Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Mari Lundkvist, 016-710 21 79

Samrådshandling
Standard förfarande

Detaljplan för

Torshälla 5:43 samt del av Torshälla 5:8, Industriutbyggnad

Område i Torshälla, Ekbacken
Eskilstuna kommun

QR-kod
till samtliga
planhandlingar

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 **får 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

Innehållsförteckning

Inledning 4
Planeringsunderlag 7
Kommunala 7
Utredningar 10
Planeringsförutsättningar och förändringar 11
Fysisk miljö 12
Sociala förhållanden 14
Natur 14
Kulturmiljö 16
Gator och trafik 17
Mark- och vattenmiljö 17
Hälsa och säkerhet 21
Teknisk försörjning 22
Motiv till detaljplanens regleringar 23
Användning av mark och vatten 23
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 23
Administrativa bestämmelser 24
Genomförandefrågor 24
Organisatoriska frågor 24
Mark- och utrymmesförvärv 25
Fastighetsrättsliga frågor 26
Ekonomiska frågor 27
Tekniska frågor 28
Övrigt 29
Konsekvenser 29
Riksintressen 29
Miljö, hälsa och säkerhet 29
Natur- och kulturmiljö 30
Sociala förhållanden 30
Arbetsgrupp 31
Revidering ..... -

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av verksamheten vid industrifastigheten Torshälla 5:43. Vilket kräver en fastighetsreglering där del av Fastigheten Torshälla 5:8 förs över/införlivas till den nuvarande industrifastigheten Torshälla 5:43. Planen förväntas därmed ge en utökad byggrätt för industriverksamheten. Vilket förutsätter att ytan som behövs för att utöka fastigheten Torshälla 5:43 som är planlagd som allmänplats NATUR i den nuvarande planen, behöver regleras som industrimark i den nu aktuella detaljplanen som tas fram för att kunna möjliggöra syftet.
Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanens reglering ska förhålla sig till. Detaljplanens planbestämmelser ska kunna motiveras utifrån planens syfte.

Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL (2010:900). Detaljplanen har föregåtts av ett positivt planbesked.

Detaljplanens handlingar

Plankarta [2024-11-28]
Planbeskrivning [2024-11-28]
Undersökning om betydande miljöpåverkan [2024-09-13]
Fastighetsförteckning [2024-12-12?]

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplaneområdet ligger inom det nuvarande detaljplaneområdet för Torshälla 5:8 med flera, del av Eklunda/Ekbacken, 1317-0. I den planen består det aktuella planområdet dels av fastigheten Torshälla 5:43 som är planlagt som kvartersmark för småindustri och kontor, området består också av en ungefärligt lika stor del bestående av del av den kommunägda fastigheten Torshälla 5:8 som nu är planlagd som allmänplats NATUR (inom nuvarande detaljplanområde 1317-0).

I gällande detaljplan beskrivs området enligt nedan. Området utgörs av åkermark. Geotekniska undersökningar visar att åkermarken består av 3-14 meters sulfidhaltig lera på friktionsjord. Leran under torrskorpeskiktet har bedömts som lös till mycket lös. Leran är sättningsbenägen och längs diket finns risk för skred. Låglänta partier mellan Eskilstunavägen och ån ligger inom riskzonen för översvämning vid höga flöden, haveri i pumpstationen eller om vallen brister. Vallen längs ån som har varit i bruk under ca 100 år har sjunkit ihop betydligt samtidigt som den också har blivit bevuxen med vegetation vilket försämrat dess motståndskraft. Enligt beräkningar kommer vattennivån vid ett 100-årsflöde att ligga 7,5 meter över havet vilket i genomsnitt innebär ca 30 cm över marknivån i låglänta delar av området.

Marken för del av Torshälla 5:8 som planeras att införlivas i den befintliga industrifastigheten Torshälla 5:43 (industri- och kontor) utgörs av åkermark och regleras som allmänplats NATUR i den nu gällande detaljplanen. Marken omges på västra och södra sidan av avvattningsdiken.
Den aktuella marken utgörs av sättningsbenägen flack åkermark med djupa lerlager där grundvattnets trycknivå som högst 1 meter under markytan. Marken

kan med stor sannolikhet drabbas av översvämning vid höga flöden, haveri vid pumpstation intill ån eller om skyddsvallen vid ån brister, då markytan till stor del ligger under vattenytan för den närliggande Eskilstunaån i väster.

Planen förutsätter ett ianspråktagande av ett mindre naturområde med jordbruk, för att utöka en pågående verksamhet, en viktig industri och genom detta skapa fler arbetstillfällen, vilket utgör ett stort samhällsintresse. (Det aktuella området är avsatt som allmän plats Natur i den nu gällande detaljplanen.)

Den pågående industriverksamheten vid industrifastigheten Torshälla 5:43 har ett stort behov av större verksamhetsytor och ett behov av fastighetsreglering för utökning av den nuvarande egna fastigheten samt en utökad byggrätt. Detta planeras genom att befintlig jordbruksmark vid del av fastighet Torshälla 5:8, med beteckning NATUR i den nu gällande detaljplanen tillsammans med den nuvarande industrifastigheten Torshälla 5:43 nu slås samman och planeras för industri och kontor i nu aktuell plan för att möjliggöra utbyggnad av befintlig industri.

Verksamheten som behöver utökas ligger i ett industriområde, där det finns enstaka bostäder. Verksamheten vid Torshälla 5:43, Stilles är tillstånds- och anmälningspliktig med klassning: C.

Den befintliga verksamheten innefattar tillverkning, service och lagerhållning av kvalificerad medicinsk utrustning samt en tillhörande kontorsdel. Verksamheten har under senare år utvecklats och antalet anställda ökat, för närvarande arbetar ca 70 personer i anläggningen.

Nuvarande industribyggnad ligger längs fastighetens västra sida. Infart till fastigheten ligger i det nordöstra hörnet.
På den östra sidan planeras för en större utbyggnad av lagerlokal och lastkaj.
På den planerade utökade fastigheten på västra sidan planeras i dagsläget för ny placering av smedja, som därmed hamnar längre ifrån befintliga bostadshus i öst.

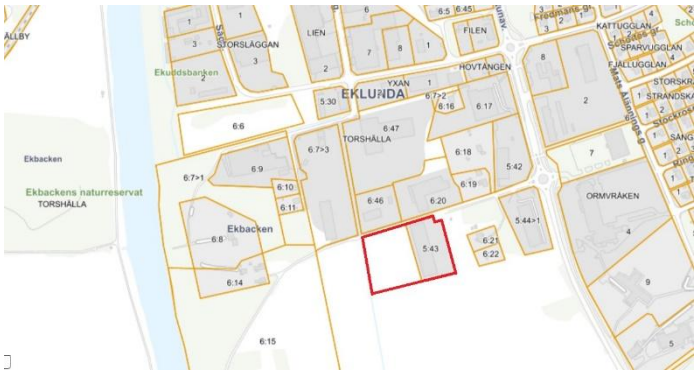
Ca 35-40 m öster om befintlig industrifastighet ligger två bebyggda bostadsfastigheter. Ca 250 meter ifrån befintlig fastighetsgräns i väster finns ytterligare två bostadshus. Vilka i och med planerad utökning av industrifastigheten då hamnar ca 75 m närmare fastighetsgräns.

