömljudnivå, L_{maxF} inomhus	Maximal vibrationsnivå, mm/s vägd RMS inomhus
Bostäder ^{1, 2}	55 dBA ³ 60 dBA ⁴	55 dBA	70 dBA ⁵	30 dBA	45 dBA ⁶	32 dBA ^{7, 13}	0,4 mm/s ⁸
Vårdlokaler ⁹				30 dBA	45 dBA ⁶		0,4 mm/s ⁸
Skolor och undervisningslokaler ¹⁰	55 dBA ³ 60 dBA ⁴	55 dBA	70 dBA ¹¹	30 dBA	45 dBA ¹²		
Bostadsområden med låg bakgrunds nivå ¹³	45 dBA						
Parker och andra rekreationsytor i tätorter	45-55 dBA						
Friluftsområden	40 dBA						
Betydelsefulla fågelområden	50 dBA						
Hotell och annat tillfälligt boende ^{13, 14}				30 dBA	45 dBA		
Kontor ^{13, 15}				35 dBA	50 dBA		

Tabell visar Trafikverkets riktvärden för buller och vibration från väg- och spårtrafik (gällande från 2021-01-01).

Där det bedöms finnas risk för stömljud vid planläggning eller bygglov utanför planlagt område bör hänsyn tas till buller från stömljud även om det saknas antagna riktvärden i dessa fall. Då planområdet angränsar till järnvägssträckan Sala-Eskilstuna-Oxelösund har en stömljuds- och vibrationsutredning tagits fram av Structor Akustik AB, daterad 2022-06-07.

Vibrationsmätningar i mark utfördes på ett spett nedslaget i marken 50 meter från järnvägsspårets mitt, vilket är det avståndet som den närmsta bebyggelsen föreslås. Baserat på beräkningarna väntas komfortvibrationerna som högst uppgå i 0,123 mm/s, och den maximala stömljudsnivån som högst uppgå i 28 dBA. Trafikverkets framtagna riktvärden förväntas därför uppfyllas.

Om byggnaderna pålas till berg finns risk för en högre stömljudsnivå. Emellertid bedöms inte detta påverka ljudmiljön i bostaden då luftljudet från godstågspassagera väntas vara dominerande.

MKN för luft Luftkvalitetsförordningen (2010:477)

Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljökvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft. Planförslaget innebär en förtätning med fler människor och transporter på platsen, men i och med planområdets storlek och lokalisering invid kollektivtrafiks- och cykelstråk bedöms planförslaget inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Risk för olyckor

Järnvägsstråket Sala-Oxelösund passerar väster om fastigheteten där planområdets gräns är som minst cirka 4 meter från spårets mitt. Aktuell linjedel är Eskilstuna-Flens Ö där aktuell sträcka är enkelspårig och trafikeras av resande- och godståg. Vid planområdets nordvästra del finns en plankorsning med bommar mellan järnvägen och Rosenforsvägen. Järnvägen går i stort på samma höjd som planområdet och det finns inte förutsättningar på plats som

kan betraktas medföra skydd mot urspårning. Länsstyrelsen i Södermanlands län har gett ut vägledningen *Farligt gods- Hur man kan planera med hänsyn till risk för olyckor intill vägar och järnvägar med transport av farligt gods*.



Bild visar rekommendationer från Länsstyrelsen Södermanlands vägledning.

Då bebyggelse planeras uppföras inom 150 meter från järnvägen har en riskutredning för området tagits fram av Briab Brand och Riskingenjörer AB, daterad 2021-10-26 och uppdaterad 2023-07-07.

I riskutredningen har följande två risker identifierats för planområdet.

- Olyckor på järnväg i samband med transport av farligt gods.
- Mekanisk skada vid påkörning.

Risiknivån resulterar i att bostäder inom 30 meters avstånd från järnväg inte anses lämpligt. Dock anser utredningen att det är lämpligt att uppföra bostäder 50 meter från spårets mitt utan att det medför betydande inverkan på risiknivån. Både med skyddsavstånd på 50 respektive 70 meter är individrisken låg, och cirka tio gånger lägre än kriteriet för detta. Effekten från 20 meter utökad skyddsavstånd utläses vara mycket liten enligt utredningens resultat. Detta härstammar från begränsad godstrafik på sträckan tillsammans med skyddsavståndet.

