

Samrådshandling Standardförfarande

Detaljplan för

del av Lagersberg 1:3, m.fl.

FRL etapp 1

Lagersberg
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



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.



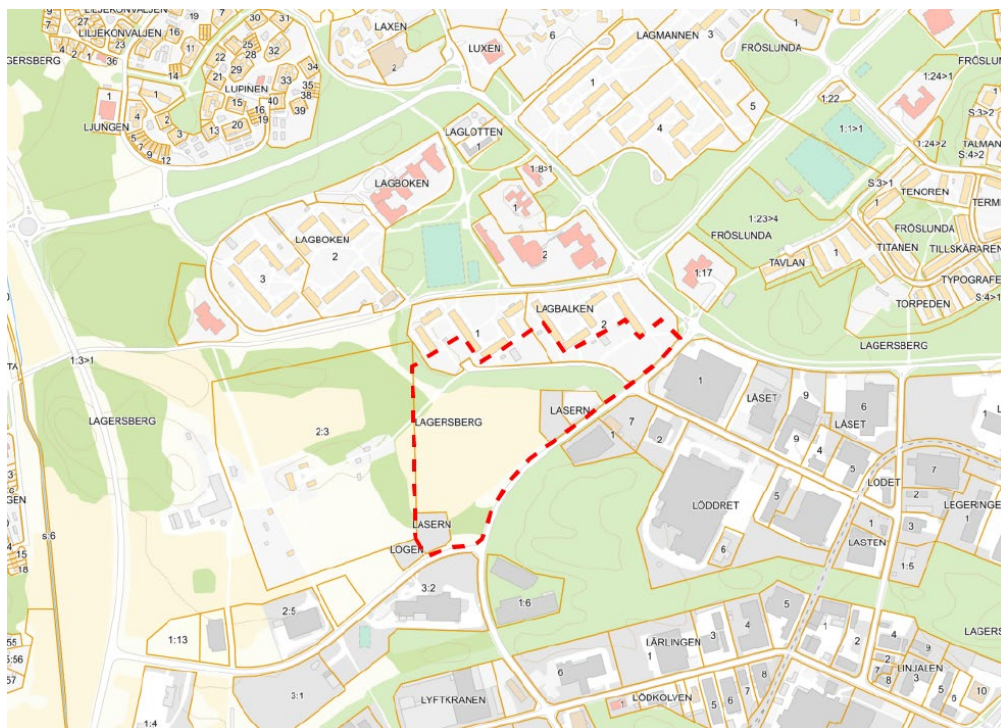
I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter har lämnats, ska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

Innehållsförteckning

Inledning	4
Detaljplanens syfte	4
Planeringsunderlag	5
Kommunala	5
Utredningar	8
Planeringsförutsättningar och förändringar	8
Fysisk miljö	8
Sociala förhållanden	17
Natur	18
Kulturmiljö	18
Gator och trafik	21
Mark- och vattenmiljö	23
Hälsa och säkerhet	27
Teknisk försörjning	29
Motiv till detaljplanens regleringar	29
Användning av mark och vatten	29
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	30
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	30
Genomförandetid	32
Genomförandefrågor	32
Organisatoriska frågor	32
Mark- och utrymmesförvärv	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Övrigt	36
Konsekvenser	37
Riksintressen	37
Miljö, hälsa och säkerhet	37
Natur- och kulturmiljö	37
Sociala förhållanden	38
Näringsliv	38

Inledning

Detaljplanens syfte	<p>Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder, äldrevård i form av ett vård- och omsorgsboende, och förskola i stadsdelen Lagersberg. Detaljplanen utgör första etappen av Utvecklingsplan Fröslunda, Lagersberg och Råbergstorp, förkortat FRL. I enlighet med utvecklingsplanen ska även ett gestaltat parkstråk som genomkorsar hela FRL-området anläggas. Hänsyn ska tas till befintliga kulturmiljö- och landskapsvärdena.</p>
Planförfarande	<p>Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL (2010:900).</p>
Detaljplanens handlingar	<p>Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A1), 2024-12-02 Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2024-12-02 Undersökning om betydande miljöpåverkan [2024-11-29] Fastighetsförteckning, 2024-11-25</p>
Sammanfattning av planförslaget	<p>Planförslaget innebär att området kan byggas ut med äldrevård och förskola samt bostäder i form av radhus och lägenheter. Bostadsområdet Lagersberg kompletteras med ca 50-100 bostäder i form av flerbostadshus. I södra delen av planområdet planläggs för ca 50 bostäder i form av småhus. Bebyggelsen grupperar sig runt en central park som gestaltas som ett avslut på det planerade parkstråk som ska löpa parallellt med Gillbergavägen.</p> <p>Sammanlagt tillförs cirka 150 nya bostäder i blandade upplåtelseformer till området. Parker och grönområden samt gång och cykelbanor anläggs och gator rustas upp och gestaltas om.</p> <p>Planområdet har en varierande karaktär med stadsmiljö i norr och öst, och landsbygd i syd och väst. Planområdet har även varierande topografi. Bebyggelse har så långt som möjligt anpassats i skala och placering till befintliga miljöer och värden.</p>
Detaljplanens avgränsning	<p>Planområdet är beläget i stadsdelen Lagersberg, cirka 3 kilometer sydväst om centrala Eskilstuna. Planområdet avgränsas av Svarvargatan och Montörgatan i syd och öst. I norr avgränsas planområdet mot befintlig bebyggelse inom fastigheterna Lagbalken 1 och 2. I väster avgränsas planområdet av Lagersbergs säteri. Planområdet omfattar cirka 9,2 hektar. Av detta består cirka 4,31 hektar av jordbruksmark.</p>



Planområdets avgränsning

Markägo- förhållanden

Eskilstuna kommun och Eskilstuna kommunfastigheter AB är markägare inom planområdet.

Fastighet	Ägare
Lagersberg 1:3	Eskilstuna kommun
Lasern 1	Eskilstuna kommun
Lasern 2	Eskilstuna kommun
Lasern 3	Eskilstuna kommun
Lagbalken 1	Eskilstuna kommunfastigheter AB
Lagbalken 2	Eskilstuna kommunfastigheter AB

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen av kommunfullmäktige 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.

Översiktsplanen anger att planområdet ska utvecklas i enlighet med framtagna utvecklingsplaner för stadsdelarna Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg, kallad FRL. Utvecklingsplan FRL antogs av stadsbyggnadsnämnden 2021-05-19. Utvecklingsplanen är en del av kommunens arbete med stadsläkning, som syftar till att läka samman stadsdelarna och bidra till en hållbar och jämställd stadsdelsutveckling av kommunen. Utvecklingsplanen ska ligga till grund för den fortsatta utvecklingen av stadsdelarna och syftar till att skapa nya bostäder, fler jobb, en berikande fritid samt en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö.

Stadsläkning

Stadsläkning är ett projekt och en metod för att med samhällsplanering och fysisk planering ”läka” staden med fokus på utvalda stadsdelar. Eskilstuna kommuns stadsläkningsarbete är en samverkansprocess med sikte på år 2030. Stadsläkningsarbetet har som syfte att uppnå en sammanläkning av staden både fysiskt och mentalt. Det innebär att vi rent fysiskt kopplar samman staden, men också att bygga ”broar” mellan stadsdelar och dess invånare, samt bidra till trygghet och trivsel. Målet är inställt på en jämställd stad för att nå en ökad social hållbarhet i staden som helhet.

Projektet fokuserar på stadsdelarna Fröslunda, Råbergstorp, Lagersberg, Årby, Skogsängen och Skiftinge. Dessa områden har i olika utsträckning flera svagheter:

- infrastrukturbarriärer och brist på kopplingar mellan olika stadsdelar
- grön- och parkeringsytor av måttlig till låg kvalitet
- brist på levande och trygga gång- och cykelstråk och mötesplatser

Olika metoder har bedömts lämpliga för olika stadsdelar. I Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg har en så kallad utvecklingsplan tagits fram för stadsdelarna med samlingsnamnet FRL (Fröslunda, Råbergstorp, Lagersberg).

**Utvecklingsplan
FRL**

I en utvecklingsplan finns ett samlat planerings- och kunskapsunderlag som är ett stöd för att planera och utveckla ett visst område. Här identifieras områdets potential och föreslås strategier för hur utvecklingen kan ske under både kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Utvecklingsplanen för FRL ska ligga till grund för fortsatt planering, exempelvis detaljplanering, markanvisningar, bostadsbebyggelse, skolor, förskolor, projektering av nya mötesplatser, förbättring av gång och cykelbanor, busstrafik, m.m. Inom utvecklingsplanen redovisas föreslagen markanvändning, gestaltning och placering av den byggda miljön i en strukturplan.

Den föreslagna strukturplanen visar på potentialen till cirka 3800 nya bostäder och möjligheter för cirka 1750 nya arbetstillfällen. De tre stadsdelarna knyts samman med målet att skapa ”ett socialt hållbart samhälle med möjlighet till bostadskarriär inom området”. För att diversifiera utbudet av bostäder i området föreslås utbyggnad av lägenheter i varierad skala och radhus samt en variation av upplåtelseformer för att säkerställa att stadsdelarna integreras med övriga Eskilstuna. En blandad bebyggelse med verksamhetslokaler och samhällsservice i bottenvåningarna tillsammans med skapandet av trygga mötesplatser kommer att möjliggöra liv mellan husen i området. Parkerna och grönområdena i stadsdelarna utvecklas genom att knyts samman med gröna stråk vilket stärker stadens ekosystemtjänster samt skapar fler ytor för vistelse och rekreation.

Utvecklingsplanen syftar till att utveckla möjligheterna för hållbart resande inom stadsdelarna och övriga Eskilstuna genom att förbättra och säkerställa framtida kapacitet för infrastrukturen för kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägnätet. Den nya infrastrukturen och närheten till centrum (2 kilometer) möjliggör snabba och hållbara resmönster till och från stadsdelarna.

Denna detaljplan utgör första delen av genomförandet av utvecklingsplanen.

Årsplan

I årsplanen för 2025 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I aktuell årsplan finns ett fokus på att skapa en attraktiv stads- och boendemiljö. Planering för och byggnation av bostäder ska fortsätta utifrån marknadens efterfrågan. Trots att befolkningsstillväxten sedan 2023 avtagit och nu är negativ, finns ett fortsatt behov av att tillhandahålla rätt sorts bostäder för kommunens behov. På grund av detta är småhus i form av villor och radhus prioriterat.