En utbyggnad av befintlig industribyggnad över befintligt öppet område påverkar delvis landskapsbilden för närliggande industriverksamhet.

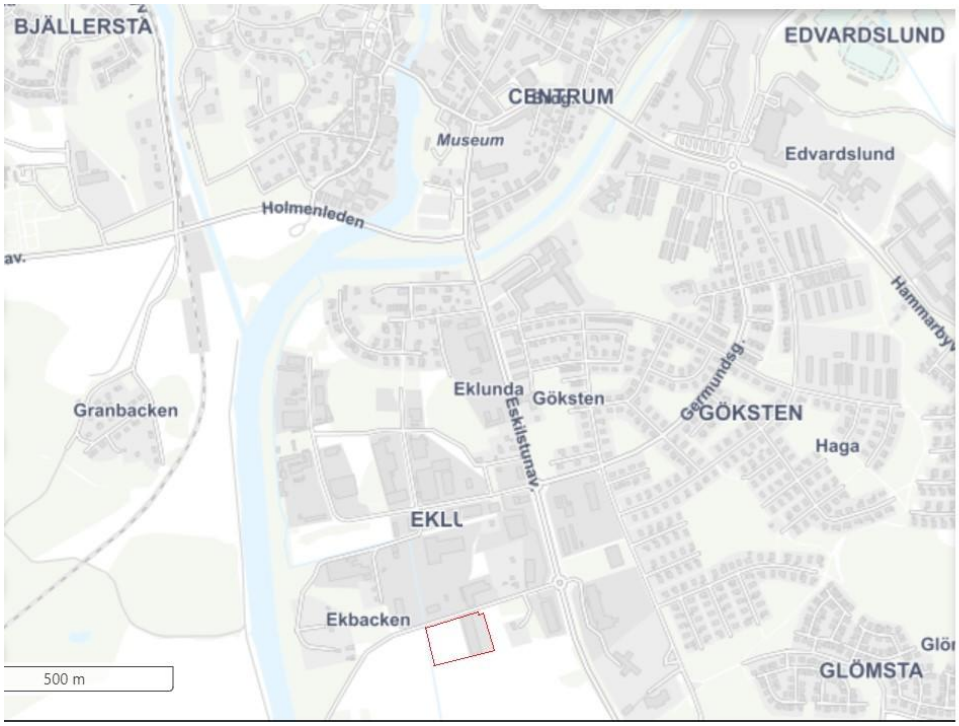
Detaljplanens avgränsning

Planområdet är ca 1,3 hektar (ca 13 000 kvm) stort och är beläget i Torshälla-i stadsdelen Ekbacken. Avgränsningen av området innefattar fastigheterna Torshälla 5:43 och en del av fastigheten Torshälla 5:8. Planområdet ligger inom område för befintlig detaljplan för Eklunda/Ekbacken, del av Torshälla 5:8 med flera, 1317-0.Planområdet gränsar till naturområden (grönområde samt jordbruksmark) i öster, söder och väster, med avvattningsdiken i söder och väster. Nordost om planområdet återfinns en vändplan för gatumark med GC

från öst. Norr om planområdet övergår gatan till att bli endast GCM-område med servitut för infart till några få bostadsfastigheter i väster.



Avgränsning av planområdet inom markerat område



Orienteringskarta med planområdet markerat vid området Ekbacken i Torshälla

Markägo-förhållanden

Fastigheten Torshälla 5:8 inom planområdet ägs av kommunen i nuläget och Torshälla 5:43 har privat fastighetsägare. I och med detaljplanen planeras berörd del av Torshälla 5:8 föras över/införlivas i den nuvarande industrifastigheten Torshälla 5:43.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan/ FÖP

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.

Det aktuella området som planeras för utökning av nuvarande industriverksamhet ligger i direkt anslutning till område markerat som utredningsområde för verksamheter/industri enligt översiktsplan 2030, ÖP 2030.

Enligt ställningstaganden för planeringsområden för verksamheter/industri i ÖP 2030 anges områden som kommunen anser särskilt lämpliga att bebygga med i huvudsak verksamheter/industri eller där eventuell ändring ska utredas.

Det finns markerat utredningsområden som visar översiktlig bedömd mark lämplig att exploatera ifall kommunen via planbesked kan se en möjlig ändring av markanvändningen. Detaljplanen har föregåtts av ett positivt planbesked för ändrad markanvändning för det aktuella planområdet.

Årsplan

Enligt årsplan 2024 framgår att-det ska vara enkelt och finnas bra förutsättningar att starta, driva och utveckla hållbara företag oavsett bransch, företagarens kön och bakgrund. Invånare ska utvecklas och utbildas för att kunna ta befintliga och kommande jobb hos Eskilstunas arbetsgivare.

Planbesked

Det nu aktuella planområdet har föregåtts av ett positivt planbesked den 12 november 2018, då var bedömningen att det fanns möjlighet att pröva planläggning av det nu aktuella området.

Gällande detaljplan

Det aktuella planområdet ligger inom område för befintlig detaljplan för Eklunda/Ekbacken, del av Torshälla 5:8 med flera,1317-0. I den planen består det nu aktuella planområdet dels av fastigheten Torshälla 5:43 som är planlagt som kvartersmark för småindustri och kontor, planområdet består också av en ungefärligt lika stor del av den kommunägda fastigheten Torshälla 5:8 som är planlagd som allmänplats NATUR inom nuvarande detaljplanområde 1317-0. Finns det någon gällande detaljplan? Genomförandetid?

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).

Kommunen har kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen tar ett särskilt beslut om detta.

Undersökningen har varit på samråd hos Länsstyrelsen i Södermanlands län. Myndigheten meddelade 2024-01-24 att de delar kommunens bedömning.

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. Den utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

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 med den planerade utökningen av fastigheten ligger inom område som är markerat i lagret landskapselement med betydelse för grön infrastruktur, utredningsområde för natur- och rekreation och grönytor att beakta vid exploatering samt i dess sydvästra hörn i kanten av område med lagret med befintliga och planerade och skyddade ytor, inventerade värden och riksintresseområden.

Utdrag från kartlagret grön infrastruktur för natur- och rekreation med planområdet röd-markerat.

Trafikplan

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 kollektivtrafik-resenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagens 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.
Utveckling av bebyggelsestruktur och infrastruktur för de olika trafikslagen har stor och långsiktig påverkan på transporter och resmönster.

Detaljplanen bidrar till att uppnå trafikplanens strategiska mål genom att lokalisera ny verksamhet med närhet till ett befintligt kollektivtrafikförsörjt stråk med goda förbindelser för gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik-plan

Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021-09-16) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerade 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 miljökvalitetsnormerna 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.

Arkitektur-program

Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022-04-26) och är framtaget för att kvalitetssäkra Eskilstunas livsmiljöer, förbättra tillgängligheten till stadens och landsbygdens rum samt ta tillvara och utveckla estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden för en hållbar stadsutveckling. Programmet tar avstamp i de nationella riktlinjerna för gestaltad livsmiljö och beskriver sju mål för att uppnå kommunens vision för stadsbyggnad; Eskilstuna Arkitekturevolution 2030.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Eskilstuna kommun/Metria och har uppdaterats kontinuerligt under planprocessens gång.