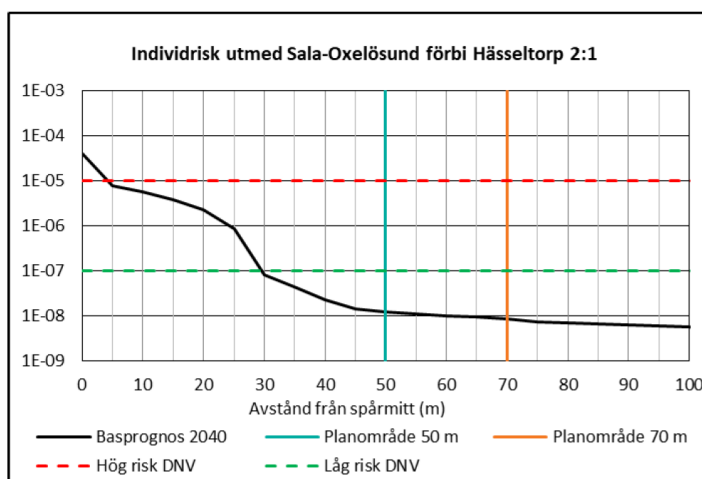


Bild visar individrisk längs med järnvägssträckan Sala-Oxelösund förbi planområdet. De vertikala linjerna visar avstånd om 50 meter (grön vertikal linje) respektive 70 meter (orange vertikal linje) från järnvägsspårets mitt.

För att reducera individrisken och samhällsrisken (till följd av farligt godstransporter på järnvägen) till acceptabla nivåer har följande riskreducerande åtgärder föreslagits.

- Bostadsbebyggelse inom planområdet uppförs med ett minsta skyddsavstånd på 50 meter till järnvägens spårmitt.
- Området inom 30 meter från järnvägens spårmitt beläggs med prickad mark i plankartan så att bebyggelse ej kan uppföras. Inom 30 meter från spårmitt får det inte uppmuntras till stadigvarande utomhusvistelse eller utformas så det förvärrar ett olycksförlopp. Lämplig användning inom detta avstånd anses vara exempelvis parkering, motionsspår eller odling.
- För bebyggelse inom 70 meters från järnvägen bör friskluftsintag riktas bort från järnvägen vilket säkerställs genom planbestämmelsen [m₂] i plankartan "Friskluftsintag inom 70 meter från närmaste spårmitt bör riktas bort från järnvägen".

Markradon Planområdet ligger inte inom riskområde för markradon enligt Eskilstuna kommuns översiktliga kartering.

Markföroreningar Inom fastigheten har det tidigare bedrivits en handelsträdgård och en översiktlig provtagning av ytliga marklagret utfördes under 2013 med syfte att utreda förekomsten av bekämpningsmedel. Undersökningen visade att bekämpningsmedel förekom i det ytliga jordlagret. Under 2016 utfördes även en ledningsdragnings inom fastigheten där spår av bekämpningsmedel påträffades. En markmiljöteknisk markundersökning (2021-10-26) samt en kompletterande markmiljöteknisk markundersökning (2022-09-14) utförda av Structor Miljöteknik AB har därför tagits fram.



Bild visar provtagningsområden inom planområdet.

Resultatet från utförda undersökningar visar en påverkan i mark från verksamheten vid den tidigare handelsträdgården avseende bekämpningsmedel inom provtagningsområde *EO1*. Bransch- och tidstypiska bekämpningsmedel har använts inom växthusen, såsom DDT, dikofol, endosulfan och kvintozen. Då riktvärden saknas för vissa ämnen bör försiktighetsprincipen gälla och området åtgärdas innan byggnation. Föroreningen är grovt avgränsad strax utanför de gamla växthusgrunderna. Då stora delar av området inte var åtkomligt för undersökning har närmare bestämning av djupet inte utförts. Enligt Structor Miljöteknik ABs erfarenhet binds dock dessa ämnen starkt till mullskikt och förekommer generellt sett ytligt i markprofilen. Inga större omblandningar av jord förväntas ha skett kring växthusen och det kan därför antas att det är ytlig förekomst av föroreningen i översta 0,2-0,5 meter av ursprungliga markytan. Närmare avgränsning kan utföras i entreprenadskede.

Utfyllnadsmaterialet inom provtagningsområde *Utfyllnad* bedöms inte vara lämpligt att bebygga med bostäder på grund av framför allt förhöjda halter PAH. Dessa halter har dock inte påvisats i kompletterande undersökning och slutsatsen är att det är ett heterogent material med varierande halter. Det bedöms även finnas risker med intag av växter som odlas i materialet. Riskerna med påvisade halter bedöms vara små och massorna bedöms kunna användas som konstruktionsmaterial inom planområdet på ytor som inte ska bebyggas. En stor del av utfyllnadsmaterialet består av sten och block som inte bedöms vara förorenat och kan återanvändas som fyllning även under byggnader.

Utredningen visar att följande åtgärder krävs för omställning till bostadsmark:

- Riskreducerande åtgärder rekommenderas inom ytan där växthusen tidigare stått (*EO1* inklusive växthusfundament under schaktmassor), ner till minst 0,2 meters djup från ursprunglig markyta.
- Utfyllnadsmassor bedöms kunna återanvändas på området som konstruktionsmaterial på ytor som inte ska bebyggas eller utgöras av tomtmark. Sten och block kan dock användas som fyllning även under byggnader eller på tomtmark. I annat fall bör de åtgärdas och till exempel schaktas bort och transporteras till godkänd avfallsmottagare.

