Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Johan Rosberg, 016-710 95 21

Datum	Diarienummer	Aktnummer	
2019-03-27	SBN/2019:63	1.21	1 (23)

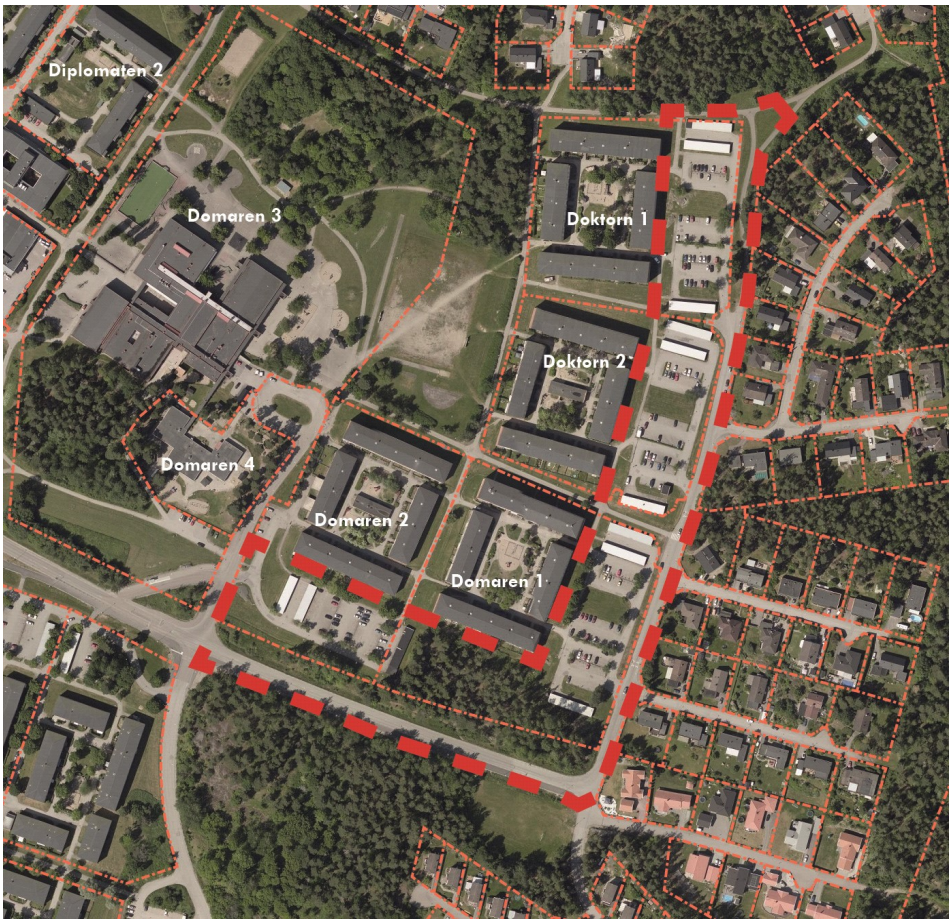
Samrådshandling

Detaljplan för

Doktorn 1 m.fl. (Vårvägen)

Skiftinge
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande

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 lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har ”ej tillgodosedda sakägare” möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.
Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden.

INLEDNING

Planprocessen

Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Om inga yttranden mot planförslaget inkommer under samrådsskedet kan den antas enligt ett begränsat förfarande.

Handlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Plankarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Utredningar

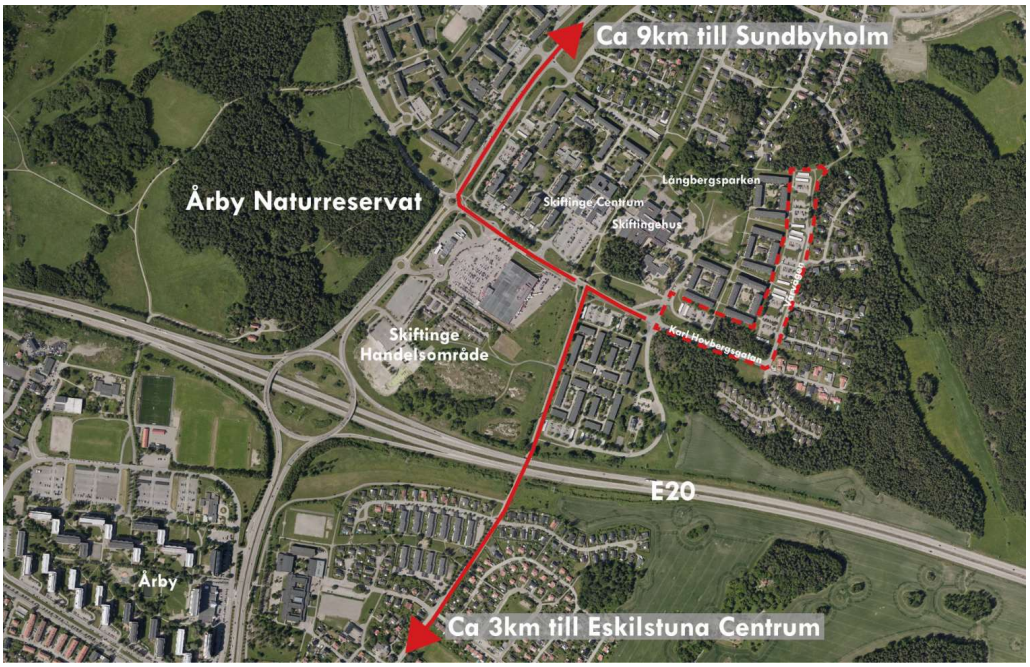
Under planarbetet har följande utredningar och rapporter utgjort underlag för planförslaget:
Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2019-01-03 och PM, 2019-01-12
Miljöteknisk markundersökning, Ramböll, 2018-12-14
Bullerutredning, ÅF, 2018-12-17
Dagvattenutredning, WRS, 2019-02-01
Kulturmiljö, WSP, Kommer efter samråd

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning inom befintligt bostadsområde.