Utredningar

Det har ännu inte tagits fram några utredningar i samband med det nuvarande planarbetet. Det planeras att ta fram en dagvattenutredning i nästa skede.
Det finns en översiktlig geoteknisk utredning som togs fram i samband med planarbetet för den nu gällande detaljplanen.

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området för utökning av nuvarande industriverksamhet ligger i direkt anslutning till område markerat som utredningsområde för verksamheter/industri.

Enligt ställningstaganden för planeringsområden för verksamheter/industri i ÖP 2030 anges områden som kommunen anser särskilt lämpliga att bebygga med i huvudsak verksamheter/industri eller där eventuell ändring ska utredas.

Det finns markerat utredningsområden som visar översiktlig bedömd mark lämplig att exploatera ifall kommunen via planbesked kan se en möjlig ändring av markanvändningen. Detaljplanen har föregåtts av ett positivt planbesked för ändrad markanvändning för det aktuella planområdet.

Detaljplanen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

Enligt årsplan 2024 framgår att Eskilstuna ska bli en attraktiv kommun för företagare. Det ska vara enkelt och finnas bra förutsättningar att starta, driva och utveckla hållbara företag oavsett bransch, företagarens kön och bakgrund. Invånare ska utvecklas och utbildas för att kunna ta befintliga och kommande jobb hos Eskilstunas arbetsgivare.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla årsplanens mål genom att ge möjlighet att utveckla ett framgångsrikt industriföretag med internationell spetskompetens och därmed samtidigt bidra till att öka möjligheten att bibehålla och möjliggöra för fler arbetstillfällen inom orten.

Området gränsar till område som är utpekat som utredningsområde för framtida våtmarker enligt ÖP2030. Vilket ingår i projektet ”myllrande våtmarker” som startade 2011. Syftet med det projektet är att återskapa eller restaurera våtmarker för att minska närsaltläckage till vattendrag och sjöar, skapa fler livsmiljöer för arter som är knutna till våtmarker, skapa attraktiva friluftsområden samt att förebygga och hantera eventuella framtida översvämningar.

Planbesked

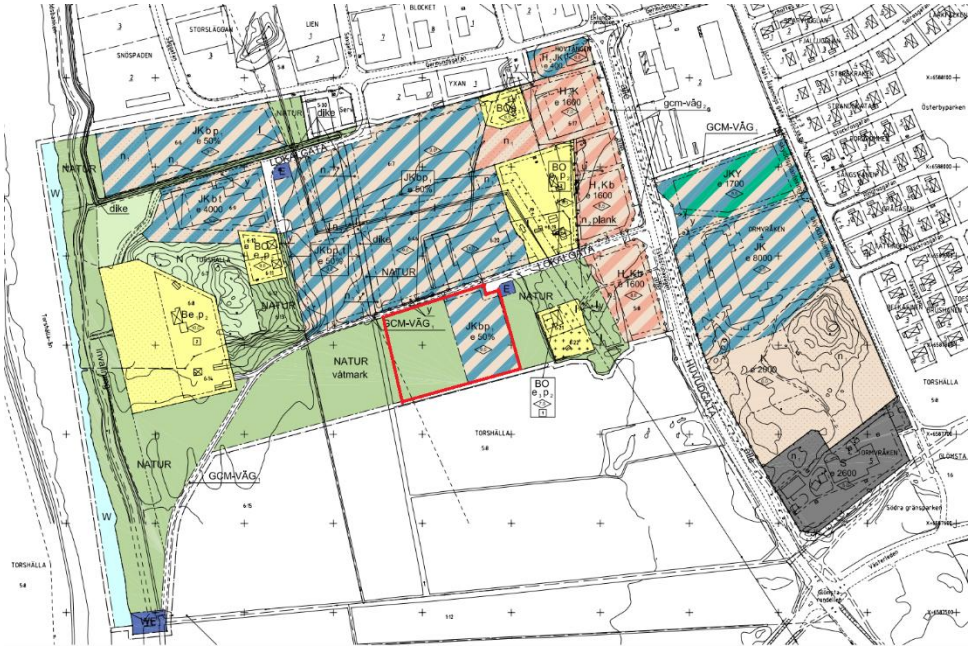
Planuppdraget har föregåtts av ett tidigare planbesked, daterat den 12 november 2018.

Gällande detaljplan

Detaljplaneområdet ligger inom det nuvarande detaljplaneområdet för Torshälla 5:8 med flera, del av Eklunda/Ekbacken, 1317-0. I den planen består det nu aktuella planområdet dels av fastigheten Torshälla 5:43 som är planlagt som kvartersmark för småindustri och kontor, området består också av en ungefärligt

lika stor del av den kommunägda fastigheten Torshälla 5:8 som är planlagd som allmänplats NATUR inom nuvarande detaljplaområde 1317-0.

I den gällande detaljplanen beskrivs hela det planområdet enligt nedan. Området utgörs av åkermark. Geotekniska undersökningar visar att åkermarken består av 3-14 meters sulfidhaltig lera på friktionsjord. Leran under torrskorpeskiktet har bedömts som lös till mycket lös. Leran är sättningsbenägen och längs diket finns risk för skred. Låglänta partier mellan Eskilstunavägen och ån ligger inom riskzonen för översvämning vid höga flöden, haveri i pumpstationen eller om vallen brister. Vallen längs ån som har varit i bruk under ca 100 år har sjunkit ihop betydligt samtidigt som den också har blivit bevuxen med vegetation vilket försämrat dess motståndskraft. Enligt beräkningar kommer vattennivån vid ett 100-årsflöde att ligga 7,5 meter över havet vilket i genomsnitt innebär ca 30 cm över marknivån i låglänta delar av området.



Planområdet rödmarkerat område inom det större området med den nu gällande planen 1317-0.

Bygglov/ Förhandsbesked

Den nuvarande industribyggnaden vid fastigheten Torshälla 5:43 beviljades bygglov för nybyggnad den 22 februari 2013.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Marken består dels av åkermark för aktuell del av Torshälla 5:8 som regleras som allmänplats NATUR i den nu gällande detaljplanen (den mark som planeras att införlivas i den befintliga industrifastigheten Torshälla 5:43) och dels av den befintliga industrifastigheten som är reglerad som industri och kontor i den nu gällande planen för området, 1317-0.

Marken omges på västra och södra sidan av avvattningsdiken.

Den aktuella marken utgörs av sättningsbenägen flack åkermark med djupa lerlager där grundvattnets trycknivå som högst 1 meter under markytan. Marken

kan med stor sannolikhet drabbas av översvämning vid höga flöden, haveri vid pumpstation intill ån eller om skyddsvallen vid ån brister, då markytan till stor del ligger under vattenytan för den närliggande Eskilstunaån i väster.