Kommunens mål till 2027 är att 450 bostäder per år ska ges slutbesked, varav 225 av dem ska vara i form av småhus. Mål för planlagd mark är att den till 2027 ska byggrätter skapas som möjliggör 600 bostäder per år varav 300 av dem ska vara småhus.

Gällande detaljplaner

Aktuellt område är till största del redan planlagt. Följande detaljplaner ingår.

1067-1	Vilsta industriområde (nordvästra delen), laga kraft 1991-02-25
0-300	Lagersberg m.m., laga kraft 1966-05-11
0-355	Vilsta industriområde

Befintlig åkermark, vilket inkluderar Lasern 1, 2 och 3, är planlagt för småindustri, handel (ej livsmedel) och kontor. Delarna av planområdet som är inom Lagbalken 1 och 2 är planlagd för bostadsändamål. Övriga delar är planlagda som allmän plats gata eller park. I planområdets nordvästra hörn finns ett litet område som ej är planlagt. Detaljplan **1067-1** har ej förverkligats. Övriga detaljplaner är helt eller till största delen utbyggda enligt plan.

De delar av gällande detaljplaner som ingår i denna upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Övriga delar fortsätter att gälla.

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §

För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900).

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”.

Grönplan

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen ger riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i kommunen och förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Planområdet är i Grönplanen utpekade med flera värden. Området och landskapet kring Lagersbergs säteri är utpekade som *Stadsnära värdeområde* med

ädellövbestånd, naturbetesmarker och odlad mark av trädgårdskaraktär. En skötselplan föreslås tas fram för att synliggöra särskilda värden.

Resterande del av planområdet ingår i ett så kallat *Grönt samband* tillsammans med Kronskogen, Lagersberg och Vilsta.

Grundkarta

Under grundkartearbetet har man inte kunnat hitta gränsmarkering för fastighetsgränsen i väster mot Lagersberg 2:3. Det har varit svårt att hitta gränspunkter i hela området. Alla byggnader i planområdet är inmätta i husliv. Grundkartan består av kartblad ur primärkartan.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30
Höjdsystem RH2000

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Structor, 2022-09-17
- Kompletterande provtagning grundvatten, Structor, 2023-02-27
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2023-02-03
- PM Geoteknik, WSP, 2023-02-03
- Kulturmiljöutredning, WSP, 2023-08-10
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget, 2023-05-25
- Dagvattenutredning, WSP, 2024-12-16
- Bullerutredning, Tyréns, 2024-11-14

Planeringsförutsättningar och förändringar

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Planområdet består av skiftande karaktärer som nämnt ovan. Norra delen av planområdet utgörs av bebyggd miljö från 70-talet. Denna boendemiljö separeras av ett skogsbeklätt höjdparti som ansluter mot det planerade industriområdet söder om Borgmästaregatan. Detta industriområde förverkligades aldrig och marken består idag till största del av brukad jord. Öster och söder om planområdet finns Vilsta industriområde. Lasern 2 används som parkering för det närliggande industriområdet. Väster om planområdet finns Lagersbergs säteri med tillhörande jordbrukslandskap.

Arkitektur och stadsbyggnadsidé

Bärande för gestaltningen av området har varit hänsyn till befintliga skalor, principer och värden. Bebyggelsen i centrala och södra delarna av planområdet har grupperats på ömse sidor om en central park. Parken ska gestaltas för närrekreation för boende men även som en del av det föreslagna parkstråk som redovisas i utvecklingsplanen. Parken ska förses med gång- och cykelbanor, lekplatser, samt dagvatten- och skyfallshantering. Parken ansluter till jordbrukslandskapet tillhörande Lagersbergs säteri i väster där den övergår i ett skogsområde. Detta skapar ett sammanhängande rekreativt stråk för både boende inom planområdet och för boende inom hela FRL-området.

Längs med höjdpartiet söder om Borgmästaregatan har bebyggelsen placerats för att nyttja höjdskillnader på bästa sätt samt med hänsyn till landskapsbilden där bebyggelsen kommer få ett påtagligt intryck. På norra sidan



Illustration från utvecklingsplanen som redovisar parkstråkets gestaltning



Illustration från utvecklingsplanen som visar parkens utformning

Bostäder

I dagsläget finns bostäder inom fastigheterna Lagbalken 1 och 2 i form av flerbostadshus. Själva bostadshusen ingår inte i planområdet men del av gårdsytorna föreslås kompletteras med ny bebyggelse.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram eftersträvas en blandning av upplåtelseformer ända ner på kvartersnivå. Detta för att öka valmöjligheter oavsett boendeform och ger olika socioekonomiska grupper möjlighet att bo inom samma område. Möjligheten att göra bostadskarriär inom "sitt eget" område eftersträvas även i utvecklingsplanen.

Lagbalken 1 och 2

Kvarteret Lagbalken föreslås kompletteras med bostäder. Kvarteret har idag en tydlig rätvinklig struktur och väl anpassad skala mot omgivningen. Bostadshusen består av lamellhus i 3 våningar med förhöjd källarvåning. Bebyggelsen har grupperats för att skapa symmetriska innergårdar med en tydlig funktionsseparering, speciellt separering av trafikslag. Lagersbergs bostadsområde är ett typiskt exempel på miljonprogrammets planeringsideal.



Befintlig struktur inom kvarteret Lagbalken med trafikinfrastruktur i grått, friytor i grönt, gångbanor i rosa och bostadsbyggnaderna i blått.

Byggrätterna har utformats för att möjliggöra flerbostadshus i form av lamellhus eller punkthus. I och med att bostäder planeras på en yta som historiskt varit reserverad för trafik behöver gårdsytornas gestaltning och kvaliteter ses över. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse kompletterar och förstärker de ursprungliga idéerna. Det blir därmed viktigt vid framtida utformning att gårdsmiljöerna och trafikmiljöerna skiljs åt och gestaltas tydligt.

Byggrätterna kan även, om behov skulle finnas, nyttjas till småhusbebyggelse. Om detta skulle vara aktuellt bör så kallade stadsradhus i 2-3 våningar premieras. Byggrätterna har utformats så att möjligheten att tillskapa cirka 20 bostäder per kvarter finns. Riktvärde för att få till en fungerande bostadsrättsförening brukar anges som minst 20 bostäder. Om småhus ska vara aktuellt behöver parkeringsstrukturen och förhållandet mellan privat och semiprivat på befintliga gårdar utredas och säkerställas.

Bostadsområdet Lagersberg har en tydlig gestaltning där släta, putsade fasader och repetition utgör byggnadernas utsmyckning. Tillägg i denna miljö ska utformas för att inte bryta detta mönster i allt för stor utsträckning. Plankartan reglerar detta genom ett antal bestämmelser. Fasaderna ska utformas i puts eller trä [**f₁**] och ska färgsättas med ljusa kulörer [**f₃**] med hänsyn till befintliga miljöer. På befintliga byggnader markeras sockeln tydligt med avvikande färg och material, vilket nya bebyggelsen ska spegla med avvikande färgsättning eller materialval [**f₄**]. Fasaderna och sockeln behöver inte nödvändigtvis utformas med exakt samma färgsättning som befintliga byggnader, men ska gestaltas med hänsyn till dessa för en god helhet. Byggnaderna har även avgränsats i höjddled [**h₄**] för att förhålla sig till områdets skala. Takvinkeln regleras till högst 20 grader [**o₁**].



Föreslagen bebyggelse i form av lamellhus

I västra delen av kvarteret, vid infarten till Lagersbergs säteri, har byggrätten placerats förskjuten mot Borgmästaregatan 22 för att undvika ingrepp i det höjdparti som finns väster om föreslagen byggrätt.



Föreslagen förskola till vänster i bild, och tillkommande bostäder till höger

Småhus

I sydvästra delen av planområdet planeras för cirka 45-50 småhus i form av radhus. Radhusen utformas i två våningar med en byggnadsarea om 55 kvadratmeter samt ett förråd på 4 kvadratmeter. Detaljplanen utgår från att radhus är aktuellt men reglerar marken för att tillåta småhus **[B₁]** för att skapa en flexibilitet. Radhus är den form av småhus som generellt sett är mest yteffektiva. Om andra former av småhus än radhus blir aktuellt kommer exploateringsgraden sjunka

På grund av bostadsområdets läge i landskapet är det viktigt att husen och trädgårdarna gestaltas med hänsyn till landskapsbilden. Färgsättning och fasadmateriäl ska spegla detta. Detaljplanen reglerar detta genom utformningsbestämmelser om fasadmateriäl **[f₁]** och färgsättning **[f₂]**. Med dova kulörer menas färger som falurödfärg, oxidgrön brun umbra eller trärent. Syftet att få bebyggelsen att smälta in i odlingslandskapet. Ljusa kulörer likt vitt bör

undvikas helt. Höjden på bebyggelsen har begränsats till 7 meter nockhöjd [h₃] för att minska påtagligheten i landskapet. Byggnaderna förutsätts uppföras i två våningar med relativt flacka tak.

Planförslaget innebär att cirka 45-50 bostäder i småhus tillskapas inom stadsdelen Lagersberg. Bostadsmässigt består stadsdelen idag uteslutande av bostäder upplåtna med hyresrätt. Planförslaget innebär att en ny bostadsform och en ny upplåtelseform skapas inom området, oavsett om radhusen upplåts som äganderätt eller med bostadsrätt. Hyresrätter bedöms dock inte aktuellt inom detta område.

Del av kvartersmarken är belägen på befintligt avvattningsdike på jordbruksmarken. Diket måste då flyttas, alternativt kulverteras. En förutsättning för att kunna bebygga denna del är att dispens från generella biotopskyddet erhålls av Länsstyrelsen.



Möjlig placering av radhusen

Sammanlagt bedöms cirka 150 bostäder i olika upplåtelseformer tillskapas inom planområdet, varav minst 45 av dem är småhus.

Verksamheter

Stor del av planområdet består av aktivt jordbruk. Detta kommer upphöra inom planområdet i samband med att området exploateras. Vilsta industriområde finns i direkt anslutning till planområdet. Inga nya verksamheter planeras att tillföras inom planområdet.