Åtgärdernas säkerställs med ett villkor för startbesked som reglerar att bostäder inte får uppföras förrän markföroreningarna har avhjälppts. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Då föroreningar påträffats på fastigheten ska den som äger eller brukar fastigheten genast anmäla detta till tillsynsmyndigheten, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen i Eskilstuna kommun, enligt kap 10 § 11 Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Risk för översvämning

Enligt Eskilstunakartans översiktliga flödes- och lågpunktkartering ligger området i en belastad flödesväg och lågpunkter inom den västra delen av planområdet.

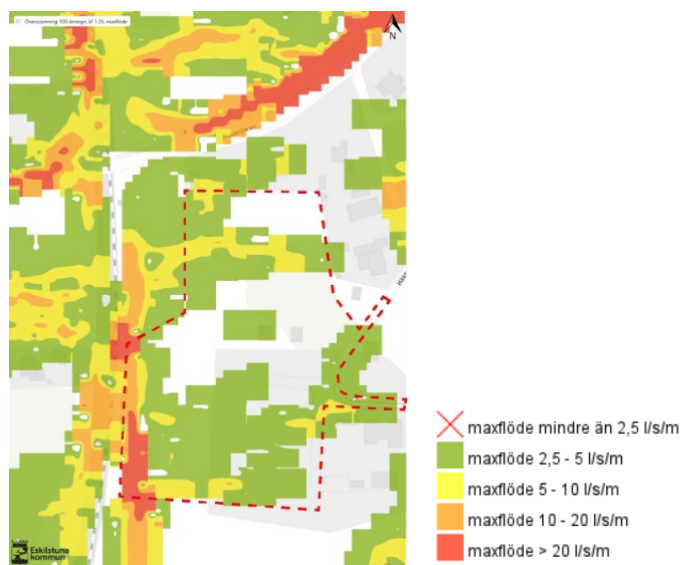


Bild visar maxflöde översvämning vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Planområdet markerad med röd streckad linje.

Dagvattenutredningen utförd av Tyréns 2023-06-22 visar att det finns en del ytor uppströms planområdet vars dagvatten rinner in i planområdet. De större dagvattenmängderna passerar dock i den östliga delen och rinner söderut och sedan vidare västerut till diket intill järnvägen.

För att skydda byggnaderna vid stora nederbördstillfällen är det viktigt att höjdsättningen tar hänsyn till detta. I P105 finns anvisningar för hur höjdsättningen av byggnader och vägar bör utföras. Byggnaderna anläggs högre än vägarna och vägarna utformas så att de kan fungera som kanaler som leder bort vattnet. För att möjliggöra detta är en lämplig lösning att lägga vägens nivå någon decimeter under byggnadernas nivå. Byggnaderna planeras sedan så att ett fall finns från byggnaden och utåt (enligt stadgar i P105, 5% 3 meter närmast byggnad och >1% längre ut från byggnad). Figurer nedan är hämtade från Svenskt Vattens publikation P105 och visar olika lösningar som kan användas för att få vägarna att fungera som ytvattenbortledare.

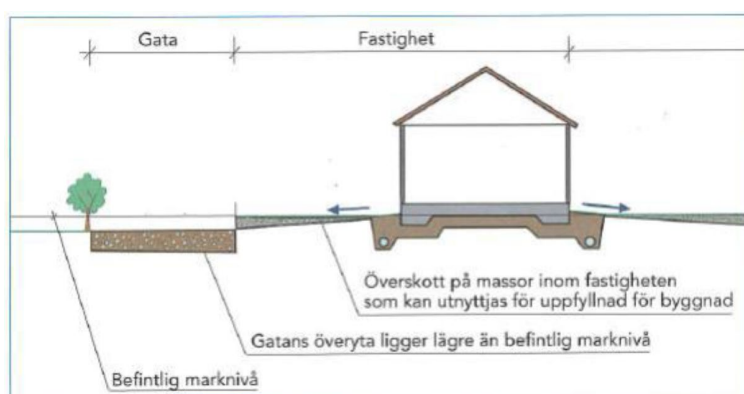


Bild ovan visar exempel på hur gatan förläggs under byggnadens nivå genom att vägen läggs under ursprunglig marknivå. Gatan funderar då som extra avledningskanal vid extrema flöden, förutsatt att gatans fall leder vattnet i rätt riktning. Ur Svenskt Vatten P105.



Bild ovan visar exempel på hur gatan förläggs under byggnadens nivå genom att marken vid busen fylls upp. Gatan fungerar då som extra avledningskanal vid extrema flöden, förutsatt att gatans fall leder vattnet i rätt riktning. Ur *Svenskt Vatten* P105.