Planen förutsätter ett ianspråktagande av ett mindre naturområde med jordbruksmark, för att utöka en pågående verksamhet, en viktig industri och genom detta skapa fler arbetstillfällen, vilket utgör ett stort samhällsintresse. (Det aktuella området är avsatt som allmän plats Natur i den nu gällande detaljplanen.)

Bostäder

Inom planområdets närhet finns enstaka bostadsfastigheter, dels två stycken cirka 35-40 meter öster om befintlig industrifastighet och dels två bostäder i väster cirka 250 meter ifrån befintlig fastighetsgräns Torshälla 5:43. De senare kommer i samband med planerad utökning av industrifastigheten hamna cirka 70-75 meter närmare industrifastighetens nu planerade västra gräns.

Observera att syftet med den gällande planen, 1317-0 var/är att möjliggöra etablering av handel och andra verksamheter inom planområdet samt att bevara värdefulla naturområden och till att förbättra trafiksituationen i området. För de bostadsfastigheter som redan fanns i området tillåts såväl bostäder som verksamheter, med bestämmelsen BO.

Verksamheter

Den pågående industriverksamheten vid industrifastigheten Torshälla 5:43 har ett stort behov av större verksamhetsytor och därmed ett behov av fastighetsreglering för utökning av den nuvarande egna fastigheten samt en utökad byggrätt. Planen är att befintlig jordbruksmark vid del av fastighet Torshälla 5:8, med beteckning NATUR i gällande detaljplan tillsammans med den nuvarande industrifastigheten Torshälla 5:43 slås samman och planeras för industri och kontor för att möjliggöra utbyggnad av befintlig industriverksamhet.

Verksamheten som behöver utökas ligger i ett industriområde, där det finns enstaka bostäder. Verksamheten vid Torshälla 5:43, Stilles är tillstånds- och anmälningspliktig med klassning: C.

Den befintliga verksamheten innefattar tillverkning, service och lagerhållning av kvalificerad medicinsk utrustning samt en tillhörande kontorsdel. Då verksamheten utvecklats och antalet anställda stadigt ökat under de senaste åren, så börjar verksamheten bli alltför trångbodd i alla delar (tillverkning, lager, kontorsytor samt gården med godsmottagning, hantering av avfall/återvinning och parkering) och därmed begränsas möjligheterna för ökning av volymer i tillverkning och lagerhållning samt och även antalet anställda.

Nuvarande industribyggnad ligger längs nuvarande fastigheten, Torshälla 5:43 västra sida. Infart till fastigheten ligger i dess nordöstra hörn.
På byggnadens östra sida planeras för en större utbyggnad med lagerlokal och lastkaj. Planerad utbyggnad av lagerverksamhet medför att avståndet mellan bostadsfastigheter i öster och industribyggnaden minskar samt att personbilsparkeringen flyttas till den västra sidan vid den utökade fastigheten.

På den västra sida planeras det för ny placering av smedjan, som därmed hamnar längre ifrån de befintliga bostadshus i öster, men närmare de västra bostadsfastigheterna, som dock ligger på längre avstånd ifrån industrifastigheten/industribyggnaden. Personbilsparkeringen för de anställda planeras att flyttas från fastighetens östra sida till den västra sidan av fastigheten samt utökas till cirka 100 platser. Infarten till fastigheten är planerad att behålla nuvarande placering vid fastighetens nordöstra hörn.

Två avstyckade bostadsfastigheter varav den ena är bebyggd ligger cirka 35-40 meter öster om industrifastighetens gräns. Cirka 250 meter ifrån industriverksamhetens fastighetsgräns i väster finns ytterligare två bostadshus. Vilka i och med planerad utökning av industrifastigheten då hamnar ca 75 m närmare dess fastighetsgräns.

Ytan som i dagsläget utgörs av åkermark och som arrenderas ut men nu planeras för ändrad markanvändning till industriverksamhet skulle innebära att arrendatorn får något minskade arealer för sin jordbruksverksamhet.

En utbyggnad av befintlig industribyggnad över befintligt öppet område påverkar också delvis landskapsbilden för närliggande industriverksamhet. Läget för den planerade utökningen av industrin är synbart från långt håll från Västerleden samt från Eskilstunavägen i ett infartsläge från Torshälla, varför det kan bli aktuellt att studera gestaltningsfrågor utifrån längre siktlinjer i den fortsatta processen.

Service

I närområdet, inom det nu gällande planområdet finns både livsmedelsaffär och olika typer av lunchrestauranger. Cirka 1,4 km från fastigheten ligger Östra Torget och Torshälla centrum med olika typer av offentlig och kommersiell service.

Sociala förhållanden

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

Riksintresse

Planen berör inte något riksintresse, ex: Yrkesfiske, Naturvård, Friluftsvård, Rörligt friluftsliv eller Natura 2000.

Biotopskydd
MB 7 kap 11 §

Biotopskyddsområden är mindre mark- och vattenområden med höga naturvärden. Dessa områden bidrar till att bevara miljöer med höga naturvärden.

För åtgärder som riskerar att skada skyddade biotoper krävs det dispens. vilken då söks hos länsstyrelsen i Södermanlands län. Vid ansökan om dispenser från det generella biotopskyddet anges särskilda skäl och förslag på kompensationsåtgärder.

Inom planområdet kan eventuellt generellt biotopskydd gälla för avvattningsdikena, detta kommer att undersökas/utredas närmare i den fortsatta processen.

För övrigt bedöms den planerade tillkommande ytan för industriverksamhet sakna värdefull vegetation

Naturmiljö

Enligt grönplanen ligger den delen av planområdet med den planerade utökningen av fastigheten inom område som är markerat i lagret landskapselement med betydelse för grön infrastruktur, utrednings-område för natur- och rekreation och grönytor att beakta vid exploatering samt i dess sydvästra hörn i kanten av område med lagret med befintliga och planerade och skyddade ytor, inventerade värden och riksintresseområden.

Kartlagret grön infrastruktur visar grön infrastruktur för natur- och rekreation inom Eskilstuna kommun. Inom de grönmarkerade områdena finns gröna värden som berörs av ställningstaganden i översiktsplanen och strategier och riktlinjer för naturvård, friluftsliv och stadens grönstruktur i grönplanen. De enskilda objekten och ytorna som bildar helheten kan tändas upp och granskas som separata lager. För mer information om och beskrivningar av enskilda grönytor gå till grönplanen.

Ljusgrönt
Landskapselement med betydelse för grön infrastruktur, utredningsområden för natur- och rekreation och grönytor att beakta vid exploatering.

Mörkgrönt
Befintliga och planerade skyddade ytor, inventerade värden och riksintresseområden.

Utdrag från kartlagret grön infrastruktur för natur- och rekreation med planområdet röd-markerat.

De gröna områdena är i den gällande planens användning reglerade som allmänplats NATUR med bestämmelsen/beteckningen våtmark för utformningen av dess allmänna plats med innebörden; Våtmark eller dagvattendamm för magasinering och fördröjning av dagvatten. Omgivande skyddszon/naturområde planteras med lövskog.