Service

Planområdet har god tillgång till offentlig service i form av förskolor, skolor, äldreboende och vårdcentral inom gång- och cykelavstånd.

Lagersbergsskolan direkt norr om planområdet föreslås i utvecklingsplanen byggas ut och om i samband med att stadsdelarna växer. Detta kommer hanteras i kommande detaljplanering.

Inom planområdet finns idag ingen kommersiell service. Cirka 500 meter nordväst om planområdet finns Stenby centrum med livsmedelsbutik, postombud, apotek samt kyrka. 700 meter öster om planområdet finns Fröslunda vårdcentral. 500 meter nordost om planområdet finns livsmedelsbutik och gatukök.

I samband med att hela området byggs ut i enlighet med utvecklingsplanen föreslås ett nytt lokalt centrum i korsningen Gillbergavägen – Fröslundavägen. Platsbildningen föreslås förses med olika former av kommersiell service och kultur, men också viss offentlig service som vård, arbetsförmedling och liknande. Detta avses hanteras i kommande detaljplanläggning.

Vård och omsorgsboende

Enligt Vård- och omsorgsnämndens bostadsförsörjningsplan för äldre 2024-2034, antaget av nämnden 2023-02-28, finns ett behov av att tillskapa 6 nya vård- och omsorgsboenden för äldre om totalt cirka 365 platser. Andelen äldre av kommunens befolkning väntas öka. Fram till 2034 väntas den del av rikets befolkning som är 80 år eller äldre öka med cirka 40 procent. Vård- och omsorgsförvaltningen har utifrån detta bedömt att ett nytt vård- och omsorgsboende behöver tillskapas inom denna del av staden.

Eskilstuna kommun benämner *särskilt boende för äldre* som *vård- och omsorgsboende*. Vård- och omsorgsboende är i huvudsak indelat i två kategorier; demensboende och äldreboende. Demensboende vänder sig till personer som har en diagnostiserad demenssjukdom och som inte längre kan bo kvar i ordinärt boende. Äldreboende vänder sig till personer som har en påtaglig funktionsnedsättning på grund av sjukdom eller ålder och som endast kan få behovet tillgodosett inom ett vård- och omsorgsboende. Därtill finns två resursenheter; en enhet för personer med beteendestörning orsakad av psykisk funktionsnedsättning eller sjukdom samt en enhet för personer med behov av extra stöd på grund av beteendeförändringar orsakade av till exempel en demenssjukdom, ett missbruk eller en förvärvad hjärnskada.

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2023-04-19 §41 om ett koncept för ny- och ombyggnation av vård- och omsorgsboenden. Konceptet är inte en typbyggnad utan innefattar ett antal invändiga och utvändiga faktorer som ska tillgodoses. Byggnader ska sedan utformas i respektive fall med hänsyn till platsens förutsättningar. Konceptet innebär att respektive enhet ska innehålla 12 lägenheter. Antalet enheter kan sedan skalas upp i antal. En lägenhet ska vara cirka 38-39 kvadratmeter. Konceptet belyser även vikten av att säkerställa gemensamma ytor och möjlighet till aktiviteter. Träningsmöjligheter och en givande utemiljö med närhet till natur bör säkerställas.

Föreslagna vård och omsorgsboendet dimensioneras för en kapacitet på 6 enheter fördelat på 72 lägenheter. På grund av höjdskillnader behöver byggnaden utformas som souterräng i 2-3 våningar. Huvudentré och angöringsytor förläggs mot Borgmästaregatan. Mot gatan är byggnaden 2

våningar. Byggnaden kommer med hänsyn till sin placering och storlek tillföra en ny dimension i landskapet. Gestaltning av byggnaden och tillhörande gårdsmiljöer blir därmed viktigt att den tar hänsyn till landskapets förutsättningar. Byggnadens funktion som offentlig representationsbyggnad medför dock att den inte bör gömmas eller utföras allt för anonym, utan den bör gestaltas som ett tillskott i landskapsbilden. Bebyggelsen har begränsats höjdmässigt [**h₁**] för att minska påverkan på omgivningen. Höjdbegränsningen har utgått från höjden på träden som utgör den befintliga ridån mot bostadsområdet. Även bestämmelse om fasadmateriell [**f₁**] och fasadfärger [**f₂**] har införts för att styra gestaltningen.

Gården föreslås utformas med ängsmark som genomkorsas av anlagda rörelsestråk. En konstgjord åkerholme eller trädridå föreslås anläggas i söderläge för att minska påtagligheten av tillkommande bebyggelse mot landskapet. Gemensamma ytor för odling, boulebana eller liknade föreslås anläggas som en gemensam innergård, som föreslås förlagd i söderläge. Uppvuxna träd bör så långt som möjligt sparas och användas för närrekreation. Boendet har placerats naturnära med god tillgång till rekreationstråk i landskapet väster om planområdet.



Illustration som visar innergården för boendet



Situationsplan över vård- och omsorgsboendet

Förskola

Centralt i planområdet planeras för en förskola med plats för 160 barn. Förskolan föreslås även den uppföras i soutteräng om 2-3 våningar. Befintliga höjden med uppväxta träd och stensättningar föreslås till så stor del som möjligt bevaras och utnyttjas som skolgård. Här nyttjas terrängen och vegetationen för att gestalta skolgården för koj- och skogslek. På södra delen av skolgården gestaltas skolgården med mer anlagd karaktär. Här finns möjlighet att uppföra lekplatser, sandlådor, bollplaner och liknande. Förskolans byggnader och skolgård har placerats för att undvika eller minska ingrepp i fornlämningarna som finns på krönet. Se mer under avsnittet *Fornlämningar*.

För utformning av förskolegården ska kommunens *Riktlinjer för kommunala och fristående skolans och förskolors utemiljöer*, antaget av kommunfullmäktige 2020-05-14 §70, följas. Planområdet är beläget inom typområde C enligt gällande riktlinjer, vilket innebär att:

- Den totala friytan ska inte understiga 40 kvadratmeter per barn och den sammanhängande ytan ska inte understiga 3 000 kvadratmeter.
- Friyta på tak är inte lämpligt i typområde C.
- Precis som alla andra delar av kommunen, ska friytan i typområde C visa på en lämplig kvalitet

Skolgården har i planförslaget avsatts till cirka 6800 kvadratmeter vilket för en förskola på 160 barn ger friytor på cirka 42 kvadratmeter per barn.



Föreslagen gestaltning av skolgården

Sociala förhållanden

Jämställdhet, integration

Ett av ledorden för kommunens stadsläkning är ”integration”. Genom att förbättra och skapa kopplingar inom stadsdelar och med övriga staden kan förutsättningar för människor att få tillgång till stadens utbud och i större utsträckning kunna mötas i vardagen skapas. Detaljplanen är en första etapp i att skapa en sammanhängande stadsdel i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg.

Tillkommande bebyggelse med nya upplåtelseformer och bebyggelse typer skapar även möjlighet för flyttkedjor inom stadsdelen. Bebyggelsen placeras på ytor som generellt sett är otillgängliga eller upplevs som otrygga, det vill säga parkeringsanläggningar och jordbruksmark.

Barnperspektivet

Detaljplaneförslaget bygger på samma princip som befintliga bostadsområdet med trafikseparering och utifrånmatning. Trafikmiljöerna hålls separerade från bostadsgårdar och lekplatser vilket skapar trygga miljöer för barn. Barnen har tillgång till skogsmiljöer, idrottsplatser, förskolor, skolor, fritidsgård och andra bostadsområden utan att behöva korsa trafikerade gator.

Förslaget innebär att en ny förskola uppförs i nära anslutning till ett befintligt bostadsområde. Borgmästaregatan föreslås förse med gång- och cykelbanor samt avsmalnade passager för säkrare passage för oskyddade trafikanter.

Tillgänglighet

Byggnader och lägenheter 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

- Biotopskydd**
MB 7 kap 11 § Inom planområdet har fyra objekt som omfattas av generellt biotopskydd identifierats. Två diken i anslutning till jordbruksmarken samt ett stenröse på fastigheten Lagbalken 2. Längs med Borgmästaregatan finns även planterade träd som utgör en allé. Dispens måste erhållas av Länsstyrelsen för åtgärder på objekt som är skyddade av generella biotopskyddet.
- Naturmiljö** Vid föreslagen exploatering av småhusområdet blir en mindre remsa jordbruksmark på Lagersberg 2:3 över. Denna är för liten för att möjliggöra rationellt jordbruk och kommer sannolikt avvecklas. Denna bör övergå till naturmark.
- Trädinventering** Under inventeringen hittades endast ett träd som kvalificerades till att klassas som skyddsvärt träd. Däremot hittades 8 naturvärdesträd med påtagligt naturvärde, uteslutande ekar. Det trädslag som dominerade bland de klassade träden var ek men även vissa aspar, granar och tallar noterades. De flesta av ekarna som togs med bedömningen var för unga för att hysa högre än ett visst naturvärde.
- Lek och rekreation** Planområdet har idag god tillgång till lek och rekreation. Planområdet är beläget mer eller mindre mitt mellan Fröslunda idrottsplats och Lagersbergs idrottsplats. Gårdarna på kvarteret Lagbalken har god tillgång till lekmöjligheter.
- Inom parkstråket kommer olika former av rekreativsmöjligheter anläggas. Utvecklingsplanen föreslår även att parken inom planområdet förses med en temalekplats. Gestaltning av parkstråket och vilka funktioner som ska ingå kommer att hanteras i kommande handläggning.

Kulturmiljö

- Historik** Landhöjningen efter istiden har medfört att landskapet kring planområdet ändrat karaktär genom årtusendena. Under stenåldern låg det till större delen under vatten. Området blev ordentligt torrlagt först under bronsålder, och det verkar som att landskapet fick en relativt omfattande bosättning i samband med detta. Under denna tid låg dagens Lagersberg i strandnära läge på en halvö. Läget var fördelaktigt och gav goda möjligheter till både kommunikation och fiske via vattnet, samt odling och bete på de nyligen torrlagda markerna.
- Under brons- och järnålder bör landskapet runt Lagersberg ha varit präglad av småskaligt jordbruk, med mindre åker- och ängsytter i de flackare partierna, omgärdat av skogigare höjdparter som kunde användas för t ex gravläggning och bete.
- Lagersberg, ursprungligen benämnt Hundestadh eller Hunsta, omnämns för första gången i ett köpebrev från 1356 då gårdens ägare, riddaren Lars Magnusson sålde mark till sin brorson. Under 1400-talet donerades gården till Johanniterklostret i Eskilstuna. Gården ägdes därefter av klostret till och med Gustav Vasas reduktion 1527 då klostret stängdes och gården blev ett kronohemman. 1668 övertas gården av Erik Dryselius som vid tiden var Eskilstunas borgmästare. I samband med detta fick gården även sätesprivilegier, det vill säga att gårdsägaren blev skattebefriad med motkravet att säteriet skulle vara ståndsmässigt bebyggt.