Plandata

Läge och areal

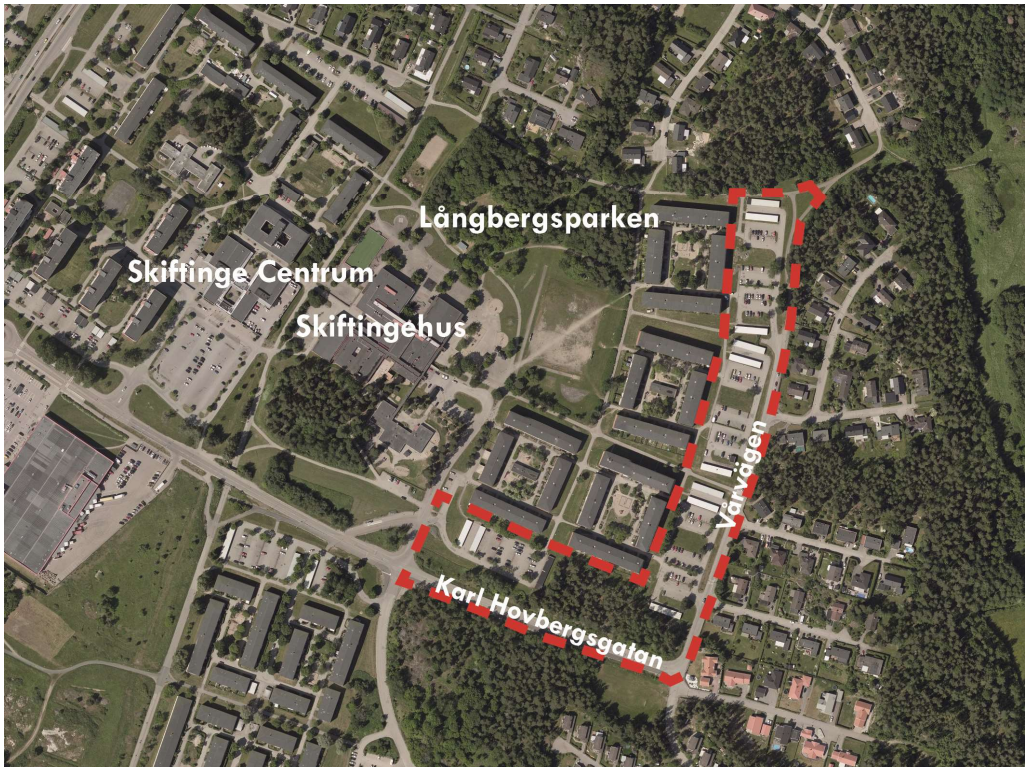


Planområdet i förhållande till sin omgivning.

Planområdet är beläget i östra Skiftinge och är ungefär 4,4ha stort. Väster om planområdet ligger Skiftinge hus och Skiftinge centrum samt allaktivitetsparken Långbergsparken, vilken invigdes hösten 2018. Öster och norr om planområdet ligger villaområden. I områdets närhet finns det gott om grönytor och strövområden, där ibland Årby naturreservat och Djurstaområdet, samt service i form av Skiftinge centrum och Skiftinge handelsplats som är

under utveckling. Strax söder om Skiftinge sträcker sig väg E20, vilken utgör en tungt trafikerad barriär gentemot Eskilstuna stadskärna. En viadukt finns för at ta sig under väg E20 strax sydväst om planområdet. Till Eskilstuna stadskärna är det ca 3 km. Planområdet ligger inom Eskilstuna tätort.

Planområdets avgränsning



Planområdets avgränsning.

Planområdet avgränsas av Vårvägen i öster och Karl Hovbergsgatan i söder. I norr gränsar planområdet mot den skogsdunge som skiljer planområdet från villorna i norr och i väster gränsar planområdet till befintliga flerbostadshus.

Markägande

Fastigheterna Doktorn 1, Doktorn 2, Domaren 1 och Domaren 2 ägs av Victoria Park Skiftinge AB. För gator och annan allmän platsmark är kommunen huvudman.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP2030 (laga kraft 2016-05-17) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Planområdet ligger inom den inre förtätningszonen enligt ÖP 2030 och är utpekat som planeringsområde för bostäder. Generellt sett förespråkar översiktsplanen att förtätning sker i första hand på redan ianspråktagen mark.

Årsplan

Ett åtagande i Årsplan 2019 för Eskilstuna kommun är att minst 600 bostäder ska påbörjas byggas varje år. Stadsläkningsområdena är prioriterade stadsdelar för att motverka utanförskap vilket man med den fysiska miljön kan göra genom öka tryggheten och skapa trivsamma utemiljöer. Man vill även säkra möjligheterna till näringslivstillväxt i samhällsplaneringen vilket ska leda till fler jobb.

Grönstruktur-plan

Planområdet finns inte utpekat i Eskilstuna kommuns grönstrukturplan, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2006-11-22.

Detaljplan

För planområdet gäller i huvudsak befintlig stadsplan för *Skiftinge, öster om centrum* (0484K-1604C 0-359), upprättad 1968-08-19. Området är planlagt som i huvudsak prickmark, *mark som icke får bebyggas*, med inslag av plusmark, *mark för garage och förrådsbyggnader*.

I planområdets sydöstra hörn, för korsningen Karl Hovbergsgatan/Vårvägen, gäller stadsplan för *Skiftinge, sydost om centrum* (0484-P80/10 1-447) upprättad 1979-12-06 och i planområdets sydvästra hörn, för korsningen Karl Hovbergsgatan/Skiftingegatan, gäller stadsplan för *Skiftinge, söder om centrum* (0484K-1699C 0-360) upprättad 1970-06-04.

Stadsläkning

Skiftinge är ett av fyra områden i Eskilstuna som ingår i projektet Stadsläkning. Projektet är ett långsiktigt och förvaltningsövergripande arbete som bygger på övergripande mål från kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategin. Syftet med stadsläkningen är att koppla ihop staden, att bygga ”broar” mellan stadsdelar och dess invånare, att öka trygghet och trivsel, att tillgodose behovet av bostäder och att komplettera ett relativt ensidigt bostadsutbud med inslag av småhus, radhus och parhus. Utvecklingsplanen syftar även till att möjliggöra arbetsplatser, lyfta befintliga park-, natur- och kulturvärden, öka tillgängligheten till hållbara transporter samt att ta tillvara stadsdelars potential, mångfald och engagemang är viktiga delar i samband med förtätningen. Utvecklingen av den fysiska miljön bör gå hand i hand med sociala satsningar och samverkan.

Utvecklings-plan Skiftinge

Detaljplanearbetet har föregåtts av framtagandet av *Utvecklingsplan Skiftinge*, en del av Stadsläkning. Utvecklingsplanen syftar till att ta ett helhetsgrepp för hela Skiftinge med utgångspunkt ur fyra strategier: Integration, Mångfald, Förtätning och Kvalitet. Utvecklingsplanen var på samråd 15 juni till 15 september 2017 och godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2017-12-13.