Planområdet gränsar i söder till område som nu är utpekat som utredningsområde för framtida våtmarker enligt ÖP2030. Vilket ingår i projektet ”myllrande våtmarker” som startade 2011. Syftet med det projektet är att återskapa eller restaurera våtmarker för att minska närsaltläckage till vattendrag och sjöar, skapa fler livsmiljöer för arter som är knutna till våtmarker, skapa attraktiva friluftsområden samt att förebygga och hantera eventuella framtida översvämningar.

Parallellt med det här planarbetet pågår därför ett projekt för att skapa ett våtmarksområde vid ytorna söder om det nu aktuella planområdet.

Det mindre grönmarkerade området inom det aktuella planområdet nyttjas idag som jordbruksmark, vilken omgärdas av avvattningsdiken på två sidor (mot söder och väster), gång/cykel/mopedväg med anslutande dike i norr och den nuvarande industrifastigheten i öster.

Kartlagret grön infrastruktur visar grön infrastruktur för natur- och rekreation inom Eskilstuna kommun. Inom de grönmarkerade områdena finns gröna värden som berörs av ställningstaganden i översiktsplanen och strategier och riktlinjer för naturvård, friluftsliv och stadens grönstruktur i grönplanen. De enskilda objekten och ytorna som bildar helheten kan tändas upp och granskas som separata lager. För mer information om och beskrivningar av enskilda grönytor gå till grönplanen.

Ljusgrönt
Landskapselement med betydelse för grön infrastruktur, utredningsområden för natur- och rekreation och grönytor att beakta vid exploatering.

Mörkgrönt
Befintliga och planerade skyddade ytor, inventerade värden och riksintresseområden.

Planen förutsätter ett ianspråktagande av det mindre naturområdet med jordbruk, för att utöka en pågående verksamhet, en viktig industri och genom detta skapa fler arbetstillfällen, vilket utgör ett stort samhällsintresse. Delen med åkermark är avsatt som allmän plats Natur i den nu gällande detaljplanen.

Lek och rekreation

I kommunen finns planer att anlägga ett våtmarksområde söder om planområdet, det finns även planer om ett vandringsstråk längs Eskiltunaån. Det nu aktuella planförslaget utgör inget hinder för dessa planer.

Kulturmiljö

Historik

Planen förutsätter ett ianspråktagande av ett mindre naturområde med jordbruk, för att utöka en pågående verksamhet, en viktig industri och genom detta skapa fler arbetstillfällen, vilket utgör ett stort samhällsintresse. (Del av det aktuella planområdet, delen med åkermark är avsatt som allmän plats Natur i den nu gällande detaljplanen.)

Riksintresse

Planområdet är inte beläget inom eller i anslutning till riksintresse för kulturmiljövård.

Kulturmiljö-värden

Intentionen är att den utökade verksamheten ska utgöra en naturlig fortsättning av den befintliga industrin i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom det aktuella planområdet.

Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt Kulturminneslagens 2 kapitel. Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är tillståndspliktigt.

Om fornlämning eller fornfynd påträffas vid arbete inom planområdet föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 och 10 § § kulturminneslagen. Arbetet ska då omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning och anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Gator och trafik

Riksintresse

Planförslaget berör inte riksintresse för Trafikkommunikation.

Gång- och cykelvägar

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven hos gång- och cykeltrafikanter överordnas bilburna trafikanters behov.

Enligt Cykelplan för Eskilstuna kommun ska cykeln prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter.

Gatunät och trafik

Planerad markanvändning, dvs utökning av fastigheten Torshälla 5:43 västerut medför ingen förändring av befintligt gatunät, då befintlig infart belägen invid vändplan i fastighetens (Torshälla 5:43) nordöstra hörn avses nyttjas som infart till fastigheten framöver.

Kollektivtrafik

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven för kollektivtrafiken överordnas övrig biltrafik. Planförslaget medför inte någon förändring för kollektivtrafiken.

Parkering

Enligt Eskilstuna kommuns parkeringsnorm ska följas. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Planområdet utgörs av flack åkermark med stort lerdjup, det gäller både den befintliga och den tidigare åkermarken (vid fastigheten Torshälla 5:43).

Geotekniska undersökningar i samband med tidigare planläggning (vid framtagande av den gällande planen 1317-0) visar att åkermarken består av

3-14 meter sulfidhaltig lera på friktionsjord. Lera med torrskorpekaraktär de översta 0,8-1,8 metrarna. Leran under torrskorpeskiktet bedömdes då som lös till mycket lös. Leran bedömdes vid belastning vara mycket sättningsbenägen och med grundvattnets trycknivå som högst 1 meter under markytan.

Bedömningen var då att längs det centrala diket föreligger måttlig till hög risk för skred och i övriga delar av området är risken låg. Låglänta partier mellan Eskilstunavägen och Eskilstunaån ligger inom riskzonen för översvämning vid höga flöden, haveri i pumpstationen eller om vallen brister.

Vallen längs ån som har varit i bruk under ca 100 år har sjunkit ihop betydligt samtidigt som den också har blivit bevuxen med vegetation vilket försämrat dess motståndskraft. Enligt beräkningar kommer vattennivån vid ett 100-årsflöde att ligga 7,5 meter över havet vilket i genomsnitt innebär ca 30 cm över marknivån i låglänta delar av området.

De tidigare utförda geotekniska undersökningarna visar att åtgärder behöver vidtas för att begränsa effekter av de dåliga markförhållandena och för att minska risken för översvämning.

Genom begränsning av byggrätt och hårdgjord yta samt att åtgärder såsom till exempel anpassad höjdsättning, markstabilisering och grundläggning med stödpålar och lämplig dagvatten- och skyfallshantering, är bedömningen att planerad ändring av markanvändningen kan tillåtas.

Det finns även planer på att åtgärda vallen längs Eskilstunaån samt att anlägga ett våtmarksområde söder om det nu aktuella planområdet, vilket skulle minska risker för översvämning. Det är dock åtgärder/projekt som ligger utanför den nu aktuella detaljplanen.

Lerjordarna i området påverkas i hög grad av hur dagvattnet hanteras. Byggnaders storlek, belastning, övrig hårdgjord mark samt omhändertagande av dagvatten är viktigt att reglera för att förhindra sättningar och grundvattenförändringar då det är av vikt att behålla grundvattennivåer. Hårdgjorda ytor kan till exempel förbättras genom armerat gräs, grus eller andra mer genomsläppliga material. Med hänsyn till översvämningsrisken är det önskvärt att höja marken innan byggnation. Det är dock viktigt att i bygglovsskedet säkerställa hur mycket marken kan höjas i förhållande till sättningsrisken i området. Vid både schaktning och utfyllnad måste miljö- och omgivningspåverkan beaktas. Lerans sättningsbenägenhet, den höga grundvattennivån men även översvämningsrisken måste beaktas vid val av grundläggningssätt. I samband med bygglov/bygganmälan ska förändringar gällande marknivåer redovisas.

Riksintresse

Planförslaget berör inte ett vattenskyddsområde enligt MB 7 kap 21 §.

Vattenområden

Beaktas att planområdet ligger inom område med översvämningsrisk (medelriskzon för skyfallsöversvämning). Varför det är av vikt med redovisning av planerad dagvattenhantering och erforderliga planbestämmelser för reglering av markanvändning, bebyggelsens omfattning och placering samt markens anordnande och höjdläge. En dagvattenutredning planeras att tas fram till nästa skede av planprocessen.