Säteriets marker sträckte sig i början av 1800-talet från Skogstorp i söder till Lilla lugnet i norr. Markerna brukades i oförändrad utsträckning till och med 1962 då familjen Persson sålde säteriets marker till Eskilstuna kommun. I och med köpet började kommunen snabbt att exploatera de närliggande områden för bostadsbebyggelse. Lagersbergs säteri upphörde samtidigt att vara en jordbruksfastighet då mangården avstyckades från ekonomibyggnader som behövdes för driften av jordbruket. Idag finns endast mindre områden av säteriets jordbruksmark bevarad.

Under 1960-talet uppfördes det på det gamla säteriets marker två större bostadsområden: Råbergstorp en bit närmare Eskilstuna centrum och Lagersberg i direkt anslutning till säteriet. Ritningarna för bostadsområdena togs fram av arkitektfirman Höjer & Ljunqvist som även utformat områdena Brunnsbacken, Myrtorp och Fröslunda.

Den kraftiga expansionen och stadsutveckling som Eskilstuna genomgick under efterkrigstiden fortgick in på 1960-talet, under miljonprogrammet, och saknar i princip motsvarighet i Sverige. Den här sortens bebyggelse tar sig i Eskilstuna bland annat uttryck i områden som Lagersberg och Råbergstorp. Under 1970-talet exploateras även delar av marken söder om gården för Vilsta industriområde.

Kulturmiljö- värden

Området kring säteriet är i översiktsplanen utpekad som *Särskilt värdefulla kulturmiljöer*. Lagersbergs säteri är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö (PBL 8 kap. 13§) i kommunens översiktsplan, förslag till kulturmiljöprogram samt i utvecklingsplanen för Fröslunda, Lagersberg och Råbergstorp, med hänvisning till att det är en av Sveriges bäst bevarade karolinergårdar. I utpekandet ingår även det omgivande odlingslandskapet.

En kulturmiljöutredning har genomförts för att utreda områdets förutsättningar och tålighet.

Inom planområdet möts flera olika kulturhistoriska berättelser och värden, i form av arkeologiska lämningar, den agrara säterimiljön och miljonprogrammets bebyggelsestrukturer. Det gör platsen känslig för exploatering när hänsyn till flera olika berättelser och kulturhistoriska uttryck ska tas. Kulturmiljöerna har delats upp i tre delar, som är avgränsade i tid och geografiskt.

1. Landskapet

- De förhistoriska gravarna, som berättar om Lagersbergsområdets stora tidsdjup.
- Det öppna landskapet med långa siktlinjer mellan höjderna med gravar, som skapar ett sammanhållet landskapsrum med rötter i förhistorisk tid.

2. Lagersbergs säteri

- De skogbevuxna höjderna runt säteriet samt den åkermark som ligger allra närmast Lagersbergs säteri är känsliga för förändring som innebär exploatering då det gör miljöns historiska sammanhang mindre läsbart i och med att den agrara kopplingen försvinner
- Odlingslandskapet runt säteriet är känsligt för nya vägar som riskerar att bryta upp de historiska sammanhang som idag fortfarande är läsbara mellan jordbruksmarkerna och säteriet.

- Ett värdebärande uttryck är de långa siktlinjer som möjliggörs runt säteriet till följd av det öppna odlingslandskapet. Dessa siktlinjer är känsliga för nya inslag som stör läsbarheten.

3. Lagersbergs bostadsområde

Grönstruktur, trafikplanering med den sammantagna gestaltningen i placering och volym hos bebyggelsen gör området till en tydlig enhet. Området är känsligt för inslag som bryter upp enhetligheten och kraftigt avviker från grundtanken om ett samlat uttryck. Området är därför känsligt för ny bebyggelse som bryter strukturen av de delvis öppna innergårdarna och omkringliggande gröna barriärer till gaturummen.

Planförslagets förenlighet med kulturmiljöerna

Ambitionen för tillkommande bebyggelse är att den i skala, placering och gestaltning ska förhålla sig till befintliga kulturmiljöerna samtidigt som bebyggelsen utgör en ny årsring i stadsbilden. Detta säkerställs i plankartan med planbestämmelser.

Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar inom planområdet. Närområdet är rikt på fornlämningar såsom gravfält, boplatser och ensamliggande stensättningar. I samband med uppstart av detaljplanen har en arkeologisk utredning genomförts, vilket resulterade i flera nyupptäckta lämningar i form av stensättningar. Vid inventeringen återfanns även de sedan tidigare registrerade fornlämningar i och intill utredningsområdet. Beskrivningen av dess stämmer väl överens med beskrivningen i KMR. Schaktningen utfördes omkring de tidigare kända fornlämningarna och de nyupptäckta för att avgränsa dem.

Bebyggelse har placerats för att minimera intrång i fornlämningarna. Däremot föreslås skolgård anläggas på lämningarna L2024:1502. Skolgården föreslås utformas för att minimera ingrepp i lämningarna.

Enligt kulturmiljölagen är det en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret delas av alla, såväl enskilda som myndigheter. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Den som utför arbetsföretag som berör en fornlämning svarar för kostnaden för åtgärder. Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (2 kap 2 § kulturmiljölagen, KML). 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.

Anmälningsplikt gäller enligt 2 kapitlet 2 § KML. Om en fornlämning, till exempel i form av kulturlager med exempelvis byggnadsrester, eller fornfynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som gäller fyndet eller lämningen samt området närmast denna. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Det finns idag inga gång- och cykelbanor inom planområdet. Cykling förutsätts ske i blandtrafik samt på bussgatan Gillbergavägen. Det finns anlagda trottoarer på samtliga gator inom planområdet.

Förslag

Gång- och cykelväg anläggs inom parkstråket för att koppla ihop området. Borgmästaregatan förses med en gång- och cykelbana.

Eftersom småhusområdet anläggs i en lågpunkt finns det risk för översvämning på gatorna. Eftersom det bara säkerställs en in- och utfart till området måste gång- och cykelbanorna utföras för att kunna fungera som räddningsvägar.

Gatunät och trafik

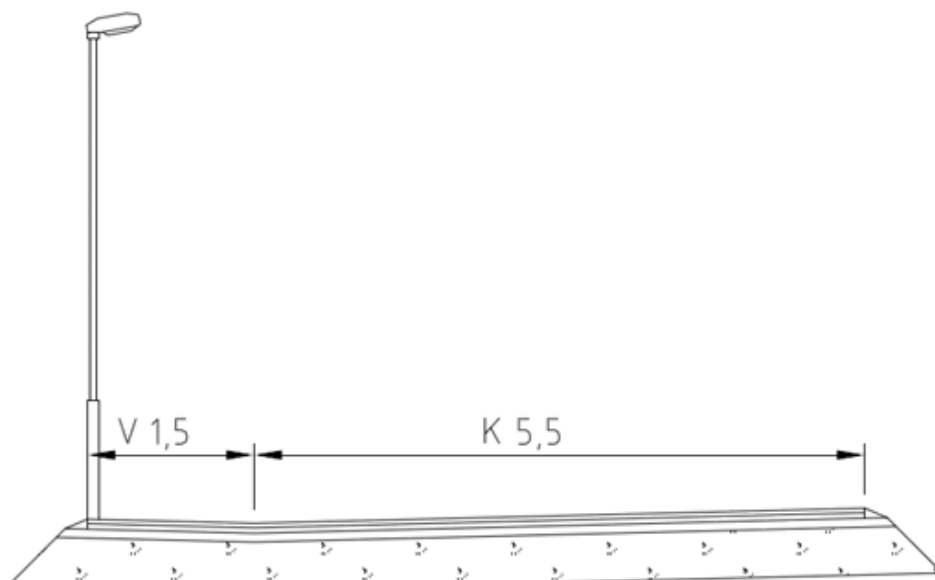
Vägnätet inom planområdet är utformat med 60-talets ideal om trafikseparering. Längs med gatorna är grönremsor avsatta för att ge överblickbarhet och för att skärma av bostäderna från industriområdet. Borgmästaregatan utgör matargata för bostadskvarteren på fastigheterna Lagbalken 1 och 2.

Förslag

Borgmästaregatan ges delvis ny sträckning för att rymma föreslagen förskola. Gatan utformas fortsatt som en säckgata med vändplats. Från korsningen Borgmästaregatan – Svarvargatan fram till och med föreslagen parkering till förskolan ska en gång- och cykelbana anläggas inom vägområdet. Sektionen föreslås till 3,75+5,5 meter på denna sträcka.

Resterande sträckning av Borgmästaregatan följer i stort sett dagens sträckning. Dock föreslås gatan breddas för att rymma fler funktioner. Förutom körbana utformas gatan med en gång- och cykelbana på norra sidan, samt en kombinerad yta för angöring, dagvattenhantering och eventuell trädplantering. Totalt blir vägområdet 12,75 meter på bredden. Säkra passager för barn till och från förskolan ska säkerställas i projekteringen på lämpliga platser.

Inom småhusområdet utformas gatorna med ett vägområde om 7 meter varav 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,5 meter avsätts på ena sidan. Cykeltrafik förutsätts ske i blandtrafik.



Typsektion för Nattsländevägen i Trumtorp. Samma sektion är aktuell i detta område.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Linje 1 och 2 passerar strax norr om planområdet. Öster om planområdet, inom Vilsta industriområde, finns linje 19. Inga förändringar i linjenätet föreslås i samband med detaljplanens genomförande. Om stadsdelarna Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg byggs ut enligt utvecklingsplanen finns behov av att förstärka kollektivtrafiken i området. Detta kommer hanteras i kommande projekt.