I utvecklingsplanen lyfts potentiella förtätningsområden, viktiga stråk och platser samt riktlinjer för den framtida utvecklingen. Planområdet för detaljplanen Doktorn 1 m.fl. är ett av de områden som lyfts bland de potentiella förtätningsområdena.

Miljöbedöm-ning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enlig PBL upprättas därför inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet präglas av asfalterade parkeringsytor. I den södra delen finns ett område, längs Karl Hovbergsgatan, som har en mer grön prägel med en höjd centralt belägen. Vegetationen domineras av tallar. Grönskan längs Karl Hovbergsgatan har identifierats som en potentiell spridningskorridor.

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

För detaljplanen har Ramböll genomfört en geoteknisk undersökning (daterad 2019-01-12). Undersökningen konstaterar att planområdet lämpar sig mycket väl för byggnation. Markytan är svagt sluttande och därmed dränerande. För byggnation krävs grundläggning på pålar, packad fyllning på morän och berg samt på berg/sprängbotten. Hårdgjorda ytor anläggs utan restriktioner med hänsyn till förekommande jordarter, bergnivå och grundvattennivå. Uppfyllnadshöjd begränsas till maximalt 1 meter, dvs att nuvarande markyta kan belastas med 20kPa. Högre uppfyllnader kräver särskild utredning av geoteknisk sakkunnig.

Exploateringsområdet utmed Vårvägen karakteriseras av ytligt berg och berg i dagen med djupa svackor med torrskorpelera och friktionsjord. Nästan hela ytan är täckt med fyllning. Fyllningen ligger ovan berg, friktionsjord samt torrskorpelera och har en mäktighet på upp till 2m. Lager av torrskorpelera förekommer i svackor och har en mäktighet på 1-2m och ställvis upp till 5m. Tunna skikt av lös varvig siltig lera kan förekomma under torrskorpan. Bergöveryta har registrerats med jordbergsonderingen och ligger mellan berg i dagen och ner till ca 6m djup under befintlig markyta.

Exploateringsområdet längs Karl Hovbergsgatan karakteriseras av ytligt berg och berg i dagen med djupa svackor med torrskorpelera och friktionsjord. Nästan hela ytan är täckt med fyllning. Fyllningen ligger ovan berg, friktionsjord samt torrskorpelera och har en mäktighet på upp till 4m. Fyllningen utgörs av blandade massor som grus, sand och lera. Sten och block har registrerats i fyllningen.
Lager av torrskorpelera förekommer i svackor och har en mäktighet på 1-2m och ställvis upp till 5m. Tunna lager av lös varvig siltig lera förekommer under torrskorpan i svackorna. Skikt av lös lera är upp till ca 1,5m mäktigt. Bergöveryta har registrerats med jordbergsonderingen och ligger mellan berg i dagen och ner till ca 8m djup under befintlig markytan.

Markradon

Förekomsten av markradon är inte kartlagd. Byggnader ska grundläggas radonsäkert.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundesökning har genomförts av Ramböll (daterad 2018-12-14). Bedömningen grundar sig på Naturvårdsverkets (NV) rapport 5976, Riktvärden för förorenad mark. I NV:s rapport redovisas generella riktvärden för förorenade områden för olika markanvändningar:

Känslig markanvändning (KM). Med denna markanvändning ska föroreningshalter ej förorsaka oacceptabla risker för hälsa eller miljö för exempelvis boende på platsen

Mindre känslig markanvändning (MKM). Denna markanvändning är tänkt som en arbetsplats exempelvis med kortare exponeringstider och andra begränsningar (dvs utan boende på platsen).
Markanvändningen på fastigheten bedöms i dagsläget och överskådlig framtid motsvara KM.

Sammantaget bedömer Ramböll att uppmätta föroreningshalter av metaller, alifatiska- och aromatiska kolväten, samt PCB på området inte innebär oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön, med dagens och planerad markanvändning. Erhållet analysresultat tyder på att förorening förekommer ställvis. Det går inte att utesluta att det kan finnas områden med högre halter av föroreningarna än vad som hittills påträffats i jord, dock är provtagningen relativt tät.

I undersökningen har samtliga provpunkter legat på ytor som överlagras av gräs. Det indikerar att förorening (alifatiska kolväten (>C16-C35) och eventuellt aromatiska kolväten (>C10-C16)) sannolikt tillförts via spill då provet som hade halter över KM togs ytligt.

Det bedöms inte finnas behov för ytterligare åtgärder inför exploatering. Några ämnen har påvisats över KM, miljökontoret har underrättats. I samband med exploatering bör man säkerställa att massor omhändertas på rätt sätt med anledning av att halter ställvis påträffats över gällande riktvärden.

Enligt bilaga 2 tillhörandes den miljötekniska markundersökningen ska hus bebyggas i anslutning till punkt 18R14 där de högsta halterna petroleumprodukter påträffats, i samband med byggnation rekommenderar Ramböll att den påträffade föroreningen avlägsnas.

De högsta halter av kobolt har påträffats i naturlig jord vilket tyder på att bakgrundshalterna av kobolt är förhöjd inom delar av undersökningsområdet.

Några ämnen har även påvisats över MRR, vilket sammantaget innebär att miljökontoret behöver underrättas vid användning av massor för anläggningsändamål.

Historik

Planområdet var obebyggt fram tills gällande stadsplan med tillhörande bebyggelse uppfördes. Stadsplanen för området togs fram 1969 som den 7:e planutbyggnadsetappen av stadsplaneområdet Sal-Skiftinge-Ärsta-Djursta. Planförslaget motsvarade den 5:e projektenheten i Svenska Riksbyggens utbyggnadsplan.

Kulturmiljö-värden

Kulturmiljöanalysen – Kommer efter samrådet

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns en fornlämning utanför planområdet men i anslutning till området samt ytterligare två en bit söder och öster om planområdet. Samtliga fornlämningar inventerades 1986.

Karta över närliggande fornlämningar.

Nordöst om planområdet ligger fornlämningen *Eskilstuna 295:1*. Fornlämningen består av en rund stensättning med en diameter av 5 meter. Fornlämningens position och omfattning är fastställd.

Söder om planområdet ligger fornlämningen *Eskilstuna 227:1*. Fornlämningen består av ett gravfält om ca 50x40 meter i form av ca 15 runda stensättningar. Stensättningarna är ca 4-7 meter i diameter. Fornlämningen är delvis övervuxen. Till viss del kan fornlämningen skadats vid tidigare byggande av närliggande bostadsområde. Runt och i fornlämningen växer barr- och lövträd. Fornlämningens position och omfattning har fastställts.

Väster om planområdet ligger fornlämningen *Eskilstuna 544:1*. Fornlämningen består av ett område med mörkt ytskikt avplanat (sannolikt naturligt).