Kommunen har planer för att projektera för att anlägga en våtmark som ligger i anslutning till det nu aktuella området för ny detaljplan. Våtmarken är tänkt att bli ett nytt rekreationsområde samtidigt som syftet är att ha en flödesutjämnande effekt och för reduktion av fosfor.

Strandskydd
MB 7 kap 13–20 §§

Bedömningen är att strandskydd **inte** råder vid avvattningsdikena söder och väster om planområdet.
(Ifall området kring närliggande diken ändå skulle omfattas av strandskydd, så skulle det fordras att strandskyddet upphävs, då åtgärder inom strandskydd kräver att strandskyddet upphävs.)

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär förbud mot att uppföra nya eller ändra befintliga byggnader och anläggningar samt att utföra grävningsarbeten eller andra åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas. För upphävandet av strandskydd ska minst två förutsättningar vara uppfyllda:

1. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken).
2. Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §§ miljöbalken finns (inga andra skäl får användas).
3. Upphävandet omfattar inte ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

De särskilda skälen är samma som vid dispensgivning (se 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken). Länsstyrelsen har skyldighet att i detaljplanprocessen verka för att strandskyddet inte hävs i strid med syftet och att särskilt skäl finns.

För området kring det närliggande diket gäller eventuellt strandskydd. För åtgärder inom strandskydd krävs i så fall att strandskyddet upphävs.
Planens genomförande innebär i så fall att strandskyddet upphävs i närområdet intill diket.

Ifall diket direkt väster om det planerade planområdet skulle räknas som strandskyddat så behöver strandskyddet i så fall upphävas. Planavdelningens bedömning är i så fall att förutsättningarna för upphävande av strandskydd kan

prövas för fastigheten, då området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan ske utanför området.

Dagvatten

I det fortsatta planarbetet/den fortsatta planprocessen avses att ta fram en dagvattenutredning med en rapport som beskriver befintliga markförutsättningar/markförhållanden och en beskrivning av hur dagvattenhanteringen i området kan lösas och vilka planbestämmelser som erfordras för att till exempel kunna reglera markanvändningen, bebyggelsens omfattning och placering samt markens anordnande och höjdläge. Rapporten ska beskriva avrinningsområden, avvattning och lågpunkter. Den ska innehålla en bedömning om översvämningsrisken och ta upp något om recipienten, statusklassning och om markavvattningsföretag. Ett avsnitt bör beskriva markförutsättningarna med befintliga markhöjder, geologiska förutsättningar och grundvattenförhållanden.

Markens beskaffenhet inom och invid planområdet innebär att infiltration av dagvatten bedöms som olämplig.

Den planerade exploateringen medför ett ökat dimensionerat utflöde från planområde jämfört med befintlig situation. Vilket innebär att fördröjnings-åtgärder krävs för att följa kommunens dagvattenpolicy. Policyn säger bland annat att de första 20 mm nederbörd ska fördröjas på kvartersmark samt att anläggningar (på allmän platsmark) dimensioneras så att flödet ut från området inte ska öka vid ett 20-årsregn i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Vid exploatering av området, är det viktigt att dagvattnet kan avledas till planerad dagvattenanläggning och sedan avledas därifrån till Eskilstunaån. Vid exploatering av området är det viktigt att säkerställa att dagvattenflödet ut från området inte överstiger det flöde som dikena med dess omgivningar klarar.

Slutlig recipient för dagvattnet är X. Den ekologiska statusen för X är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status XXX. Den kemiska ytvattenstatusen för avrinningsområdet klassificeras som god status exklusive kvicksilver. Målet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus 20XX.

Beaktas att planområdet ligger inom område med översvämningsrisk (medelriskzon för skyfallsöversvämning). Varför det är av vikt med redovisning av både planerad dagvattenhantering och skyfallshantering och erforderliga planbestämmelser för reglering av markanvändning, bebyggelsens omfattning och placering samt markens anordnande och höjdläge. Vilket kommer att utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Kommunen har planer att projektera och att anlägga en våtmark som ligger i anslutning till det nu aktuella området för ny detaljplan. Våtmarken är tänkt att bli ett nytt rekreationsområde samtidigt som syftet är att ha en flödesutjämnande effekt och för reduktion av fosfor.

Hälsa och säkerhet

Buller
MB 5 kap 2 § första stycket

Regler om buller finns i plan- och bygglagen, i miljöbalken och i förordningar med olika riktvärden för olika bullerkällor. Till miljöbalken finns det en förordning med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). 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.

Endast verksamheter som inte är störande för omgivande bostadsbebyggelse tillåts i den befintliga detaljplanen, 1317-0 för området. I det nu aktuella planarbetet behöver vidare undersökas om användningen i plankartans bestämmelse behöver preciseras.

Den befintliga bullrande verksamheten (smedjan) vid fastigheten, Torshälla 5:43 planeras att flyttas till tillbyggd del på den utökade fastighetens västra sida. Bullrande verksamhet i form av smedjan kommer därmed att flyttas längre ifrån den närmaste bostadsbebyggelsen.

Planerad utökning av lagerutrymme bidrar sannolikt till minskat antal rörelser för verksamhetstrafik. Planerad utbyggnad med utökat lagerutrymme bidrar dessutom till färre transportrörelser (genom bättre fyllnad av lastbilar) till och från verksamheten, vilket då bidrar till färre tillfällen för buller från den trafiken.

På grund av det bostadsnära läget begränsas tillåten verksamhet till industri och kontor som inte får vara mer störande för bebyggelsen än i den grad som lagar och övriga bestämmelser tillåter. Det ska vidare undersökas om användningen i plankartans bestämmelse behöver preciseras.

MKN för luft
Luftkvalitets-förordningen (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 dels en förtätning med fler människor och transporter på platsen dels 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.

Planens genomförande antas inte medföra några nämnvärt ökade trafikmängder.

Mätningar och beräkningar för NO2 och PM10 som bygger på indata från Östra Sveriges luftvårdsförbund visar att riktvärdena underskrids och därmed att såväl miljömål som MKN för luft uppfylls inom planområdet.

Markradon

Planområdet är beläget inom lågriskområde för radon.

Mark-föroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Ifall föroreningar ändå påträffas på fastigheter 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 då beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Risk för översvämning

Översvämningsrisk och hög grundvattennivå för området kommer att beaktas vid utformning av planen. Beaktas att planområdet ligger inom område med översvämningsrisk (medelriskzon för skyfallsöversvämning). Varför det är av vikt med redovisning av planerad dagvattenhantering och erforderliga planbestämmelser för reglering av markanvändning, bebyggelsens omfattning och placering samt markens anordnande och höjdläge.

Området gränsar till område utpekat som utredningsområde för framtida våtmarker enligt ÖP 2030. Vilket ingår i projektet ”Myllrande våtmarker” som startade 2011. Syftet med det projektet är att återskapa eller restaurera våtmarker för att: Minska närsaltsläckage till vattendrag och sjöar, Skapa fler livsmiljöer för arter som är knutna till våtmarker, Skapa attraktiva friluftsområden samt Förebygga och hantera framtida översvämningar.