Parkering

Grunden för utvecklingsplanen är att parkering ska ske i så kallade mobilitetshus, som placeras i strategiska lägen inom planområdet. Mobilitetshus är till skillnad från traditionella parkeringshus en anläggning som främjar delningslösningar genom till exempel bilpooler. Utvecklingsplanen föreslår placering av mobilitetshus i strategiska lägen, med hänsyn till acceptabla gångavstånd till bilparkering. I utvecklingsplanen föreslås ett mobilitetshus på norra sidan om korsningen Svarvargatan – Fröslundavägen. Mobilitetshuset avses planläggas för i kommande etapper.

Kantstensparkering

Parkeringsfickor anläggs längs med Borgmästaregatan för besöksparkering och hämta-lämna. Dessa parkeringar är i första hand avsedda för den samhällsservice som tillskapas och ej för boende.

Lagbalken 1 och 2

Fastigheterna bedöms utgöra Typområde B enligt kommunens parkeringsnorm. Parkering ska hanteras av fastigheten själv och förutsätts göras på egen fastighet. Möjlighet att säkerställa parkering för boende i mobilitetshuset kommer finnas via parkeringsköp.

Småhus

För småhus bör två parkeringsplatser per bostad finnas. Detta för att besökare inte ska tvingas parkera på gatan. Parkering ska hanteras av fastigheten själv och göras på egen fastighet. Om en gemensam parkeringsyta anläggs kan parkeringstalet vara lägre.

Vård- och omsorgsboende och förskola

Personalparkering och besöksparkering förutsätts hanteras av verksamheten själv inom egen fastighet. Viss angöring kan ske längs Borgmästaregatan som beskrivet ovan.

Vilsta industriområde

Idag tillhandahåller kommunen parkering på fastigheten Lasern 2. Den nyttjas till största del av anställda och besökare till Vilsta industriområde. Parkeringen är avgiftsbelagd. Parkeringsanläggningen kommer att avvecklas i samband med detaljplanens genomförande och marken införlivas i föreslagna parkstråket. Parkeringsplatser avses inte ersättas utan förutsätts lösas inom respektive fastighet.

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Geotekniska förutsättningarna inom planområdet har utretts översiktligt. Områdets yta upptas till största del av en lerig åkermark på ca 4,1 hektar belägen på +20 till +21 meter över nollplanet (RH2000). Åkern är positionerad söder om ett bostadsområde inom detaljplanområdet på högre höjd (mellan +23 och +26 meter över nollplan) avgränsat av en skogsbetäckt moränrygg som enligt SGU kartlagts som sandig morän. Moränryggen sträcker sig ca 300 meter i öst-västlig riktning, med höjdvariation från +23 till +27 meter över nollplan. Moränryggen erhåller undersökningsområdets högsta höjd och bär på ett blocktäckte med varierande blockstorlek från små till medelstora.

En godkänd säkerhet mot stabilitetsbrott i ett översiktligt skede är en rekommenderad erhållen säkerhetsfaktor på minst 2,0 enligt IEG Rapport 4:2010. Denna undersökning visar att samtliga beräkningar för ytterlighetsfallen ger en säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott som överstiger 2,0 vid givna antaganden. Detta anses vara ett godkänt resultat. Samtliga resultat och slutsatser endast är giltiga för det lokala området och vid i denna rapport angivna antaganden. Valda värden för skjuvhållfasthet bedöms representativa för leran i området söder om moränryggen på åkern.

Preliminär planskiss från beställaren påvisar att byggnader övervägs placeras på jordartsmässigt heterogen mark. Detta kan medföra differenssättningsproblematik i samband med grundläggning om korrekta åtgärder ej vidtas. Rekommenderat är att byggnader placeras på homogen mark. Om detta ej är möjligt skall markens heterogenitet byggas bort under byggskedet genom utskiftning eller alternativt pålning av lera i möjlig kombination med plattgrundläggning på den del av byggnad som ställs på morän.

Grundläggning av byggnader med plattgrundläggning rekommenderas ske genom att all befintlig organisk jord skiftas ut och ersätts med fyllning av sprängsten eller krossmaterial. Bergschakt kan komma att bli aktuellt där projektering av byggnad planeras över område med berg i dagen. Pålgrundläggning, utskiftning, kompensationsgrundläggning eller en kombination där emellan kan bli aktuellt vid grundläggning på kohesionsjord.

Grundkonstruktionen skall utföras tjälsäkert med avseende på materialtyp och tjälfarlighetsklass. Detaljerad utredning med kompletterande geoteknisk fältundersökning bör utföras i nästa projektskede.

Då delar av leran inom detaljplanområdet är normalkonsoliderad finns naturligt stora risker för sättningsrelaterad problematik i samband med framtida byggnation. Risker för sättnings- och/eller differentialssättningsproblematik skall utvärderas och åtgärder skall tas i beaktande vid fortsatt projektering.

Grundvatten

Grundvatten på platsen förekommer i huvudsak under lera på ca 6-7 meters djup. Det finns även ytligare grundvatten i översta leran på ca 2 meter djup.

Föroreningsnivån i grundvattnet i området har utretts. Samtliga grundvattenrör påvisade PFAS, dock var endast två över riktvärdet. Utredningen visar att det finns oljeförorening inom planområdet. Utbredningen är sannolikt lokal och ytterligare utredningar och åtgärder kan utföras i samband med detaljplanens genomförande.

Grundvattnet bedöms inte vara lämpligt att använda som dricksvatten eller resurs i övrigt, men bedöms i övrigt inte utgöra hinder för planerad markanvändning. Installation av energibrunnar i området rekommenderas inte utifrån utan att riskbedömning kan visa att det kan ske utan risk för spridning av klorerade alifater.

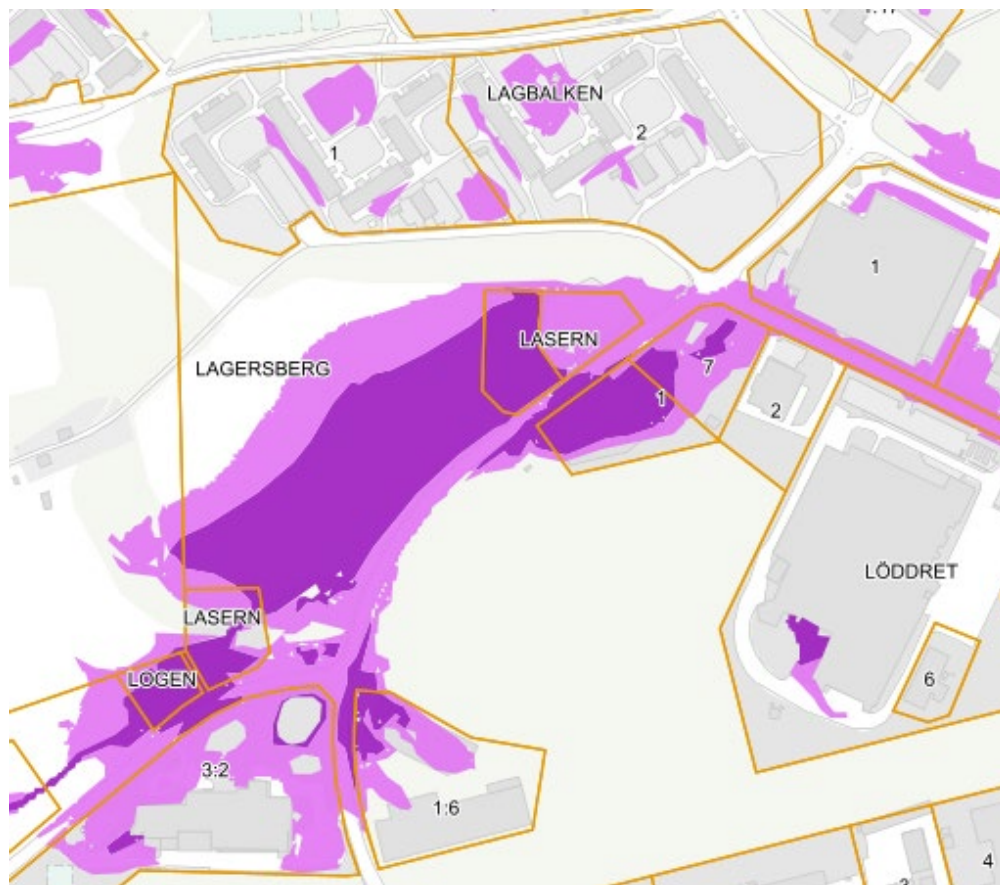
Ska grundvattenbortledning utföras måste tillstånd för vattenverksamhet sökas enligt 11 kap. 12 § miljöbalken, om det inte kan visas att det är uppenbart att inga allmänna eller enskilda intressen riskeras att skadas.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd. Längs med Svarvargatan finns ett dike. Diket inom planområdet är ett relativt nytt jordbruksdike som ej omfattas av strandskydd. Diket fortsätter förbi korsningen Montörgatan – Svarvargatan, där det sedan är kulverterat. Miljökontoret har gjort bedömningen är att detta dike ej omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Det omfattas dock av generella biotopskyddet som beskrivet på sida 17.

Dagvatten

Inom planområdet lutar marken främst till ett lågområde, som i nuläget utgörs av jordbruksmark. Ett befintligt dike, som delvis är kulverterat, går från lågpunkten till Borsöknabäcken. Det finns även ett befintligt dagvattennät som avleder dagvatten till Borsöknabäcken, som i sin tur mynnar ut i Eskilstunaån. Största delen av planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten, dagvatten fastighet (Df) samt dagvatten daga (Dg). Utan dagvattenåtgärder bedöms flödena öka i samband med exploatering.



Befintliga lågpunkter

Dagvattensystemet ska utformas enligt gällande dagvattenpolicy. Enligt den ska dagvatten i första hand minskas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på den fastighet eller allmän platsmark där dagvattnet uppkommer. I andra hand ska dagvatten som behöver avledas från kvartersmark eller allmän platsmark ledas och hanteras i öppna dagvattenlösningar på allmän plats. Öppna dagvattenlösningar ska eftersträvas när nya anläggningar för avledning och rening av dagvatten byggs.

Som underlag till detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts. Den systemlösning som föreslås är lokal hantering av dagvatten på kvartersmark följt av avledning av dagvatten ytligt eller i ledning till en dagvattendamm placerad i områdets lågpunkt. Dagvattendammen ska både rena dagvatten och hantera skyfall.