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.

Bebyggelseområden

Stadsbild och miljö

Planområdet ligger i östra Skiftinge. Området präglas idag av 1960- och 1970-talets planeringsideal. Befintliga flerbostadshus är uppförda som huvudsakligen 3 våningars lamellhus. Totalt är det ca 400 bostäder, uppdelat på 16

huskroppar, placerade gentemot varandra på ett sådant sätt att trygga och avskilda innergårdar skapas. Mellan bebyggelsen sträcker sig gång- och cykelvägar. Trafikseparingen är tydlig där bilarna hålls avskilda från gående och cyklister. Villorna öster om planområdet är ungefär 50 till antalet, uppförda huvudsakligen som 1 och 2 våningars enbostadshus av huvudsakligen tegel och trä. De flesta är uppförda under 1960- och 1970 talet men en del av dem tillkom under tidigt 2000-tal.

Bostäder

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen består av flerbostadshus i varierad höjd. Bebyggelsen planeras i huvudsak att röra sig mellan 3 till 5 våningar men på strategiska platser kan bebyggelsen uppgå till 8 våningar. Den största majoriteten av bebyggelsen planeras att bli bostäder men planen möjliggör även olika servicefunktioner i bottenvåningar inom samtliga byggrätterna. Totalt planeras det att bli ca 350 bostäder.

Illustration av mobilitetshuset sett från Karl Hovbergsgatan, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Illustration av bebyggelsen längs Vårvägen, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Illustration av stråket mellan den tillkommande och den befintliga bebyggelsen, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Verksamheter

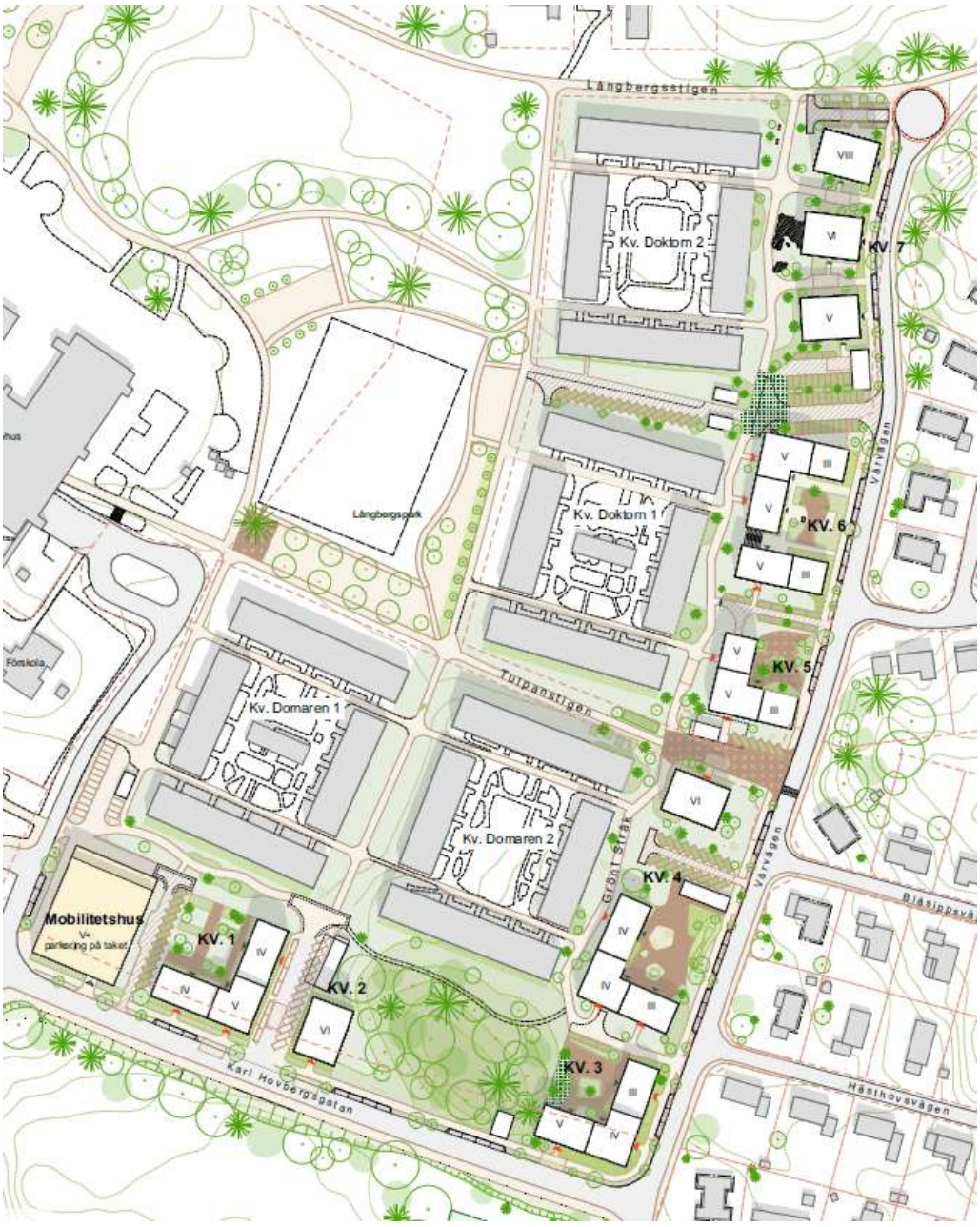
Idag finns det inga verksamheter inom planområdet eller dess närhet. Inga verksamheter kommer tillföras området genom detaljplaneläggningen så när som på de som kan uppföras under användningen C_1 – *centrumändamål i bottenvåning*.

Placering, utformning, material, byggnads-teknik

Den nya bebyggelsen placeras utifrån den befintliga bebyggelsen och dess struktur. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska visa respekt gentemot den befintliga och på ett naturligt sätt få villastrukturen i öster och flerbostadsbebyggelsen i väster att flätas samman. Den tillkommande

strukturen tar hänsyn till befintliga stråk, framförallt Tullpanstigen och gång- och cykelvägen i syd/nordlig riktning.