Risk för erosion/skred/ras

Det har gjorts en geoteknisk undersökning i samband med tidigare planläggning av området.
Åtgärder behöver vidtas för att begränsa effekter av dåliga markförhållanden och risken för översvämning. Genom till exempel anpassad höjdsättning, markstabilisering och grundläggning med stödpålar kan planerad ändring av markanvändningen tillåtas.

Klimat-förändringar

Planområdet har några utmaningar varför en viktig del i planeringsarbetet är att framtidssäkra området med hänsyn till klimatförändringarna vilket gäller bland annat, dagvattenhantering, skyfall och översvämningar vilket i annat fall kan leda till ras, skred och erosion intill närliggande diken.

Teknisk försörjning

Riksintresse/ särskilda markanvändning sintressen
MB 3 kap 8 §

Bedömningen är att planen inte berör något riksintresse för teknisk försörjning., ex: Energiproduktion och energidistribution, elektronisk kommunikation.

Vatten och avlopp

Den befintliga fastigheten Torshälla 5:43 ligger inom allmänt VA-område för vatten- och spillvatten, för dagvatten fastighet och dagvatten gata. Den planerade utökningen av fastigheten ligger utanför det allmänna VA-området men gränsar förstås till det allmänna VA-området.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Koncessionsområde för elnät (20 kV) ingår Eskilstuna Energi och Miljö AB. Fastigheten Torshälla 5:43 är ansluten till fjärrvärme, med ledning på dess nuvarande västra sida.

Avfall

Utrymme för avfallshämtning ska finnas på kvartersmark. Såväl befintliga s framtida verksamheters avfallshantering ska ske enligt renhållningsförordningen arbetsmiljölagstiftningen och Eskilstuna Energi och Miljös riktlinjer

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	Området mellan planerad industriverksamhet och diket planläggs som allmän plats ***[NATUR]***. Användningen tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen säkerställer ett skyddsavstånd till det södra diket och utgör en mindre smal spridningslänk genom planområdet. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GCVÄG	Gång-och cykelväg ***[GCVÄG]*** för att säkerställa en fortsatt gång- och cykelväg norr om fastigheten som är tänkt som koppling som knyter samman Eskilstunavägen med Eskilstunaån för att på sikt kunna bilda ett sammanhållet gångstråk längs ån /en framtida gång-/rekreationsstråk längs ån.

Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §

J_1	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av verksamheter/byggnader för industri och lager.
K	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av verksamheter/byggnader för kontorsverksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

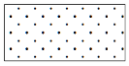
Exempelvis

Bebyggelsens omfattning / Utnyttjandegrad PBL 4 kap 11 §

e_1	Största byggnadsarean är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Höjd på byggnadsverk PBL 4 kap 11 §

h_1	Högsta nockhöjd, ***[h_1]*** är 9 meter. Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjdled. 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. Syftet är att befästa nuvarande industribebyggelsens nuvarande höjdbestämmelser för den nu gällande detaljplanen.
Byggnaders användning PBL 4 kap 11 §	s_1	Industri endast i byggnad placerad minst 29 meter från den östra plangränsen, vilket endast möjliggör för lagerutrymme eller annan icke störande verksamhet inom användningsområdet som ligger närmare plangränsen än 29 meter..
Utförande PBL 4 kap 11 §	b_1	Grundläggning ska utföras med pålar, eller motsvarande stabilitetsreglerande åtgärd som erfordras för anläggning/byggnation.
Begränsning av markens utnyttjande PBL 4 kap 11 §		Syftet med planbestämmelse marken får inte förses med byggnad eller byggnadsverk (prickmark), är att säkerställa ett skyddsavstånd till omgivande diken/fastigheter, samt att möjliggöra för underhåll av egen byggnad inom den egna fastigheten och ett allmänt hänsynstagande till omgivande fastigheter.

Administrativa bestämmelser

Huvudmanna Skap

Huvudmannaskapet är kommunalt på allmän plats, NATUR och GCVÄG, PBL 4 kap 7 §.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

December 2024	Samråd (Beslut)
Januari 2025	Samrådstid
Augusti 2025	Granskning
November 2025	SBN antar detaljplanen
December 2025	Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande-tid

Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen 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 planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmanna-skap

Kommunen är huvudman för allmän plats, GCVÄG och NATUR.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Allmän plats
Eskilstuna kommun ansvarar för, projekterar och bekostar anläggande, ombyggnad samt drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören bekostar kommunens kostnader gällande projektering och utförande av allmän platsmark. Detta gäller även återställandet av de eventuella skador på omkringliggande gator som arbetet på kvartersmarken orsakar.

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

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

Kvartersmark
Exploatör ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. I förvaltningsskedet ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga åtgärder när det gäller utförande, drift och underhåll.

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak hur marköverlåtelser ska ske, vem som bekostar och ansöker om fastighetsbildning, vem som utför allmänna anläggningar och hur kostnader för dessa och övrigt för allmän plats tas ut av exploatören.

Avtalet reglerar även tidplan för exploateringen samt att exploatören ska ställa säkerhet för sina åtaganden att bekosta allmänna anläggningar och utförandet av allmän plats. Skador som uppstår som en konsekvens av exploateringen ska åtgärdas av exploatören.

För överföring av mark till kommunen som kommer utgöra gata, naturmark, tekniska anläggningar upprättas avtal om fastighetsreglering. Kommunen har rätt att lösa in allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Mark- och utrymmesförvärv

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighets-indelning PBL 4 kap 18 §

För planens genomförande krävs fastighetsbildning, då områden utlagda som kvartersmark kommer att innebära att fastigheten Torshälla 5:43 utökas genom fastighetsreglering där del av Torshälla 5:8 tas i anspråk för detta. En mindre del av Torshälla 5:43 i dess södra del invid det södra diket, avsätts som allmänplats NATUR och övergår då till Torshälla 5:8.
Dessa regleringar ombesörjas och bekostas av fastighetsägaren till Torshälla 5:43.

Förvärv av allmän plats/ Markförvärv/ Inlösen PBL 6 kap 13

Ett mindre område i Torshälla 5:43 södra del som idag har enskilt fastighets-ägande ska ändras till allmän platsmark NATUR och planeras att ingå i fastighet som ägs av Eskilstuna kommun. För att uppnå det behöver fastigheterna Torshälla 5:43 och Torshälla 5:8 fastighetsregleras. Mark överlåts då av exploatör till kommunen utan krav på ersättning. Alternativt kommer Kommunen att söka frivilliga överenskommelser med berörda part som berörs av denna markförändring. Kan ingen frivillig överenskommelse hittas kan antingen Kommunen som huvudman för allmän plats eller fastighetsägaren begära att marken löses in av kommunen via en lantmäteri-förrättning där även ersättningen för markinlösen kan komma att avgöras.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Torshälla 5:43 samt del av Torshälla 5:8 ingår i aktuellt planområde.