Dagvattendammen placeras centralt i planområdet inom föreslaget parkstråk. Dammen behöver dimensioneras med en magasinvolym om 760 kubikmeter. Beroende på hur djup anläggningen blir så minskar eller ökar ytbehovet. Tillräcklig mark bedöms ha avsatts i plankartan [**dagvatten**]₁ för anläggandet av damm.

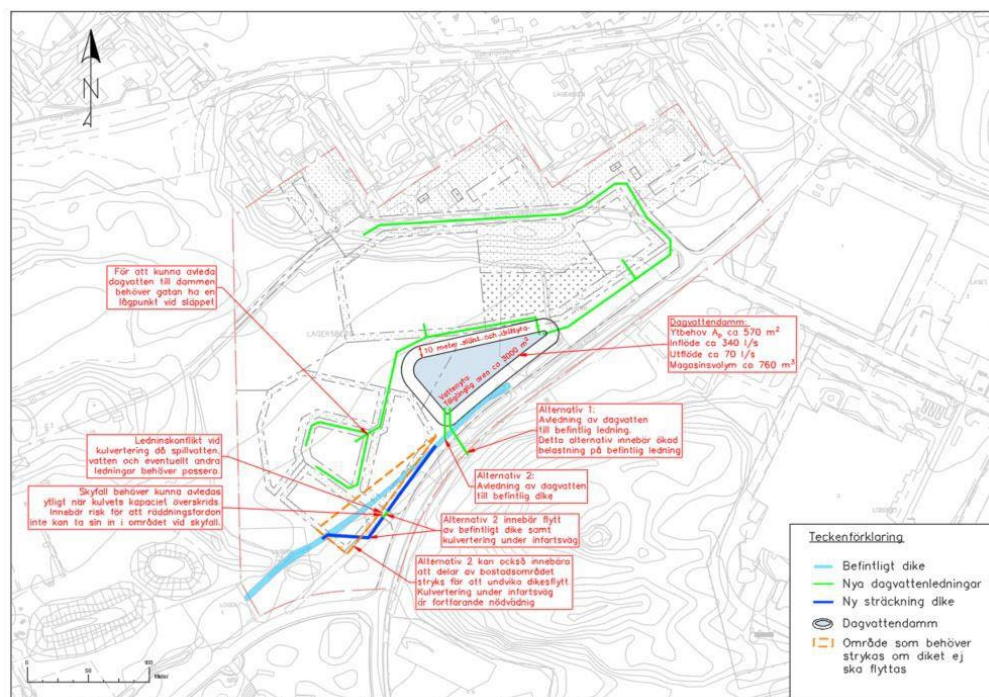
För att säkerställa avledning av vatten från föreslagna dammen har två alternativa lösningar presenterats.

Alternativ 1 Till befintlig ledning utmed Svarvargatan. Det finns enligt VA-huvudmannen inga kända översvämningssärenden i anslutning till denna ledning idag. En avledning av detaljplanens dagvatten till denna ledning skulle innebära

en ökad belastning på ledningen då detaljplanens dagvatten inte leds hit idag (med undantag för befintlig parkering samt Borgmästaregatan).

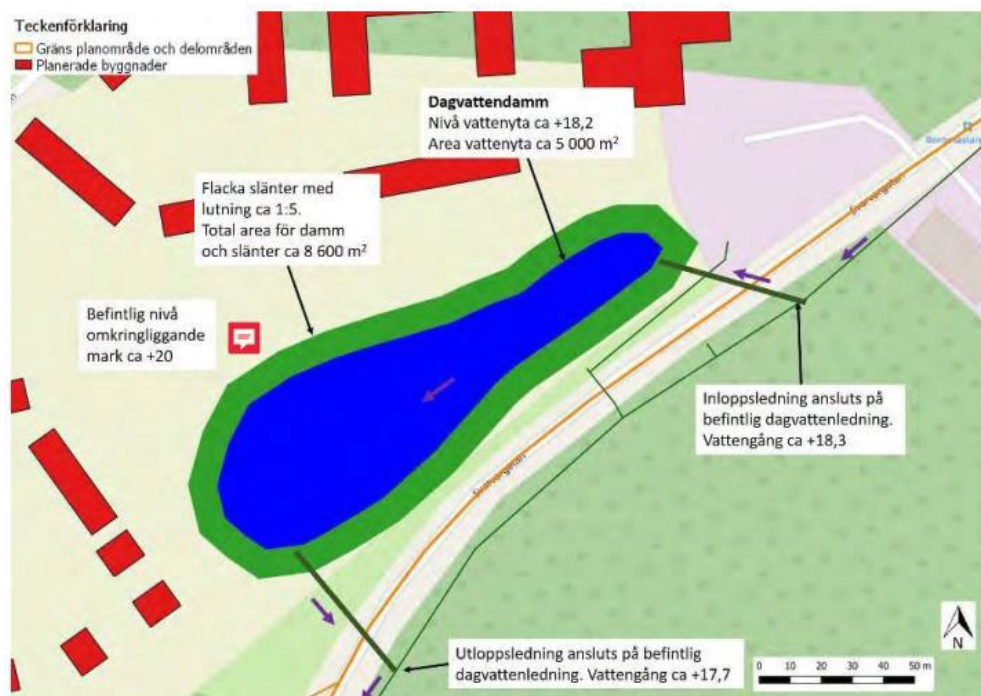
Alternativ 2 Ytlig avledning i dike, antingen i befintlig sträckning eller i ny sträckning runt planerat bostadsområde. Detta alternativ kräver kulvertering under infartsväg till bostadsområdet.

Om föreslagna dagvattenåtgärder implementeras finns goda förutsättningar för att totalt sett minska flödes- och föroreningsutsläpp för planerad markanvändning inom utredningsområdet och minska belastningen på recipienten Borsöknabäcken och Eskilstunaån. Vid tillämpning av föreslagen dagvattendamm bedöms inte detaljplaneområdets exploatering påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Eskilstunaån.



Systemlösning för dagvattensystemet

Vidare utredning krävs för att bedöma hur dagvatten ska avledas från området, via ledning eller via dike. Vidare utredning krävs också för att avgöra hur skylfall ska hanteras och avledas på ett säkert sätt.



Illustrerat ytbehov för dagvattenanläggningen

Skyfallshantering Skyfallsflödet föreslås avledas ytligt via gator mot dagvattendammen där fördröjning kan ske. Kvartersmark behöver höjdsättas över gatornas nivå. Vidare avleds vattnet från dagvattendammen ut ur området via befintligt dike mot Borsöknabäcken.

Om diket leds om enligt alternativ 2 som beskrivs för dagvattenhanteringen behöver skyfallsflödet avledas ytligt över infartsvägen till bostadsområdet när kulvertens kapacitet överskrids. Detta riskerar dock att räddningsfordon inte kan ta sig in i området. Möjligheter för räddningsfordon att ta sig in via annan väg behöver då utredas och säkerställas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Svarvargatan samt verksamhetsbuller från Vilsta industriområde. Bostäderna närmast Svarvargatan och på delar av förskolegården överskrids riktvärdena för uteplatser. Bullerskärmar behöver placeras mot Svarvargatan som säkerställer att uteplatser uppnår riktvärdena. Om alternativ placering och utformning av bostäderna blir aktuellt behöver uteplatser utformas så att gällande riktvärden uppfylls.

För skolgården behöver en bullerskärm anläggas. Om en 2,5 meter hög skärm anläggs i kanten av skolgården mot Svarvargatan kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras på stora delar av skolgården. Ytor på skolgårdens norra och sydöstra ytor överskrider då 50 dBA, men i övrigt innehålls 50 dBA på mer än hälften av skolgården. Delar av skolgården som ska användas för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bör placeras på ytor där 50 dBA innehålls. Mindre störningskänsliga delar av verksamheten kan placeras vid ytor där 50 dBA överskrids.

För planerade bostäderna inom Lagbalken 2 överskrids riktvärdena för verksamhetsbuller vid planerade fasader under dagtid. För att riktvärdena vid närmsta bostäder ska innehållas behöver lägenheter vid fasader där riktvärden överskrids utformas genomgående med tillgång till en ljuddämpad fasad där 45

dB(A) innehålls dagtid. För att dessa byggnadsutformningar ska kunna innehålla riktvärdena för ljuddämpad sida kan lösningar med till exempel inglasade balkonger eller avskärmningar vid kortsidan implementeras.

MKN för luft

Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljö kvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft. Planförslaget innebär dels en förtätning med fler människor och transporter på platsen, men också att andelen transporter som sker till fots och cykel kan öka eftersom planförslaget skapar närhet till målpunkter. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Risk för olyckor

Hela planområdet är inom skyddszon från Vilsta industriområde enligt gällande översiktsplan. Skyddszonen är ett skyddsavstånd om cirka 400 meter runt befintliga industriområdet som fortsättningsvis avses ha inriktning mot tyngre industri. På grund av närheten till Vilsta industriområde har en riskutredning genomförts inom ramen för utvecklingsplanen. Närmsta identifierade riskobjekt är en gasoltank inom fastigheten Löddret 3, cirka 230 meter från planrådets gräns. Slutsatsen i genomförd utredning är att det inte föreligger oacceptabel risk inom planområdet och säkerhetshöjande åtgärder ej är nödvändiga.

Markradon

Planområdet är ej inom högriskområde för markradon.

Markföroreningar

Markföroreningar har utretts översiktligt. Den främsta föroreningen i mark är påträffade halter PCB i anslutning till de befintliga bostadshusen på Lagbalken 1 och 2. Föroreningen återfinns minst ned till ett djup av 0,5 meter, men är inte avgränsad i plan eller djup. Som representativt värde har max- och medelvärden nyttjats, vilket medför att uppmätta halter PCB kan innebära en risk för människors hälsa. Hälsoriskerna för människan är främst förknippade med tillgängliga ytligt liggande föroreningar. Det är dessa föroreningar som människor, i teorin, kan komma i kontakt med genom direkt hudkontakt, inandning av damm eller ånga. Exponering för markbundna föroreningar kan även ske genom oralt intag av jord. Maxhalten PCB i anslutning till befintlig lägenhetsbebyggelse överskrider Naturvårdsverkets delriktvärde för intag av jord, intag av växter samt riktvärdet för långtidseffekter för hälsa. Uppmätta medelhalter överskrider delriktvärdena för intag av växter samt riktvärdet för långtidseffekter för hälsa.