Den befintliga bebyggelsens kvartersindelning går att läsa av i den tillkommande bebyggelsen som följer samma struktur för att sedan ytterligare bryta upp kvarteren i mindre delar och på så sätt skapa en luftig och genomskådlig struktur som på ett organiskt sätt följer dels Karl Hovbergsgatan och i synnerhet Vårvägen och dess lite böjda karaktär. Bebyggelsen placerats så att dels Vårvägen ska få en mer stadsmässig karaktär, dels så att det skapas ett grönt och luftigt stråk, separerat från trafik, mellan den befintliga bebyggelsen i väster och den tillkommande bebyggelsen. Höjden har anpassats för att möta upp villabebyggelsen på ett respektfullt sätt. På de platser där villorna exponeras gentemot planområdet har bebyggelsehöjden trappats ned samtidigt som bebyggelsen har fått en högre höjd på mindre känsliga ställen, så som där den möts av grönska.



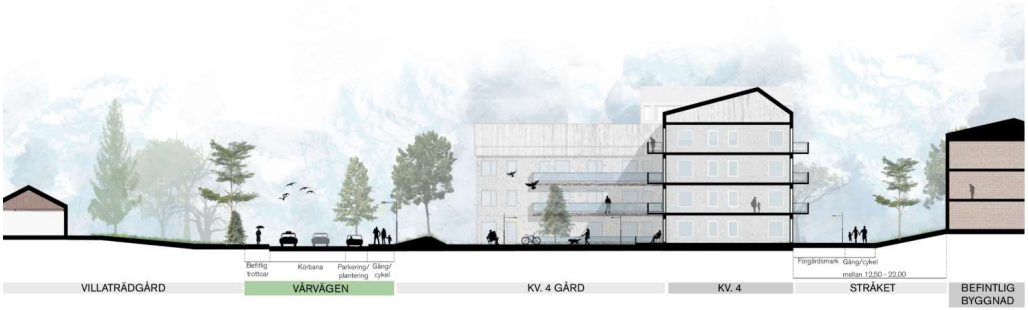
Illustrationsplan framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

I planområdets sydvästra hörn har ett mobilitetshus placerats. Placeringen har gjorts dels av att den delen av planområdet bedöms klara en ganska stor byggnad, dels för att likställa avståndet till parkeringen med avståndet till bussen. Öster om mobilitetshuset har kvarter 1 placerats genom en vinkelbyggnad i 4 och 5 våningar. Byggnaden har placerats så att en avskild innergård skapas samtidigt som Karl Hovbergsgatan får en mer stadsmässig karaktär i enlighet med utvecklingsplan Skiftinge.

Sektion för kvarter 1 och 2 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Kvarter 2 består av ett punkthus i 6 våningar. Bebyggelsen ligger i änden av den gång- och cykelväg som sträcker sig mellan långbersparken och befintlig bebyggelsen i nord/sydlig riktning och kommer bli en siktpunkt. Öster om kvarter skiljer den skogsbeklädda kullen kvarteret från kvarter 3.

Kvarter 3 är ytterligare ett vinkelkvarter som skapar en skyddad innergård och en stadsmässig miljö utåt Karl Hovbergsgatan och Vårvägen. Bebyggelsen varierar mellan 3-5 våningar. I anslutning till kvarter 3 ligger kvarter 4 med dels en vinkelbyggnad i 3-4 våningar, dels ett punkthus i 6 våningar. Vinkelbyggnaden öppnar upp sin gård gentemot Vårvägen. Punkthuset ligger i änden av Tullpanstigen och blir ett potentiellt riktmärke. Mellan byggnadskropparna finns det utrymme för markparkering.



Sektion för kvarter 4 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Sektion för punkthuset inom kvarter 4 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Kvarter 5 och 6 består av vinkelhus och ett lamellhus i 3-5 våningar. Kvarteren öppnar upp sig mot Vårvägen och byggnadshöjden trappas av mot villabebyggelsen öster om planområdet. Mellan kvarter 5 och kvarter 6 finns det utrymme för markparkering.

I kvarter 7 har det bedömts vara möjligt att placera högre bebyggelse. Kvarteret ligger längst norr ut i planområdet. bebyggelsen består av tre punkthus där höjden ökar från 5 våningar i det sydligaste till 8 våningar i det nordligaste. Punkthusen är placerade utmed Vårvägens sträckning. Ytor för markparkering finns både norr och söder om kvarteret.

Sektion för kvarter 7 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Illustration ur ett fågelperspektiv framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Service

Idag finns det ingen service inom planområdet. Ca 450m väster om planområdet ligger Skiftinge Centrum med ett utbud av handel och restauranger samt en vårdcentral. I närheten har även detaljplanen för Skiftinge Handelsområde nyligen vunnit laga kraft och syftar till att öka utbudet av handel och service i Skiftinge.

Jämställhet, integration

Planen ämnar utöka utbudet av bostäder i östra Skiftinge. Generellt leder en ökning av boende till en ökad trygghet i området. Gång- och cykeltrafikanter samt kollektivt resande ska gynnas genom planarbetet och prioriteras före användandet av bil vilket skapar ett tryggare område.

Barn-perspektivet

Planförslaget medför goda möjligheter för barn att röra sig fritt i sin närmiljö i och med den fortsatta trafikseparingen. Förslaget skapar en trygg skolväg för den tillkommande bebyggelsen. Från planområdet till skola och förskola finns det naturliga färdvägar, separerade från biltrafik.

Ytor och platser där barn interagerar tillsammans med fordon ska skapas på ett sådant sätt att barnens behov och säkerhet sätts först.

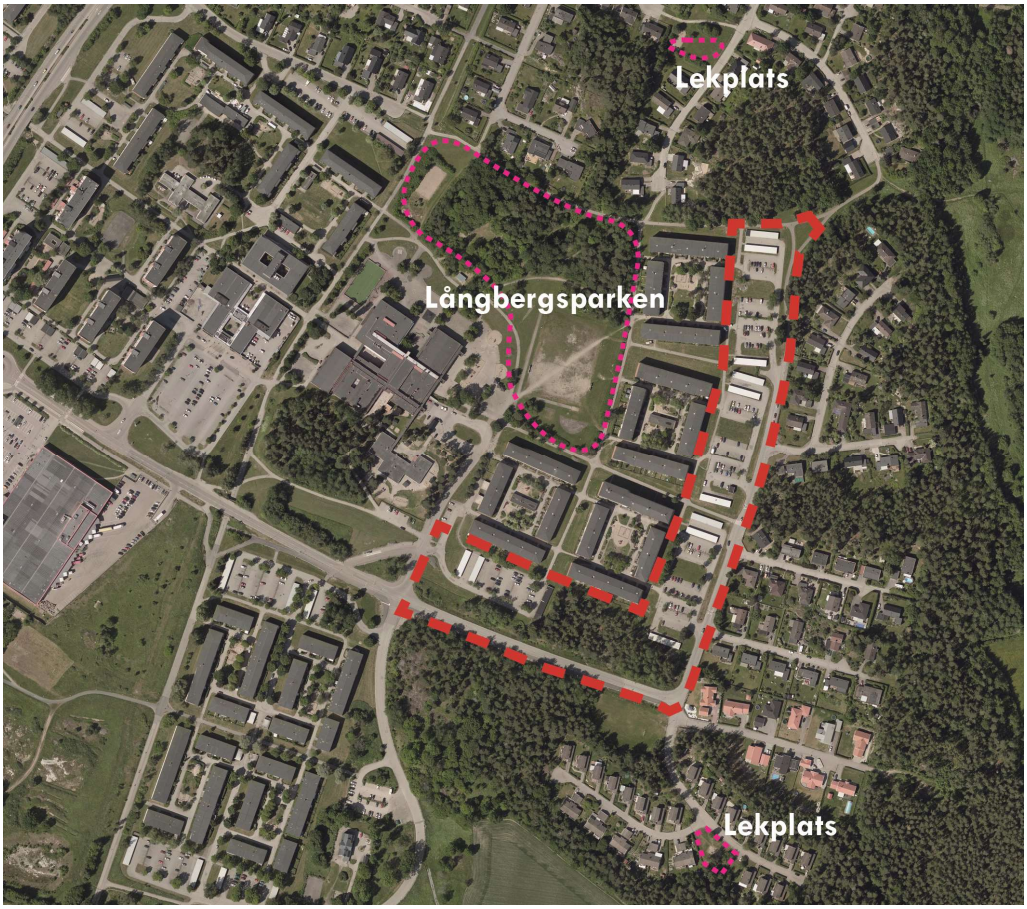
Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns flertalet möjligheter till lek och rekreation.



Karta över lekplatser närliggande till planområdet samt aktivitetsparken Långbergsparkens läge gentemot planområdet..

Intill, väster om planområdet, ligger allaktivitetsparken Långbergsparken, invigd hösten 2018. Parken innehåller lekytor, utegym, boulebanor, en scen, en grillplats, olika typer av ”hängytor” och en parkourpark. Parkens innehåll har tagits fram tillsammans med en grupp tjejer från årskurs 6-9.

Illustration över Långbergsparken.

Utöver Långbergsparken finns det lekplatser både norr (Hällstugatan) och

söder (Blomstervägen) om planområdet. Båda lekplatserna är lite mindre. Den norra innehåller en gungställning och sandlåda och den södra innehåller en gungställning, sandlåda och en liten ruschkana.

Öster om planområdet finns närliggande natur i form av Djurstaområdet med goda möjligheter till rekreation. Även väster om planområdet, om än på andra sidan Mälarvägen, finns möjligheter till god rekreation genom Årbyskogen (naturreseservat).

Naturmiljö

Inom planområdet är det begränsat med naturmiljö. I den södra delen av planområdet finns idag en höjd bevuxen med i huvudsak tallar. Denna kulle föreslås förbli orörd. På parkeringsytorna växer planterade träd. I planområdets närhet, direkt i anslutning söder och norr om samt i Långbergsparken finns lämnade grönområden.

I den naturvärdesinventering som genomfördes 2016 återfanns naturvärden i samtliga områden runt planområdet. Grönområdet inom Långbergsparken och grönområdet söder om planområdet klassades som Klass 3, på en fyrgradig skala. Grönområdet direkt norr om planområdet och grönskan i direkt anslutning öster om planområdet klassades som klass 4 på samma skala. I grönområdet ytterligare öster om planområdet, inom Djurstaområdet, finns områden av varierande klass (2-4). Inom det området strax söder om planområdet återfinns även flertalet skyddsvärda träd och trädmiljö inom Eskilstuna stadsbygd.

Längs Karl Hovbergsgatans norra sida har en potentiell spridningskorridor identifierats. Vid en exploatering av området är det viktigt att utformningen och gestaltningen präglas av gröna inslag som bidrar till att skapa förutsättningarna för fortsatt potentiell spridningskorridor längs med gatan, från Djurstaområdet till västra sidan av Skiftinge.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet angörs via Karl Hovbergsgatan, i områdets södra del. I Karl Hovbergsgatans ände ansluter Vårvägen som sträcker sig likt en ryggrad upp längs planområdets östra sida. Dessa två gator står för all till- och frånfart. Gatorna kommer fortsättningsvis inneha samma funktion som idag vid framtida utveckling av området. En upprustning och anpassning av gatorna kommer att behöva göras för att passa till de nya trafikflödena och trafikmängden i och med utvecklingen av området. I och med upprustning av Kar Hovbergsgatan och Vårvägen är det viktigt att hanteringen av dagvatten beaktas och tas med i projekteringen.

Gång- och cykelvägar

Generellt sett är kopplingen mellan Skiftinge och Eskilstuna centrum relativt dålig och baseras på huvudsakligen två viadukter under väg E20, en i den västra delen (mot Årby naturreservat) och en i den östra delen. Inom Skiftinge är utbudet av gång- och cykelstråk betydligt större. Mellan planområdet och Skiftinge centrum går Tullpanstigen, den huvudsakliga gång- och cykelvägen i öst-västerlig riktning.

Den nya bebyggelsen kompletteras med dels en gång- och cykelväg längs Karl Hovbergsgatans norra sida, dels med en gångväg längs Vårvägen. Cyklister planeras röra sig i blandtrafik längs Vårvägen.

Kollektivtrafik

Idag går det ingen kollektivtrafik in i planområdet. Linje 2 vänder vid vändplatsen strax sydväst om planområdet. Bussen har en turtäthet på 10 minuter under rusningstrafik.

Parkering

Parkeringen som idag utgör den huvudsakliga markytan i planområdet kommer att försvinna för att ersättas och kompletteras av dels en mindre andel markparkering samt ett mobilitetshus i planens sydvästra del. Mobilitetshuset har placerats i det sydvästra hörnet för att kunna likställa avståndet till kollektivtrafik med avståndet till bilen. Detaljplanen medger även flera möjligheter till att uppföra garage under de tillkommande kvarteren.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses i enlighet med Eskilstuna kommuns parkeringsnorm. Planområde bedöms vara ett typområde B enligt *Parkeringstal för ett Eskilstuna i förändring,* antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Stadsdelen bedöms som stadstyp B vilket innebär ett parkeringstal på 0-9 bilplatser per 1000m^2 BTA. För cykelplatser gäller 30-35 per 1000m^2 BTA. Parkeringstalet kan bli högre eller lägre beroende på exploateringens läge, målgrupp eller vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta färdmedlet.

Beläggningen för den befintliga parkeringen räknades i mars 2018 av kommunen. Genomsnittlig vakans för parkeringarna längs Vårvägen och Karl Hovbergsgatan var 56%. Under tidpunkterna med högst beläggning var vakansen 47%. Bräkningen av parkeringsbehov för befintlig bebyggelse har utgått från att samtliga 116 garageplatser är fullt uthyrda, 211 markparkeringar som används under tidpunkten med högst beläggning samt befintligt boendebestånd i BTA (42 600m^2). Om parkeringsbehovet för den befintliga bebyggelsen beräknas till 7 parkeringsplatser per 1000m^2 BTA innebär det att behovet hamnar på ca 300 parkeringsplatser.

För den tillkommande bebyggelsen beräknas behovet till 6-7 parkeringsplatser per 1000m^2 BTA i enlighet med Eskilstuna kommuns parkeringsnorm beroende på vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta färdmedlet. Tillkommande bebyggelse räknas uppgå till 30 000m^2 BTA vilket ger ett behov av nya parkeringsplatser på 178 platser.

Detta innebär att det ungefär behöver skapas 450-550 parkeringsplatser.

Störningar

Buller

För detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram av ÅF, daterad 2018-12-17. Utredningen gjordes för både detaljplanen Doktorn 1 m.fl. och Diplomaten 2 m.fl. Byggnaderna utsätts för bullernivåer från vägtrafik från i

första hand E20 som ligger ca 350m söder om planområdet. Det förekommer även industribuller från lossning av varor till ICA Maxi butiken.

Utredningen utreder den föreslagna bostadsbebyggelsen utifrån möjligheterna att klara kraven på:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med avseende på bostäder om högst 35m^2
- ljuddämpad sida:
    - högst 55 dBA ekvivalent utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid
- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå

Vidare kommenteras även ljudnivåerna som genereras av inlastningen vid Ica Maxi butiken.

Alla planerade byggnader innehåller riktvärdet <60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för trafikbuller samt riktvärdet för industribuller från ICA Maxi butiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Genom planområdet sträcker sig VA-ledningar. Dessa har getts ett 10 meter brett markreservat.

El, tele, bredband och värme

Fastigheten ligger inom distributionsområdet för fjärrvärme. Ledningarna ligger i Tullpanstigen. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för elnätet. Inom planområdet har två E-områden införts för att ge plats åt två transformatorstationer. Den befintliga kommer att ersättas av de två nya.

Avfall

Det är Eskilstuna Energi och Miljö AB som är ansvariga för sophämtningen i området. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Det innebär att gatorna måste vara dimensionerade för att sopbilarna ska kunna ta sig. Vägarna ska följa *Avfall Sveriges råd och anvisningar*. *Renhållnings föreskrifter Eskilstuna Kommun* ska följas vad gäller Transportvägar för fordon o personal till avfalls återvinningsutrymmen.

Närmsta insamlingsstation för förpackningar och tidningar ligger i Skiftinge centrum, ca 500 m väster om planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanerna Diplomaten 2 m.fl. och Doktorn 1 m.fl. av WRS, daterad 2019-02-01. I utredningen är planområdet benämnt *Område B*. Utredningen sammanfattas enligt följande:

Enligt SGU:s jordartskarta domineras området av postglacial lera, berg och morän. De naturliga förutsättningarna för infiltration i området är begränsade på lera och berg, och det är således främst i moränlagret som infiltration kan

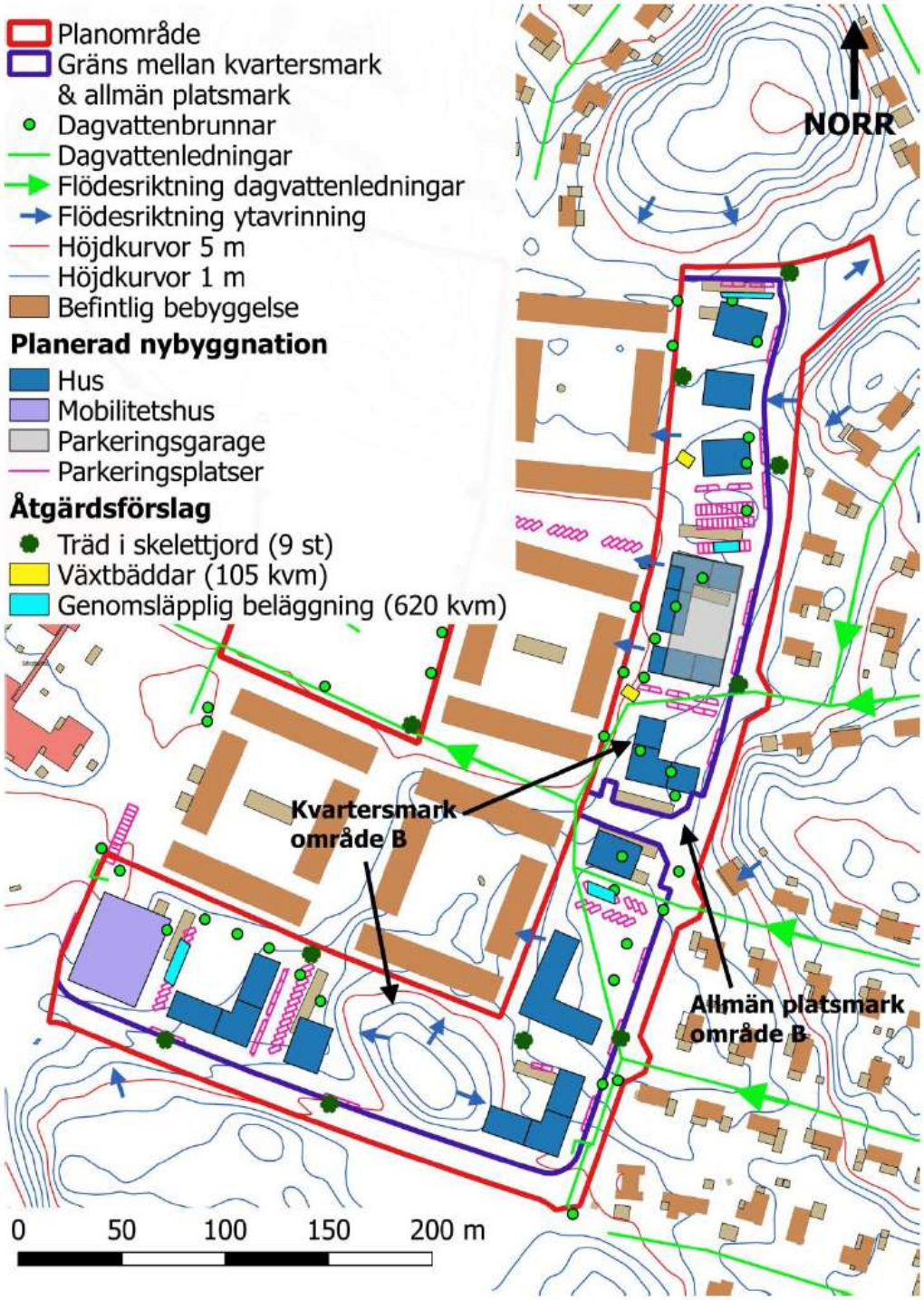
förväntas ske. Området sluttar främst åt väster. Marken faller från ungefär +28m till +20m (RH2000). Eskilstunaån är områdets recipient och har enligt VISS (2018) statusklassificering måttlig ekologisk status på grund av höga halter av näringsämnen i vattnet. Ån uppnår heller inte god kemisk status. Området är idag anslutet till dagvattenledningsnät. Både ytavrinning och avledning via ledning sker generellt åt väster.

Flödesberäkningarna och magasinsbehov har beräknats utifrån ett dimensionerande 5- samt 20-årsregn. När man jämför de dimensionerande flödena idag och i framtiden (med klimatfaktor) ses att flödena ökar efter omexploatering för området, både från allmän platsmark och kvartersmark utan åtgärder för dagvattenhantering.

För att flödet vid ett 5-årsregn inte ska öka jämfört med flödet idag krävs en utjämningskapacitet på mellan 2–5m^3 för området vid ett konstant tappflöde. För det mesta kan det antas att grönytor och dagvattenanläggningar inte släpper ifrån sig vatten förrän fyllnadsmaterialet är mättat. Ett antaget reducerat maxtappflöde gör att det erforderliga magasinsbehovet ökar till 12–34m^3/delområde. För ett 20-årsregn är motsvarande magasinsbehov 3–8m^3 vid ett konstant tappflöde och 18–53m^3 med reducerat maxtappflöde.

I Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ställs krav på att föroreningarna ska begränsas vid källan samt avskiljas och brytas ned under vattnets väg till recipienten om möjligt. Föroreningsberäkningar i StormTac visar att belastningen från allmän platsmark är oförändrad för alla ämnen. För kvartersmark ökar enbart belastningen av fosfor och kadmium för området.

För allmän platsmark rekommenderas att nyanlagda parkeringar anläggs med genomsläpplig beläggning och där möjligt planteras träd i gatorna med skelettjord. På kvartersmark rekommenderas att takdagvatten leds ut på gräsytor eller till växtbäddar, alternativt anläggs tjockare gröna tak med kapacitet att utjämna takvatten. Även inom kvartersmark rekommenderas parkeringsplatser att anläggas med genomsläpplig beläggning. Generellt bör kantstenar till planteringar och gröna ytor undvikas alternativt anläggs de med släpp i kantstenen så att dagvatten även ytledes kan avledas till dessa ytor. Höjdsättningen är mycket viktig för att undvika skador på byggnaderna. Markytan bör slutta bort från byggnader och mot gång- och cykelvägar. GC-vägarna bör anläggas lägre än byggnader för att på så sätt få en ytvattenavledande funktion vid skyfall.



Systemskiss över potentiella dagvattenåtgärder, framtagen av WRS.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 2 2019
Granskning	Kvartal 3 2019
Antagande	Kvartal 4 2019
Laga kraft	Kvartal 1 2020
	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande-tid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmanna-skap

Detaljplanen anger att kommunen inom planområdet är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Den allmänna plats som finns inom området utgörs av park och gatumark.

Ansvars-fördelning

Anläggande inom allmän plats
Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor. Eventuella skador som på grund av exploateringen uppstår på allmänplats återställs av exploatören.

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

Inom kvartersmark är exploatören ansvarig för anläggande och drift av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband. Nödvändiga överenskommelser tecknas med Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Inom kvartersmark är exploatören ansvarig för anläggande och drift av elledningar. Nödvändiga överenskommelser tecknas med Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB.

Befintliga anläggningar inom kvartersmark och allmänplats som berörs av exploatering och behöver flyttas projekteras av ägare till anläggning, exploatören utför och bekostar arbetet.

Parkering ska exploatören ombesörja inom kvartersmark i enlighet med

kommunens parkeringsnorm.

Allmänna ledningar
Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av VA-ledningar (vatten och avlopp), fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB svarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB svarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till anslutningspunkt.

Exploaterings-avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader och genomförandet av detaljplanen. Sådant avtal ska vara tecknat mellan parterna innan planen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Del av Doktorn 1 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Doktorn 2 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Domaren 1 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Domaren 2 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Skiftinge 1:1 nuvarande ägare är Eskilstuna kommun.

Fastighets-bildning

Bildande och ombildande av fastigheter inom enskild kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar ombesörjer och bekostar fastighetsägarna.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom området får vid behov och efter ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

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

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar flytt av befintlig transformatorstation och elledningar som berörs samt upplåter yta för nya transformatorstationer med tillhörande ledningar utan ersättning.

Exploatören bekostar och utför åtgärder av markföroreningar.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatören bekostar delar av anläggandet av den allmänplatsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal.

Tekniska frågor

VA, fjärrvärme, el, bredband och avfall

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. EEM tar hand om avfall mot avgift.

Parkering

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

Dagvatten

Exploatören svarar för att dagvattnet inom kvartersmarken tas om hand lokalt för den nya bebyggelsen. Inom planområdet ska fördröjning ske så att dimensioneringen 10-årsregn klaras (Beräknat största regn som återkommer i snitt vart tionde år).

Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med Miljökontoret innan anläggning av dagvattenanläggning.

Marksanering

Den miljötekniska markundersökningen visade inte på att några markföroreningar finns inom exploateringsområdena. Om ändå markföroreningar skulle upptäckas under exploatering ansvarar exploatören för hantering för dessa inom kvartersmark. Eventuella åtgärder genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området. Exploatören ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet vid hantering av markföroreningar.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Johan Örn	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Linus Andersson	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Lisa Eriksson	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Magdalena Lindfelt	Utvecklingsenheten/Stadsbyggnadsforvaltningen
Daniel Ängmo	Utvecklingsenheten/Stadsbyggnadsforvaltningen
Charlotta Kjellström	Park- & Naturavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Urban Svantesson	Fastighets- & exploateringskont./Kommunledningskont.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Johan Örn
TF. Planchef

Johan Rosberg
Planarkitekt