Förändrad fastighets-indelning PBL 4 kap 18 §

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

Exploatören bekostar även fastighetsbildning för allmän plats.
Exploatör ansöker om fastighetsbildning och mark överlåts av exploatör till kommunen utan krav på ersättning.

Förvärv av allmän plats/ Markförvärv/ Inlösen PBL 6 kap 13§

Ett mindre område i Torshälla 5:43 södra del som idag har enskilt fastighets-ägande ska ändras till allmän platsmark NATUR och planeras att ingå i fastighet som ägs av Eskilstuna kommun. För att uppnå det behöver fastigheterna Torshälla 5:43 och Torshälla 5:8 fastighetsregleras. Mark överlåts då av exploatör till kommunen utan krav på ersättning. Alternativt kommer Kommunen att söka frivilliga överenskommelser med berörda part som berörs av denna markförändring. Kan ingen frivillig överenskommelse hittas kan antingen Kommunen som huvudman för allmän plats eller fastighetsägaren begära att marken löses in av kommunen via en lantmäteri-förrättning där även ersättningen för markinlösen kan komma att avgöras.

Gemensamhets-anläggningar PBL 4 kap 18 §

Om detaljplanens innehåller fastighetsindelningsbestämmelser om att gemensamhetsanläggningar eller rättigheter ska bildas, ändras eller upphöra att gälla ska kommunen i planbeskrivningen redovisa på vilket sätt detta är avsett att genomföras och vem som ska stå för kostnaderna. (8 §)

Samfälligheter
PBL 4 kap 18 §

Delar av samfälligheter som innefattar öppet dike som ligger strax intill planområdet (i väster och söder) kommer att beröras av planförslaget. Dikena är samfälligheter utan aktiv förvaltning. Åtgärder för samfälligheten avses utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Rättigheter
PBL 4 kap 6 §

Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt eller servitut (u-område på plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt eller servitut för sina ledningar. Om (befintliga) ledningar med tillhörande anläggningar måste flyttas så står den exploatör som har behov av flytten för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

Förekomst av befintliga servitut undersöks i fortsatt planprocess.
Planen innebär att ett antal befintliga servitut, inom planområdet, kan komma att påverkas till exempel när lokalgatan, va-nät, el, och opto byggs ut samt när gemensamhetsanläggningar bildas. Det kan finnas behov av att ompröva dessa servitut vid lantmäteriförrättning. För prövning av servitut på kvartersmark ansöker och bekostar respektive fastighetsägare för prövning hos lantmäteriet. Om kommunen i detaljplanen bestämmer markreservat för allmänna ändamål eller gemensamhetsanläggningar ska kommunen i planbeskrivningen redovisa möjligheterna till markåtkomst. (6 §)

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Ekonomisk bedömning av genomförandet av detaljplanen, kostnadsfördelning, betalningsansvar.

Kostnader för exploatör

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

Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal.

Exploatören bekostar anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detta regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och 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 överlåts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

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

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.

Eskilstuna Energi- och Miljö AB tar emot hushållsavfall mot avgift.

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av eventuella markföroreningar inom sin fastighet.

Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning och dom eventuella ersättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.
Då detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatörerna och Eskilstuna kommun.

Övrigt

-

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gång- och cykelbanor och grönytor.

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.
ESEM ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

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.

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 anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

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

Marksanering

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

Övrigt

Prövning enligt annan lagstiftning

Ansökan om eventuell dispens från generellt biotopskydd sker parallellt med planprocessen enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap. 11 §. Ansökan sker hos Länsstyrelsen i Södermanlands län. Dispensansökan kan eventuellt avse påverkan på de två diken samt eventuellt erforderligt artskydd (ifall några skyddade arter återfinns i området). Detta kommer fortsatt undersökas i den fortsatta planprocessen.

Upplysningar

Konsekvenser

Riksintressen

Riksintressen MB 3–4 kap.

Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Planenheten har i en undersökning om behov av en strategisk miljöbedömning tagit ställning till att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen meddelade 2022-09-01 att de delar kommunens uppfattning

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Miljökvalitets-normer

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Eskilstunaån är ett naturligt bildat vattendrag. Eskilstunaåns uppnår enligt Vatteninformationssystem Sverige måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Att Eskilstunaåns ekologiska status klassificeras till måttlig beror på övergödning och fysisk påverkan i vattendraget.

För att uppnå god ekologisk status behövs utsläppsbehandlande och förebyggande åtgärder som minskar läckage av näringsämnen som bidrar till övergödning och syrebrist. Åtgärder som minskar fysisk påverkan på Eskilstunaån handlar främst om att förbättra konnektiviteten. Dels åtgärder som minskar negativ påverkan för konnektiviteten avseende översvämnings-skydd dels som minskar fragmenteringen av vattendraget i form av dammar och andra

barriärer. Dessa åtgärder ska möjliggöra fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och nedströms i vattendraget.

Att Eskilstunaån inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av de organiska miljögifterna Antracen, Benso(a)pyrene, Flouranten och Naftalen. Dessa ämnen kommer främst från trafik och förbränning och kan spridas med dagvatten till naturen. En dagvattenutredning är planerad att tas fram vid fortsatt planprocess, där ingår att ta upp frågan om miljökvalitetsnormer, så att MKN gällande ekologisk och kemisk status för recipienten inte får försämras.

Människors hälsa och säkerhet

En dagvattenutredning är planerad att tas fram i det fortsatta planarbetet. Den planerade dagvatten och skyfallshanteringen som tas fram förväntas ha en positiv effekt på riskbilden för planområdet. Risken för ras och skred intill diket ska minimeras, genom bland annat att avstyckningen och planområdet håller ett behörigt skyddsavstånd till det västra diket, kallat krondiket i den nu gällande detaljplanen för området.

Utredningen ska bland annat redovisa erforderliga dagvattenåtgärder.

Klimat-anpassning

Den planerade dagvattenutredningen ska ge förslag på dagvattenåtgärder som minimerar risker för bland annat översvämning, ras och skred.

Natur- och kulturmiljö

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 §).

Kommunen bedömer att det finns skäl att ianspråkta jordbruksmark inom planområdet, i syfte att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, då ytan med jordbruksmark är nödvändig för att den planerade utökningen av industriverksamheten ska kunna komma till stånd. För att kunna utveckla verksamheten och att kunna möjliggöra för fler arbetstillfällen som är ett viktigt allmänintresse för Eskilstuna som också påpekas i översiktsplan ÖP 2030, då staden lider av höga arbetslöshetssiffror.
Positiva, negativa och kumulativa effekter.

Påverkan på kulturvärden

Bedömningen är att planerade åtgärder inte har någon påverkan på kulturvärden.

Sociala förhållanden

Konsekvenser för barn och unga

Kommunen driver nu ett projekt för att anlägga en våtmark som ligger i anslutning till det aktuella området för ny detaljplan. Våtmarken är tänkt att bli ett nytt rekreationsområde samtidigt som syftet är att ha en flödesutjämnande effekt och för reduktion av fosfor. Det finns även planer om ett framtida

vandringsstråk längs Eskilstunaån. Det nu aktuella planförslaget utgör inget hinder för någon av dessa planer eller projekt.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Mari Lundkvist
Planarkitekt