PCB-föroreningen i mark behöver avgränsas i djup och plan, och riskreducering behöver ske, varför kompletterande provtagning alternativt miljökontroll bör genomföras i samband med avhjälpandeåtgärder. Till granskningsskedet ska tillräckligt utredningsunderlag ha redovisats.

Föroreningar i grundvattnet har beskrivits på sida 23.

Djurhållning

Lagersbergs säteri bedriver aktivt lantbruk med kött djur (nötkreatur). I Boverkets skrift *Vägledning för planering för och invid djurhållning (2011:6)* framgår inga exakta avstånd att förhålla sig till vid planläggning utan omgivningspåverkan ska bedömas utifrån lokala förutsättningar. Praxis för spridning av allergener från hästverksamhet anges dock som 50-100 meter. Efter detta avtar halterna och är att bedöma som försumbara.

Bostäder bedöms som närmast vara belägna cirka 70-80 meter från plats där djuren kommer hållas. Denna plats skiljs dock från bostadsområdet med ett trädbeklätt höjdparti.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Planområdet är inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska ansluta till kommunala vatten och avloppssystemet.
Brandposter	Räddningstjänsten bedömer att brandpostnätet behöver byggas ut inom aktuellt planområde för att tillgodose behovet och möjliggöra effektiva räddningsinsatser. Dimensionering och utformning av brandpostsystemet ska följa Svenskt vattens publikation <i>Distribution av dricksvatten P114</i> , med undantag att inom Eskilstuna kommun accepteras 200 meters avstånd mellan brandposter.
Ei, tele, bredband och fjärrvärme	Det finns möjlighet att ansluta planområdet till elnät och fjärrvärmenätet. Detaljplanen redovisar placering av tre transformatorstationer [E ₁]. Mellan transformatorstation och bostad samt närmaste brännbara byggnadsdel eller brännbart upplag måste det vara minst 5 meter. Detta har säkerställts med prickmark i plankartan.
Avfall	Avfallshantering ska ordnas enligt gällande renhållningsföreskrifter. Inom kvarteret Lagbalken förutsätts avfallshantering ske på samma sätt som i dagsläget, det vill säga med befintliga miljöhus. Miljöhusen föreslås finnas kvar i befintligt läge. Åtkomst för renhållningsfordon måste säkerställas.

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 §	GATA ₁	Lokalgata Planbestämmelsen syftar till att säkerställa gator till befintliga och kommande kvarter för bebyggelse. Specificeringen <i>lokalgata</i> har angetts då gatorna i huvudsak är avsedda för trafik inom närområdet. Begreppet lokalgata speglar även funktionen om en gata med lägre hastigheter.
	NATUR	Natur Planbestämmelsen har flera syften. Dels syftar den till att säkerställa ett respektavstånd och en grön "ridå" till miljön kring Lagersbergs säteri. Dels syftar den till att säkerställa de naturvärden som finns inom denna del av planområdet. Den syftar även till att säkerställa allmänhetens tillgång till rekreationsområden väster om föreslagen bebyggelse.
	PARK	Park Planbestämmelsen har flera syften. Dels syftar den till att säkerställa det parkstråk som avses anläggas i utvecklingsplanen. Dels så syftar den till att säkerställa ytor för dagvatten- och skyfallshantering. Den syftar även till att säkerställa tillgång till anlagda rekreationsområden för boende inom och i närheten av planområdet.

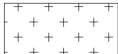
Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §	B	Bostäder Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder inom planområdet. Detaljplanen har utgått från att flerbostadshus huvudsakligen är aktuellt men ser även att småhus i form av stadsradhus kan vara lämpligt på platsen. Planbestämmelsen medger därmed en flexibel användning av marken.
	B ₁	Bostäder, småhus Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i form av småhus. Anledningen till att endast tillåta småhus är för att minska påverkan på landskapsbilden. Planförslaget utgår från att radhus är aktuella men specificeringen <i>småhus</i> har använts för att möjliggöra en flexibilitet av användningen om andra former skulle bli aktuellt.
	D ₁	Vård- och omsorgsboende Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra äldrevård i form av ett vård- och omsorgsboende på platsen. Bestämmelsen <i>Vård (D)</i> har specificerats för att endast tillåta vård- och omsorgsboende för att säkerställa markens tillgänglighet för denna verksamhet.
	E ₁	Transformatorstation Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra och säkerställa plats för transformatorstationer inom planområdet.
	S ₁	Förskola Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola inom planområdet. Specificeringen <i>förskola</i> har använts för att säkerställa funktionen samt de krav på lokaler och friytor som finns.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats PBL 4 kap 16 §	+0.0	Markens höjd över angivet nollplan Planbestämmelsen syftar till att säkerställa gators höjdsättning, dels för att kunna säkerställa en fungerande avvattnings av gator och kvarter, och dels för att ange en höjdsättning för kommande bebyggelse att ansluta till.
	dagvatten ₁	Dagvattendamm ska finnas Planbestämmelsen syftar till att säkerställa yta för och funktion av dagvattenhantering för planområdet och utvecklingsplanen.
	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utbyggnad av gång- och cykelvägar inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggelsens omfattning PBL 4 kap 11 §		Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen kallas även <i>prickmark</i> . Planbestämmelsen har flera syften. Dels syftar den till att styra och säkerställa placering av bebyggelse. Inom kvarteret Lagbalken har relativt omfattade prickmark utlagts för att säkerställa att tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintlig struktur. Prickmark har utlagts mot all allmän plats för att säkerställa att inga byggnader placeras i fastighetsgräns mot allmän plats. Detta av trafiksäkerhetsskäl, för att säkerställa framkomlighet och tillgänglighet för driftfordon och skötsel, samt att i området avsett för småhus [B₁] säkerställa förgårdsmark med möjlighet att ordna parkering på uppfart. Detta för att inte tvinga ut parkerade fordon på gator. Den syftar även till
---	---	--

	att undvika ingrepp inom fornlämningsområden. Inom området avsett för förskola [S ₁] avses prickmarken utgöra skolgård med inriktning naturlek.
	Marken får endast förses med komplementbyggnader Bestämmelsen kallas även <i>korsmark</i> . Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för komplementbyggnader. Inom området avsett för förskola [S ₁] syftar bestämmelsen även till att möjliggöra en anlagd skolgård.
h_x	Höjd på byggnadsverk Bestämmelserna syftar till att säkerställa högsta tillåtna höjder på byggnadsverk inom planområdet. Det är av vikt att begränsa höjderna inom planområdet för att minska påverkan på omgivande landskap men även för att säkerställa att tillkommande bebyggelse har en lämplig skala med hänsyn till omgivningen.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Planbestämmelsen syftar till att säkerställa tillgång till befintlig ledningsrätt.
m_x	Skydd mot störningar Planbestämmelserna syftar till att säkerställa att föreslagen bebyggelse klarar riktvärden för buller.
o_1	Största takvinkel är 20 grader Planbestämmelsen syftar till att säkerställa takens utformning med hänsyn till omgivande bebyggelse.
f_1	Fasader ska utformas i puts eller trä Planbestämmelsen syftar till att säkerställa områdets gestaltning med hänsyn till omgivningen. Puts och trä återfinns i befintliga bostadsområdet och inom säterimiljön. Tillkommande bebyggelse bör återspegla detta genom bland annat fasadmateriell. Både puts och trä tillåts inom samtliga områden för att skapa en flexibilitet i utformningen.
f_2	Fasad ska utformas i dova kulörer Planbestämmelsen syftar till att säkerställa färgsättningen av tillkommande bebyggelse inom landskapsrummet. Dova färger har ansetts för att dessa harmonierar bäst med landskapet och säterimiljön. Vitt ska undvikas då det "sticker ut" i landskapet och försvårar därmed läsbarheten.
f_3	Fasader ska utformas med ljusa kulörer Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gestaltningen av tillkommande bebyggelse harmonierar med befintlig. Befintlig bebyggelse består av vita fasader med sockelvåning målad i rött eller gult. Gestaltningen av fasaden ska utgå från detta och en lämplig färg med hänsyn till befintlig bebyggelse ska användas.
f_4	Sockel ska ha avvikande färg eller material Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gestaltningen av tillkommande bebyggelse harmonierar med befintlig. Befintlig bebyggelse består av vita fasader med sockelvåning målad i rött eller gult. Gestaltningen av sockelvåningen ska utgå från detta och en lämplig färg med hänsyn till befintlig bebyggelse ska användas.

b ₁	Källare får inte finnas Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse inte läggs under mark då detta område är beläget i en lågpunkt.
e _x	Utnyttjandegrad Planbestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens skala och omfattning. Detta görs av flera olika anledningar, bland annat för att säkerställa en lämplig gestaltning för området, en fungerande dagvattenhantering, säkerställa friytor.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen bedöms ta cirka 10 år att genomföra

Genomförande frågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	10 december 2024 Hösten 2025 Våren 2026 Våren 2026	Beslut om samråd Granskning Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen fått 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 detaljplanen 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 plats.	
Ansvarsfördelning	<u>Kommunen</u> planerar, projekterar, upphandlar, utför och besiktar alla arbeten inom allmän platsmark. Kommunen ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser som krävs för detaljplanens genomförande och iordningställande av allmän plats. Kommunen initierar den fastighetsbildning som krävs för att genomföra detaljplanen. Se ”Fastighetsrättsliga frågor” från sidan 32.	

Exploatören tillika fastighetsägaren ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark, inklusive flytt av ledningar eller andra anläggningar. Exploatören bekostar återställning av eventuella uppkomna skador på omkringliggande allmän plats som arbeten orsakar. Återställning av allmänna anläggningar utförs av kommunen och exploatör ansvarar för kommunens faktiska kostnad för detta.

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande, drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och fiberkablar fram till anslutningspunkt. EEM ansvarar även för utbyggnad av

brandpostnätet samt tillgodoser att kapaciteten för brandvattnet är god inom området.

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses upprättas mellan kommunen och exploatörer för att reglera ansvar och kostnader för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtal upprättas med fastighetsägare till Lagbalken 1 och 2. Avtalen reglerar kostnader och ansvar kopplade till ett genomförande av detaljplanen, exempelvis flytt av ledningar, iordningställande av allmän plats och marköverföringar.