Risk för erosion/skred/ras

Planområdet är inte utpekad som ett riskområde för skred, ras eller erosion i Statens Geologiska Instituts översiktliga kartering över skredriskområden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till och ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp för vilket Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) är huvudman. Yta för huvudledning reserveras i plankartan med bestämmelsen [u₁] om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Då planområdet ligger lägre än befintligt kommunalt verksamhetsområde för spillvatten blir en spillvattenpump nödvändig. Spillvattenpumpen ska placeras utanför Trafikverkets fastighet, både över och under mark och på ett avstånd från fastighetsgräns att Trafikverkets fastighet inte behöver beträdas vid uppförande och underhåll. Spillvattenpumpen placeras även med ett avstånd om 30 meter från närmsta bostad då lukt kan uppstå. Placeringen regleras med [E₁] i detaljplanen.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Anslutningsmöjligheter till el, tele och bredband finns idag längs Rosenforsvägen.

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) bedömer att befintligt elnät i området inte har kapacitet att försörja den nya exploateringen i förslaget. Därav föreslås en ny transformatorstation inom planområdet. Placering av denna regleras i detaljplanen med användningsbestämmelsen [E₂] och angränsar till allmän platsmark **NATUR** samt prickad mark avsedd för gemensamhetsanläggning (för lokalgata) och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁].

Fjärrvärme finns inte framdraget till området.

Avfall

Möjlighet till källsortering ska finnas inom fastigheten. Möjlighet att uppföra miljöhus finns inom korsprickadmark belägen 30 meter från järnvägsspårets mitt. Närmsta återvinningsstation för återvinning av förpackningar och tidningar finns cirka 500 meter nordväst om planområdet på Melinsvägen 1.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för sophämtning i området och hushållssopor hämtas vid varje fastighet. Det innebär att de nya gatorna måste vara dimensionerade så sopbilarna ska kunna ta sig fram utan att behöva backa och att gatorna medger vändmöjligheter. För att sopbilarna ska komma fram måste körbanan vara hårdgjord och ha en minsta bredd på 4,5 meter om det är biltrafik i båda riktningarna. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden. Dessutom måste vägen ha fri sikt, god framkomlighet samt snöröjas och halkbekämpas vintertid.

Radhusbebyggelsen i södra delen av planområdet är planerad så att sopbilen kan angöra varje fastighet utan att vända. För de tre villorna i norra delen av planområdet finns det en vändzon i anslutning till fastighetsgränserna som är dimensionerad efter den radie om 9 meter som krävs för baklastade hämtfordons svängradie.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

**Användning av
allmän plats
PBL 4 kap 5 §**

NATUR Inom detaljplanen finns två användningsområden för allmän platsmark Natur. Samtliga är utformade efter naturvärden som identifierats under naturvärdesinventering. Det södra området syftar till att bevara spridningskorridor för bland- och ädellövskog samt gräsnätverk. Det norra naturområdet syftar till att bevara en ek- och hasseldunge med utpekade höga naturvärden och skyddsvärda träd. Allmän platsmark Natur får kommunalt huvudmannaskap.

**Användning av
kvartersmark
PBL 4 kap 5 §**

B Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i radhus, parhus och friliggande enbostadshus inom området. I användningsslagen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus. Även andra former av bostäder som exempelvis servicebostäder eller bostäder för äldre ingår.

- E₁ Då planområdet ligger lägre än befintligt verksamhetsområde för spillvatten föreslås en spillvattenpump i detaljplanen. Pumpstationen kräver en yta om 10 meter x 10 meter och regleras genom detaljplanen med användningsbestämmelsen [E₁].
- E₂ En ny transformatorstation föreslås i detaljplanen för att säkerställa kapaciteten för elförsörjning av den nya exploateringen. Transformatorstationen kräver en yta om 5 meter x 9 meter och regleras genom detaljplanen med användningsbestämmelsen [E₂].

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats PBL 4 kap 16 §

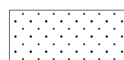
- dagvatten-
anläggning₁ Bestämmelsen syftar till att säkra plats för erforderlig dagvattenanläggning, så som dagvattendamm, diken eller dagvattenkassetter. Placering av dagvattenanläggning om minst 20 meter från järnvägsspårets mitt säkerställs även genom egenskapsgränsen för bestämmelsen.

Utformning av allmän plats PBL 4 kap 10 §

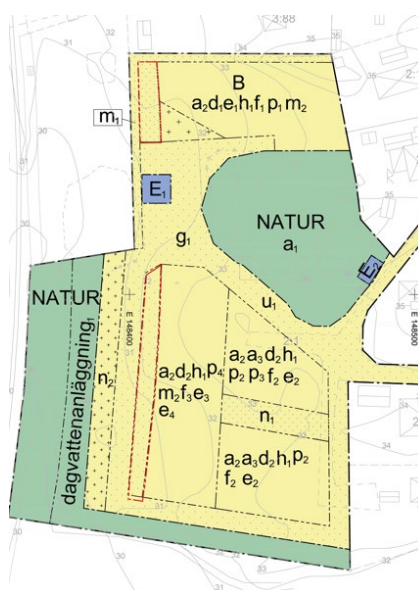
- a₁ Marklov krävs även för grävning, schaktning, fyllning och övertäckande. Användningsområdet ligger delvis inom ett fornlämningsområde och är arkeologiskt utrett. Tillstånd för ingrepp i mark söks hos Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen 2 kap 12 §

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

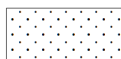
Bebyggelsens omfattning PBL 4 kap 11 §



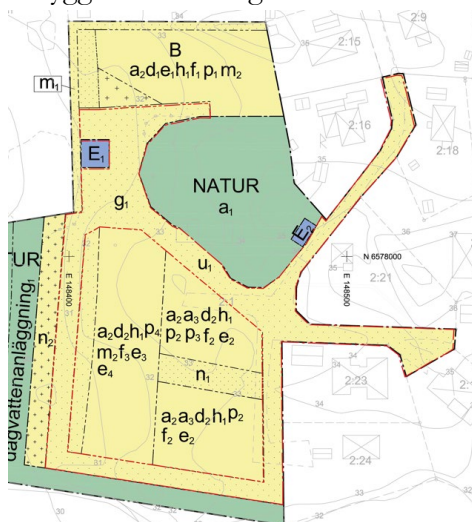
- Marken får inte förses med byggnad. Motivet till planbestämmelse om prickmark är att säkerställa skyddsavstånd för bostäder om 50 meter från järnvägsspårets mitt.



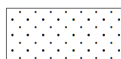
Prickmark som säkerställer 50 meter skyddsavstånd till bostäder inom röd streckad linje.



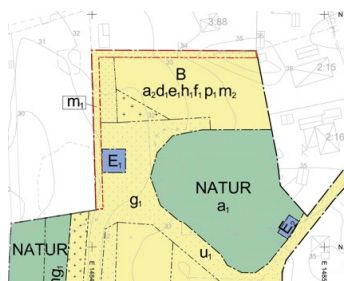
Marken får inte förses med byggnad. Motivet till planbestämmelse om prickmark är att avsätta erforderlig yta för utbyggnad av lokal gata med enskilt huvudmannaskap.



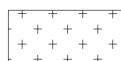
Prickmark som säkerställer erforderlig yta för gemensambetsanläggning gata inom röd streckad linje



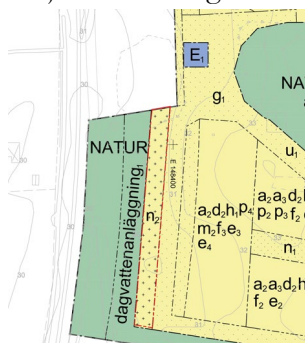
Marken får inte förses med byggnad. Motivet till planbestämmelse om prickad mark är att säkerställa yta för uppförandet av bullerplank inom järnvägens skyddsavstånd.



Prickad mark som säkerställer yta för bullerplank inom järnvägens skyddsavstånd



Marken får endast förses med komplementbyggnad, plank och mur. Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra för parkering i carport mellan den sydvästra radhusbebyggelsen och järnvägen. Planbestämmelsen möjliggör även för uppförandet av miljöhus och dagvattenanläggning på denna yta.



Korsmark som möjliggör för parkering samt komplementbyggnader, plank, mur och dagvattenanläggning inom röd streckad linje.

- h₁ Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande bebyggelse i höjdded. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar räknas inte in. Anordningar för lokal energiproduktion t ex solceller och mindre vindkraftverk får också finnas ovanför högsta nockhöjd. Planbestämmelse om högsta nockhöjd 8 meter säkerställer att tillkommande bebyggelse knyter an till befintligt områdes karaktär med villor i ett och två plan. 8 meter nockhöjd möjliggör två våningar.
- Fastighetsstorlek PBL 4 kap 18 §** d₁ Minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att fastighetsstorleken kan inrymma ett enbostadshus och att tillkommande villatomter överensstämmer med omgivande bebyggelses karaktär. Planbestämmelsen möjliggör för som mest tre tomter för enbostadshus inom det norra egenskapsområdet.
- d₂ Minsta fastighetsstorlek är 200 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra trädgårdar med bullerskyddade uteplatser till samtliga bostäder. Planbestämmelsen möjliggör för som mest totalt 18 bostäder fördelat över två egenskapsområden.

Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap 13 §	n ₂	Parkering får anordnas. Planbestämmelsen säkerställer att parkering för boende och besökare kan anordnas på dem korsprickade marken, med eller utan carport eller garage.
Markreservat för allmännyttiga ändamål PBL 4 kap 6 §	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planbestämmelsen säkerställer försörjningen av el- och VA till området.
Markreservat för gemensamhetsanläggningar PBL 4 kap 18 §	g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning gata. Planbestämmelsen syftar till att avsätta yta för gata med enskilt huvudmannaskap som bildar gemensamhetsanläggning.
	g ₂	Gemensam gårdsyta om minst 300 kvm ska uppföras inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen säkerställer att tillräcklig friyta tillskapas inom bostadsområdet vilket anses angeläget då gårdarna är relativt små och plats för småbarnslek saknas i närområdet.
Placering PBL 4 kap 16 §	p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Planbestämmelsen säkerställer brandskyddsavstånd mellan huvudbyggnader om 8 meter för att undvika krav på brandskyddande konstruktion. Planbestämmelsen syftar även till att skapa en luftighet i villaområdet som knyter an till befintligt bostadsområdes karaktär såväl som att respektavstånd mellan huvudbyggnader regleras.
	p ₂	Radhus ska placeras minst 2,5 meter från eller sammanbyggas över granntomt eller fastighetsgräns. Planbestämmelsen säkerställer tillräckligt avstånd till fastighetsgräns, för fasadreparationer och dyligt, samt att förhindra att byggnader hamnar för nära gatan och därmed orsakar skymd sikt och osäkra trafikförhållanden.
	p ₃	Frilliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Parhus ska placeras minst 4 meter från eller sammanbyggas över fastighetsgräns. Planbestämmelsen säkerställer brandskyddsavstånd mellan huvudbyggnader om 8 meter för att undvika krav på brandskyddande konstruktion. Planbestämmelsen syftar även till att skapa en luftighet i det södra egenskapsområdet för bostäder som knyter an till befintligt bostadsområdes karaktär såväl som att respektavstånd mellan huvudbyggnader regleras.

Skydd mot störningar PBL 4 kap 12 §	m ₁	Bullerplank får uppföras minst 1 meter från västra fastighetsgränsen. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa yta för ett 3 meter högt och 140 meter långt bullerplank som kan uppföras för att tillgodose bullerkraven för kommande bostäder. Då planområdet angränsar till Trafikverkets fastighet Husby-Rekarne 1:8 finns bestämmelse om placering 1 meter från västra fastighetsgräns, för att möta Trafikverkets krav.
	m ₂	Friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen. På järnvägen transporteras farligt gods och planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd för bostäder inom 70 meter från järnvägen i händelse av olycka.
	m ₃	Uteplats ska uppföras på bullerskyddad sida. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna har tillgång till uteplats där gällande riktvärden för buller uppfylls.
Utformning PBL 4 kap 16 §	f ₁	Planbestämmelsen som reglerar att det enbart får uppföras friliggande enbostadshus inom egenskapsområdet motiveras av platsens geometri samt hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild, närhet till naturvärden och intresset av en god helhetsverkan.
	f ₂	Planbestämmelsen som reglerar att det enbart får uppföras radhus, parhus eller friliggande enbostadshus inom egenskapsområdet motiveras av platsens geometri samt hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.
	f ₃	Endast radhus. Planbestämmelsen motiveras av platsens geometri samt hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Sammanbyggda radhus fungerar även som en bullerdämpande åtgärd mellan järnvägen och övrig bebyggelse i östlig riktning.
Utnyttjandegrad PBL 4 kap 11 §	e ₁ , e ₄	Största byggnadsarean är 150 m ² per fastighet. Planbestämmelsen reglerar den största tillåtna ytan byggnader får ta i anspråk på marken. Planbestämmelsen reglerar sammantagen yta av huvudsamt komplementbyggnader. Planbestämmelsen motiveras av att hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Syftet är även att möjliggöra tillhörande trädgårdar till samtliga bostäder.
	e ₂	Huvudbyggnadens största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen reglerar den största tillåtna ytan huvudbyggnaden får ta i anspråk på marken. Utnyttjandegraden möjliggör för som mest totalt 11 bostäder om 70 kvadratmeter byggnadsarea (markavtryck) inom egenskapsområdet. Planbestämmelsen motiveras av att hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god

helhetsverkan. Syftet är även att möjliggöra tillhörande trädgårdar till samtliga bostäder.

- Villkor för startbesked PBL 4 kap 14 §**
- e₃ Största byggnadsarean är för komplementbyggnader inklusive inglasade altaner är 30 kvadratmeter per huvudbyggnad. Planbestämmelsen motiveras av att hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra tillbyggnader, så som inglasade altaner, om 30 kvadratmeter där tillräcklig friyta i form av radhusträdgård säkerställs.
- e₅ För radhus och parhus är största byggnadsarean 100 kvm per fastighet eller bostadsenhet. Planbestämmelsen reglerar den största tillåtna ytan byggnader får ta i anspråk på marken. Planbestämmelsen reglerar sammantagen yta av huvud- samt komplementbyggnader. Planbestämmelsen motiveras av att hänsyn till omgärdande stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Syftet är även att möjliggöra tillhörande trädgårdar till samtliga bostäder.
- a₂ Startbesked får inte ges för bostäder förrän ett 3 meter högt bullerplank har uppförts inom hela m1- området eller gällande riktvärden för buller på annat sätt uppnås. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden om bullernivåer för bostäder uppnås inom planområdet.
- a₃ Startbesked får inte ges för bostäder förrän sammanbyggda radhus eller bullervall uppförts mot järnvägen. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden om bullernivåer för bostäder uppnås inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

- Villkor för startbesked PBL 4 kap 14 §**
- Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har avhjälppts. Saneringsåtgärder ska utföras innan startbesked kan ges.

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från det datumet detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Oktober 2023

Samråd

Prel. Februari 2024	Granskning
Prel. Maj 2023	SBN antar detaljplanen
Prel. Juni 2024	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

- Genomförandetid** Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän platsmark Natur inom planområdet. Gator inom planområdet råder under enskilt huvudmannaskap och bildar en gemensamhetsanläggning [g₁]. En gemensam gårdsyta om minst 300 kvadratmeter uppförs inom det sydöstra egenskapsområdet för bostäder vilken bildar en gemensamhetsanläggning [g₂].
- Ansvarsfördelning** Kommunen ansvarar för genomförande, drift och underhåll av allmän platsmark Natur. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.
- Exploatören projekterar, utför och bekostar eventuell flyttning av vatten-, avlopps- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Eskilstuna energi och Miljö AB eller annan ledningsägare (Skanova etc.) som berörs.
- Exploatören bekostar åtgärder för dagvattenhanteringen på naturmark i enlighet med dagvattenutredning och detaljplanen. Exploatören ansvarar dessutom för att dagvattenanläggningar i enlighet med detaljplanen uppförs.
- Exploatören ansvarar för och bekostar uppförandet av gator inom planområdet. Nyttjande av gemensamhetsanläggning för gata bildar en vägförening som ansvarar för underhåll och drift av gatan.
- Exploatör ansvarar för och bekostar anläggande av gemensam gårdsyta inom det sydöstra egenskapsområdet för bostäder. Den gemensamma gårdsytan bildar en gemensamhetsanläggning som ansvarar för och bekostar drift och underhåll.
- Exploatören bekostar och ansvarar för att bullerplank eller annan bulleråtgärd som ersätter bullerplank och eventuell bullervall uppförs innan fastigheter styckas av.
- Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM AB) projekterar, utför och bekostar anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö Elnät AB (ESEM Elnät AB) projekterar, utför och bekostar anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB/Skanova projekterar, utför och bekostar anläggande samt drift och underhåll av tele- & fibernätsledningar fram till kopplingspunkt.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning.

Mark- och utrymmesförvärv

Enligt 6 kap. 13-15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detaljplanen inlöses mark planlagd som allmän platsmark **Natur** och områden för Transformatorstation [**e₁**] och Pumpstation [**e₂**].

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Berörd fastighet inom planområdet är Hässeltorp 2:1

Förändrad fastighetsindelning PBL 4 kap 18 §

Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.

Allmän platsmark Natur inom planområdet ska genom fastighetsreglering överföras till Eskilstuna kommun. Eskilstuna kommun ansöker om erforderlig fastighetsbildning och ansvarar för kostnaden.

Gemensamhetsanläggningar PBL 4 kap 18 §

Enskilt huvudmannaskap föreslås för samtliga gator inom planområdet. Erforderlig yta är planlagd som [**g₁**] i plankartan då de föreslås bilda en gemensamhetsanläggning. Exploatör ansvarar för och bekostar upprättande av gemensamhetsanläggning genom ansökan till Lantmäterimyndigheten. Samtliga fastigheter, befintliga och nybildade, som nyttjar vägsträckningen för att angöra sin fastighet kommer att ingå i den kommande gemensamhetsanläggningen och ansvara för drift och underhåll av gatusträckan med enskilt huvudmannaskap.

Inom det sydöstra egenskapsområdet för bostäder finns en bestämmelse om att en gemensam gårdsyta om minst 300 kvadratmeter ska uppföras inom egenskapsområdet [**g₂**]. Gårdsytan bildar en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och skötsel av gården. Fastigheterna som bildas inom de två södra egenskapsområdena för bostäder föreslås nyttja gården och därmed ingå i gemensamhetsanläggningen. Exploatör ansvarar för och bekostar upprättande av gemensamhetsanläggning genom ansökan till Lantmäterimyndigheten. Exploatör ansvarar för och bekostar anläggande av gemensam gård.

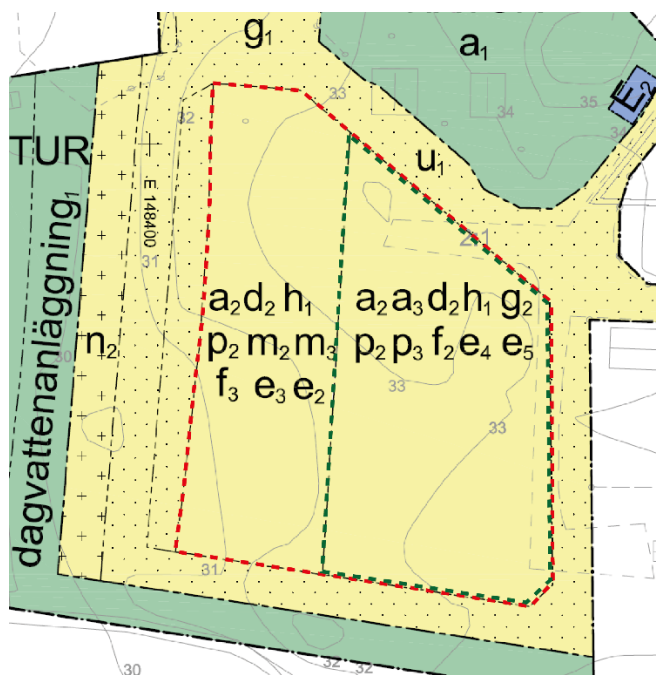


Bild visar upprättande av gemensambetsanläggning för gemensam gårdsyta inom grön streckad linje. Röd streckad linje visar egenskapsområdena inom vilka nybidade fastigheter föreslås nyttja och ingå i gemensambetsanläggningen.

Rättigheter PBL 4 kap 6 §

Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt eller servitut (planbestämmelse [u₁] i plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt eller servitut för sina ledningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader för kommunen

Kommunen ansvarar för drift och skötsel av allmän platsmark Natur inom planområdet. Kommunen ska upprätta en skötselplan som bevarar och ökar de befintliga naturvärdena långsiktigt.

Driftkostnaden för allmän platsmark natur inom planområdet uppskattas uppgå till 30 000 kronor per år.

Kostnader för exploatör

Detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Utbyggnad av gatan inklusive gemensam parkering med eventuell carport inom planområdet genomförs och bekostas av exploatören. Bildandet av gemensambetsanläggning för gata ansöks om och bekostas av exploatören.

Utbyggnad av gemensam gårdsyta genomförs och bekostas av exploatören. Bildandet av gemensambetsanläggning för gemensam gårdsyta ansöks om och bekostas av exploatören.

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören.

Mark som planläggs som allmän plats överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

Mark som planläggs som områden för tekniska anläggningar (E-områden) överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

Mark inom u-område upplåts till respektive ledningsägare utan ersättning.

Kostnader för fastighetsägare

Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen samt parkeringar.

Respektive fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.

Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen. Kommunen avser att ingå avtal om fastighetsreglering med ägaren av fastigheten Hässeltorp 2:1 i syfte att överföra naturmark och mark för tekniska anläggningar till någon av kommunens närliggande fastigheter.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark [NATUR].

Utbyggnad och drift av el

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Parkering

Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

Dagvatten

Exploator ansvarar för och bekostar anläggandet av gemensam parkering med eventuell carport inom korsprickad mark i sydvästra delen av planområ
Exploatorn ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Exploatorn ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är

anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med Miljökontoret före byggnation.

Dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy samt detaljplanens tillhörande dagvattenutredning.

Marksanering

Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggherren ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.

Konsekvenser

Riksintressen

Riksintresse för Trafik- kommunikation MB 3 kap. 8 §

Planområdet västra del angränsar till järnvägssträckan Flen-Eskilstuna-Sala-Oxelösund som är ett riksintresse för trafik-kommunikationer. Sträckan Flen-Eskilstuna är enkelspårig och elektrifierad samt trafikeras av både person- och godståg.

Åtgärder i planområdet får inte försvåra åtkomsten för driftunderhåll eller utnyttjandet av järnvägsanläggningen. Byggnader inom 30 meter från järnvägsspårets mitt anses olämpligt. Anläggningar, såsom för dagvatten, inom 20 meter från järnvägsspårets mitt anses olämpligt. Gäller både över och under mark. Byggnader och anläggningar nära järnvägen kan även påverka möjlighet till utveckling av spåranläggningen i framtiden.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning av miljöpåverkan gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden påverkas negativt. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön.

Människors hälsa och säkerhet

Planområdet ligger invid en enkelspårig järnvägssträcka som trafikeras av gods- och resandetrafik. Farligt gods transporteras på järnvägssträckan. Vid planområdets nordvästra del finns en plankorsning med bommar mellan järnvägen och Rosenforsvägen. Järnvägen går i stort på samma höjd som planområdet och det finns inte förutsättningar på plats som kan betraktas medföra skydd mot urspårning.

En riskutredning har tagits fram under detaljplanearbetet (Briab Brand och Riskingenjörer AB daterad 2021-10-26, uppdaterad 2023-07-07). Riskreducerande åtgärder för att reducera individ- och samhällsriskerna till acceptabel nivå föreslås i detaljplanen.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform med medverkande tjänstepersoner från olika förvaltningar inom Eskilstuna komm.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Cecilia Gustafsson
Planarkitekt