Mark- och utrymmesförvärv

Enligt 6 kap. 13-15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Delar av Lagbalken 1 och 2 behöver lösas in för att möjliggöra flytt och breddning av Borgmästaregatan.

Kommunen har även rätt att lösa in kvartersmark för allmänt ändamål, eller mark som planläggs för annat än enskilt bebyggande. Med annat än enskilt byggande menas kvartersmark för vård, skolor eller tekniska anläggningar.

Kommunen äger och har rådighet över all mark som planläggs för vård och omsorgsboendet [**D**₁]. Del av Lagbalken 1 kan behöva lösas in för att möjliggöra förskola [**S**₁] och transformatorstation [**E**₁]. En del av Lagbalken 2 kan också behöva lösas in för att möjliggöra transformatorstation.

Kommunen är enligt PBL 14 kap 14§ skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark för allmän plats eller mark för annat än enskilt byggande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Inom planområdet

Lagersberg 1:3
Lasern 1
Lasern 2
Lasern 3
Lagbalken 1
Lagbalken 2

Utanför planområdet

Låset 1
Löddret 1
Löddret 7
Lagersberg 1:6
Lagersberg 2:3
Lagersberg 3:2
Logen 1

Förändrad fastighetsindelning

Inom planområdet bildas fastigheter av den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder och samhällsservice. En exploateringsfastighet avses bildas för småhusområdet. Området avses därefter säljas och exploateras genom markanvisning. Fastigheter avses bildas för vård- och omsorgsboendet och förskolan.

De delar av planområdet som idag är kvartersmark men som föreslås som allmän plats överförs till stamfastigheten Lagersberg 1:3. Lasern 1, 2 och 3 regleras in i Lagersberg 1:3. Mark som behövs för breddning och omdragning av

Borgmästaregatan överförs till Lagersberg 1:3. Ytan där nuvarande vändplan är belägen regleras över till Lagbalken 1.

- Tomtindelning** Gällande tomtindelning 0484K-1484C upphävs inom detaljplaneområdet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.
- Gemensamhetsanläggningar** Inom planområdet kan det uppstå behov av gemensamhetsanläggningar för exempelvis sophantering, angöring eller parkering. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningar sker av en eller flera berörda fastighetsägare och bekostas av de berörda. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning sker av en samfällighetsförening alternativt genom delägarförvaltning.
- Rättigheter** Följande rättigheter finns inom planområdet.

Avtalsservitut

Lagersberg 3:1 (vissa ingår även i andra fastigheter)

- 04-IM2-48/1155.1
- 04-IM2-58/509.1
- 04-IM2-58/625.1
- 04-IM2-60/1217.1
- 04-IM2-60/1218.1
- 04-IM2-98/2108.1
- 04-IM2-2001/641.1
- 0484IM-06/22553.1
- D201800442202:1.1
- D201800695598:1.1

Lagbalken 1

- 04-IM2-37/313.1
- 04-IM2-44/945.1

Lagbalken 2

- D-2015-00355553:1

Lasern 1

- 04-IM2-90/14225.1

Lagersberg 2:3

- Har inget avtalsservitut mot Borgmästaregatan. Finns ett gammalt utfartsservitut mot Gillbergavägen.

Ledningsrätt

Det finns en befintlig ledningsrätt längs Svarvargatan.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatörerna vilket regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatörer och Eskilstuna kommun.

I enlighet med stadsläkningsprojektet samt utvecklingsplanen för Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg ska en del av ett parkstråk med tillhörande dagvatten- och skyfallsanläggningar anläggas inom planområdet. Dagvatten- och skyfallshanteringen är en förutsättning för att kunna exploatera hela området

enligt utvecklingsplanen. Kostnader för detta bedöms inte kunna läggas helt och hållet som exploateringskostnader för aktuella detaljplanen utan bekostas av kommunen som en del av utvecklingsplanens genomförande. Exploateringen väntas bekosta del av dessa åtgärder som anses vara av nytta för detaljplanen.

Kommunen bekostar den fastighetsbildning som krävs för att genomföra allmän plats, kvartersmark som kommunen ska vara huvudman för, samt exploateringsfastighet för bostäder [B₁].

Kostnader för exploatör

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele och 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.

Exploatören, tillika fastighetsägaren bekostar den del av fastighetsbildningen som krävs för att genomföra detaljplanen som rör egna kvartersmarken.

Exploatören bekostar även utbyggnad av brandpostnätet.

Kostnader för fastighetsägare

Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.

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

Exploatören, tillika fastighetsägaren bekostar den del av fastighetsbildningen som krävs för att genomföra detaljplanen som rör egna kvartersmarken.

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän plats.

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. EEM bygger även ut brandpostnätet i samråd med Räddningstjänsten.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av brandpostsystemet.

Utbyggnad och drift av fjärrvärme

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

Parkering	Respektive fastighetsägare ansvarar för att tillgodose parkeringsbehovet.
Dagvatten	Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är en anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.
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.

Övrigt

Prövning enligt annan lagstiftning	Nedanstående dispenser eller tillstånd måste sökas och erhållas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Kommunen, alternativt respektive fastighetsägare, ansvarar för ansökan.
---	---

Generella biotopskyddet

Inom planområdet finns ett flertal objekt som omfattas av generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens måste erhållas av Länsstyrelsen för åtgärder som kan skada naturmiljön.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen (1988:950). Tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ända eller skada fornlämning måste erhållas av Länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Ska grundvattenbortledning utföras måste tillstånd för vattenverksamhet sökas enligt 11 kap. 12 § miljöbalken, om det inte kan visas att det är uppenbart att inga allmänna eller enskilda intressen riskeras att skadas.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Anmälan om att ta mark ur produktion måste göras hos Länsstyrelsen. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Dagvattenanläggning

Dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från fler än en fastighet är anmälningsskyldiga enligt miljöbalken. Anmälan ska göras till kommunens miljöskyddsmyndighet. Anmälan behöver lämnas in i god tid (minst sex veckor) innan anläggandet påbörjas.

Konsekvenser

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av detaljplaneförslaget.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget sammantaget är positivt. Eventuella negativa konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra förutsätts genom medveten utformning minskas så långt som möjligt.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande normer bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagen detaljplan.

Människors hälsa och säkerhet

Markföroreningar på kvarteret Lagbalken kommer hanteras och tas bort i samband med genomförande av detaljplanen, vilket är positivt för befintliga bostäder.

Delar av planområdet bedöms överskrida riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller. Buller påverkar hälsa och välbefinnande och hamnar högt på listan över allvarliga störningar i samhället. Buller kan påverka exempelvis sömnkvalitet, arbetsprestation och mer långsiktigt hälsan genom att exempelvis bidra till uppkomsten av högt blodtryck och i förlängningen hjärtkärlsjukdomar. Buller kan även maskera information och påverka prestation och inläring, samt påverka tillgänglighet för personer med nedsatt hörsel i offentliga lokaler med informationssystem via högtalare, liksom bidra till sämre orientering för personer med nedsatt syn.

Inga negativa konsekvenser för människors säkerhet bedöms kunna medföras till följd av detaljplanens genomförande.

Natur- och kulturmiljö

Skydd av områden MB 3, 7–8 kap

Befintlig träddridå längs med Borgmästaregatan föreslås för bebyggelse med vård- och omsorgsboende samt förskola. Skogsområdet har vissa naturvärden (klass 4) och utgör spridningskorridor för framför allt barrskog. För blivande samhällsfastigheterna föreslås vegetation sparas i så stor utsträckning som möjligt för att utgöra trivsamma friytor för äldrevården och för förskolegården. Det är dock ofrånkomligt att all vegetation kan sparas. För att stärka spridningskorridoren kan Borgmästaregatan planteras med lämpliga träd.

Det finns ett flertal objekt som ingår i det generella biotopskyddet. Dessa kommer behöva tas bort eller omformas för att kunna genomföra detaljplanen.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära negativa konsekvenser för naturvärden.

Oexploaterade områden MB 3 kap 2 §

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär. Inget av de områden som kommunen i översiktsplanen pekat ut som stora opåverkade områden ligger inom eller i närheten av aktuellt planområde.

Jordbruksmark, skogsbruk
MB 3 kap 4 §

Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (Miljöbalken 3 kap 4 §).

Påverkan på kulturvärden

Planförslaget bedöms sammantaget ha en negativ påverkan på befintliga kulturvärden. Miljonprogrammets förtätningssidé innebär att läsbarheten som miljonprogrammet stod för då den tillkom riskerar att försvinna då man bebygger parkeringsplatserna. Planförslaget har utformats för att så långt som möjligt minska denna påverkan.

Sociala förhållanden

Konsekvenser för barn och unga

Planförslaget innebär att en förskola kan anläggas i anslutning till befintlig och planerad bebyggelse. Förskolan har placerats så att den kan nås via gång- och cykelbanor, utan att behöva korsa eller färdas längs med högtrafikerade gator.

Förskolan är dock belägen i närheten av Vilsta industriområde, vilket utan bullerreducerande åtgärder medför oacceptabla bullernivåer. Med föreslagna åtgärder går det att uppfylla riktvärden.

Planförslaget innebär även att befintliga trafikytor, i första hand parkeringsplatser, som idag upplevs som otrygga kan bebyggas med bostäder. Detta kan bidra till större överblickbarhet, mer rörelse på platsen, samt en mer ordnad bebyggelsestruktur, som alla bidrar till att skapa en större trygghet.

Planförslaget bedöms därmed ha både positiva och negativa konsekvenser för barn och unga. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

Näringsliv

Konsekvenser för näringslivet

Nuvarande jordbruksmarken inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse och allmän plats. Detta innebär negativa konsekvenser för möjligheten att bedriva jordbruksverksamhet.

Tillförande av bostäder och samhällsservice i närheten av lantbruk med djurhållning kan innebära negativa konsekvenser för möjligheten att bedriva lantbruk. Eventuella störningar, som lukt, buller, stark belysning, dammbildning och annat som kommer av verksamhetens behov, kan vid klagomål och eventuellt tillsyn innebära begränsningar för verksamheten.

Hela planområdet är inom skyddszon för Vilsta industriområde. På sikt kan detaljplanen innebära inskränkningar för verksamheterna för att minska störningar.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt