

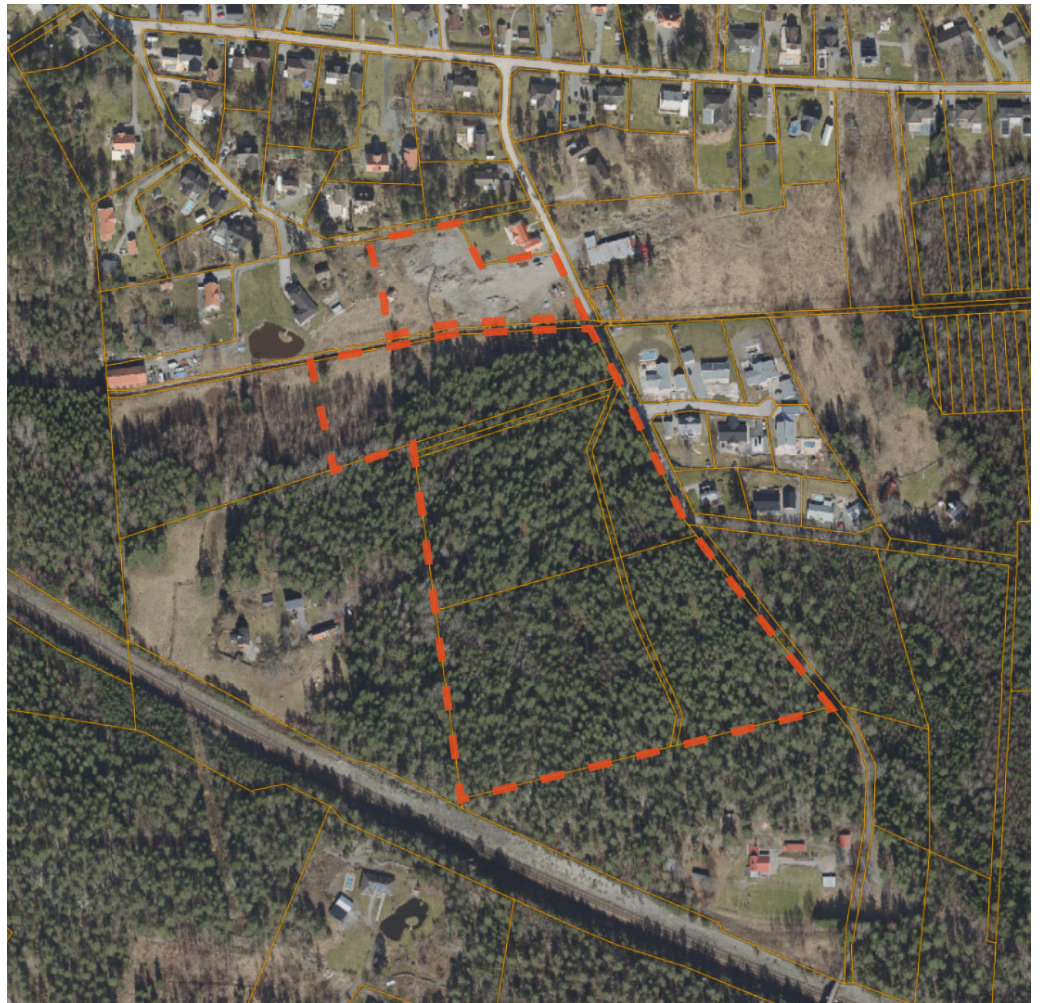
## Antagandehandling

Detaljplan för

# Odlaren 1:93 m.fl.

Odlaren  
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**.

## INLEDNING

**Planprocessen** Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2010:900).

**Handlingar** Planhandlingar

- Plankarta 2023-12-04
- Planbeskrivning 2023-12-04
- Undersökning av miljöpåverkan 2020-12-22
- Fastighetsförteckning 2022-05-30
- Sammanställning av synpunkter 2023-04-24, justerad 2023-11-13
- Granskningsutlåtande 2023-11-28

**Utredningar**

- Trafikutredning 2019-06-27
- Bullerutredning 2020-04-07
- Markmiljöutredning 2020-08-28
- Naturvärdesinventering 2020-10-05
- Dagvattenutredning del 1 2021-05-03
- VA- och dagvattenutredning del 2 (Endast VA) 2022-01-28
- Riskutredning 2020-05-04
- Utredning av våtmarker 2022-01-19
- Förprojektering 2022-12-09
- Dagvatten- och dikesutredning 2023-06-01
- MUR Geoteknik 2023-11-17
- PM Detaljerad stabilitetsutredning 2023-11-17

**Syfte** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för friliggande enbostadshus i stadsdelen Odlaren.

## Plandata

**Läge och areal**

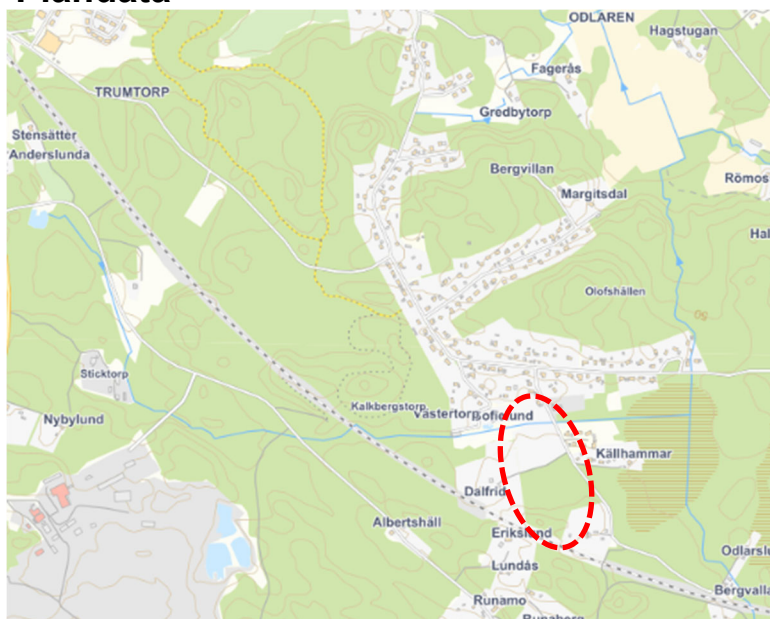


Fig. 1. Planområdet är beläget i södra delen av Odlaren intill Fasanvägen, cirka 4 km sydost om Eskilstuna centrum. Sammanlagt utgör planområdet cirka 8.5 hektar.

- Planområdets avgränsning** Planområdet omfattar fastigheterna Odlaren 1:93, 1:95 och 1:96 samt del av Odlaren 1:11.
- Markägande** Odlaren 1:93, 1:95 och 1:96 är privatägda. Odlaren 1:11 ägs av Eskilstuna kommun. Odlaren S:7 är en samfällighet med flera ägare.

## Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Aktuellt planområde ligger inom den yttre förtättningszonen (5 km) enligt gällande översiktsplan ÖP 2030. Översiktsplanen pekar inte ut planområdet som utredningsområde för bostäder. Exploatering av fastigheten Odlaren 1:93 bidrar till att möta målet om en planberedskap motsvarande 500 - 600 bostäder årligen som nämns i översiktsplanen för att klara förväntad befolkningsutveckling. Exploateringen går även i linje med översiktsplanens huvudprincip att förtäta vid befintlig bebyggelse- och infrastruktur.
- Odlaren pekas ut som en av Eskilstunas större utvecklingsområden som avses utvecklas som planeringsområden för en blandad bebyggelse. I huvudsak är det den norra delen av Odlaren, norr om Skogsvaktarvägen, som pekas ut i ÖP 2030.
- Årsplan** I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I aktuell årsplan finns ett fokus på att skapa en attraktiv stad och landsbygd. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Vidare anges att Eskilstuna har som mål att skapa ett effektivt och hållbart transportsystem, med god tillgänglighet till olika målpunkter samt bättre förutsättningar för fossilfria fordon och ökad andel gång, cykel och kollektivtrafik. Detaljplan för Odlaren 1:93 m.fl. bidrar till att skapa nya bostäder i ett utpekat utvecklingsområde.
- Grönplan** Grönplan 2020 - 2030 för Eskilstuna kommun antogs 2020-12-17 av kommunfullmäktige. Grönplanen innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. I grönplanen finns även riktlinjer och vägledning för kompensation för att hantera naturvärden och minska skadeverkningarna på värdefulla grönområden
- Aktuellt planområdet pekas ut i gällande Grönplan genom att vara en del av den gröna infrastrukturen i Eskilstuna. Genom området har grönplanen även pekat ut en viktig spridningskorridor för barrträd.
- Detaljplan** Aktuellt område är inte planlagt sedan tidigare.
- Miljöbedömning** 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 kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. I stället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd ”Inverkan på miljön och hälsan”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

#### **Cykelplan/ trafikplan/ kollektivtrafik- plan**

#### **Trafikplan**

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun från 2012 ska vid planering och utformning av huvudnäten trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning; 1. Gångtrafik, 2. Cykeltrafik, 3. Kollektivtrafik, 4. Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna. Utveckling av bebyggelsestruktur och infrastruktur för de olika trafikslagen har stor och långsiktig påverkan på transporter och resmönster. Strukturen sätter ramarna för både verksamheter och transportbehov.

#### **Cykelplan**

Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun från 2013 är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. Cykeln ska prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter. 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.

#### **Kollektivtrafikplan**

Syftet med Kollektivtrafikplanen är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I takt med att staden utvecklas och förtätas måste därför också kollektivtrafiken utvecklas för att kunna erbjuda ett attraktivt färdmedelsval och kunna följa de nya behov som uppstår. 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.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur och kultur**

#### **Stadsbild**

Södra Odlaren utgörs idag av småhusbebyggelse, huvudsakligen fristående villor, med relativt stora tomter. Tomterna ligger längs med mindre gator utan stora mellanrum med natur eller annan användning än bostäder. Bebyggelsen i södra Odlaren omges av natur i form av skog.

Planförslaget medför att tidigare oexploaterad skogsmark i södra Odlaren tas i

anspråk för bostadsbebyggelse och gator. Området kompletteras med friliggande enbostadshus med möjlighet till mindre tomter än vad som finns i Odlaren idag. Vid befintligt dike bevaras en zon med natur vilket bidrar till att bevara en koppling för grön infrastruktur genom södra Odlaren. Området ska fortsatt upplevas grönt i sin karaktär i och med att stora sammanhängande ytor bevaras och planläggs som [NATUR] i planen.

#### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består i huvudsak av blandskog med fuktiga inslag i form av tre våtmarker. De senaste 2 åren har området varit ett kalhygge med sparade träd vid våtmarkerna. Utanför planområdet löper ett dike i öst-västlig riktning mellan det södra och norra planområdet. Diket omfattas av strandskydd.

Naturföretaget har i samband med planarbetet genomfört en naturvärdesinventering inom planområde. Syftet med naturvärdesinventering har varit att identifiera områden (naturvärdesobjekt) som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Inventeringen har legat till grund för föreslagen utveckling inom planområdet. Naturvärdesinventeringen identifierade 6 naturvärdesobjekt inom planområdet. Bland dessa identifierades tre våtmarker, i huvudsak sumpskog, varpå två av dessa enligt naturvärdesinventeringen bedömdes ha naturvärdesklass 3 och en har naturvärdesklass 4. Våtmarken var vid inventeringstillfället uttorkad. I Sörmland råder markavattningförbud vilket medför att det är förbjudet att ändra markens vattenförhållande och ta bort vatten genom dränering eller dikning. Därför skyddas våtmarkerna genom att planläggas som naturmark vilket skapar en sammanhängande grönstruktur i området [NATUR].

Utöver dessa områden klassades hållmarken i den södra delen av planområdet som naturvärdesklass 3 och skyddas genom att planläggas som naturmark. Norr om planområdet går vattendraget som är ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4.

Planområdet består av kuperad mark och föreslagen bebyggelse ska anpassas till höjderna i området. Detta är viktigt eftersom höjderna inom delar av kvartersmarken inte får ändras för mycket för att inte medföra grundvattendränerande ingrepp för våtmarkerna. En förprojektering av gatorna har utförts som man i genomförandet av dem framtida fastigheterna också ska förhålla sig till. Detta beskrivs under rubriken våtmark.

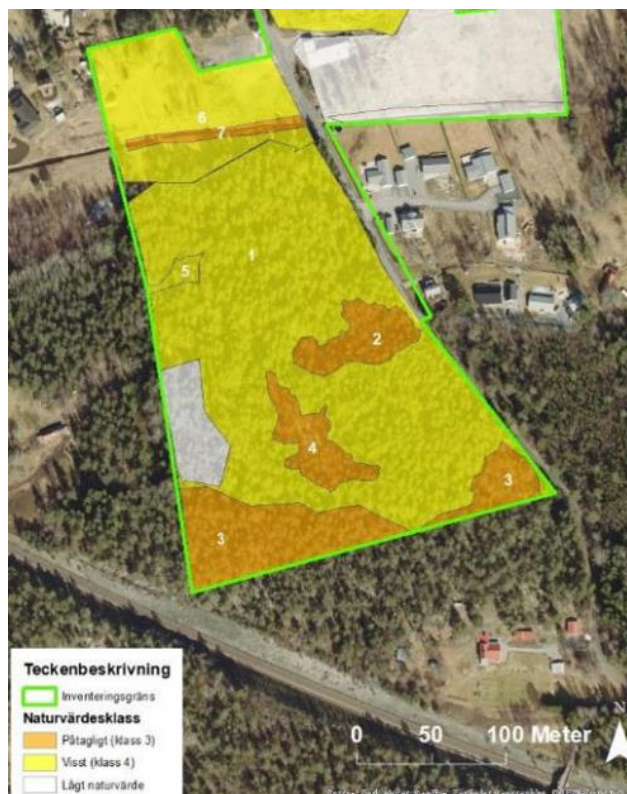


Fig. 2. Utsnitt från Naturvärdesinventeringen. Visar de olika klassningarna av identifierade naturvärdesobjekt.

### Ekosystem-tjänster

Inom planområdet finns även viktiga spridningslänkar framför allt för barrskogs nätverket som pekas ut i översiktsplan och grönplan. Spridningslänkarna bevaras genom att naturmark lämnas obebyggd genom planområdet och planläggs som [NATUR].

Planförslaget innebär att marken inom området delvis bebyggs. Bebyggelsen begränsas i sin placering för att ta hänsyn till de naturvärdesobjekten med högst klassning. Befintliga våtmarker och hållmarken i söder behålls i sin helhet och skyddas genom att planläggas som [NATUR].

### Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

WSP Sverige AB har på uppdrag av Eskilstuna kommun utfört en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning för detaljplanen. Nedan presenteras slutsatser från utredningen.

Generellt sett finns god möjlighet till plattgrundläggning av byggnader inom detaljplaneområdet. Detta gäller i synnerhet området söder om befintligt dike där all grundläggning kommer utföras på morän eller avsprängt berg.

För resterande byggnader norr om diket krävs en mer detaljerad geoteknisk undersökning innan grundläggningsmetod kan fastställas.

Pålgrundläggning/kompensationsgrundläggning kan bli aktuellt för dessa tomter/byggnader. Detta rekommenderas ske i nästa skede, vid bygglov.

Dikets lokala stabilitet närmast Fasanvägen är i dagsläget ej godkänd. Minskad höjd och flackare slänter krävs, se fig. 3. Även erosionsrisken med avseende på strömningshastighet ska ses över. I plankartan regleras att marken i området (se röd markering fig. 3) ska schaktas så högsta höjdskillnad mellan marken i

området och dikets lägsta punkt uppnår maximalt 2 meter. Detta ska säkerställa att markens höjd justeras till en godkänd nivå. Bestämmelsen reglerar även att dikets slänter ska läggas med en lutning på 1:1,5 eller flackare [**schakt<sub>1</sub>**]. Det är viktigt att dikets lokala stabilitet är godkänd innan byggnation. Därför får startbesked inte ges för bostäder förrän åtgärderna har genomförts i området enligt planbestämmelsen **schakt<sub>1</sub>**.

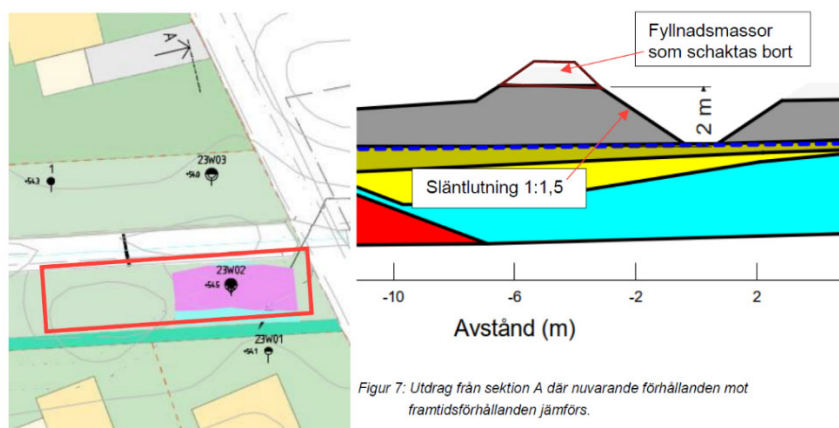


Fig. 3

För resterande delar inom område 1 och 2 krävs i dagsläget inga stabilitetshöjande åtgärder för kommande exploatering. Inga stabilitetshöjande åtgärder krävs heller för anläggning av damm. Inom område 3 (befintliga våtmarks/torvområden) är uppmätt djup till berg varierande mellan 0,5 och 2,2 m. Inga stabilitetsrisker föreligger och inga markarbeten är planerade på våtmarks/torvområdena varpå inga sättningsrisker föreligger.

Områdets känsligaste del för exempelvis schaktarbeten/markuppfyllnader är beläget norr om diket inom område 1. Om diket projekteras djupare än idag för den norra delen av område 1 eller om markhöjning större än 0,5 m planeras ska ytterligare stabilitetskontroll utföras. Planbestämmelse [**n<sub>1</sub>**] säkerställer att markens höjd inte får ändras inom området känsligaste del. Ingen ny bebyggelse föreslås inom det känsliga området och området prickmarkeras i plankartan vilket innebär att marken inom området inte får bebyggas.

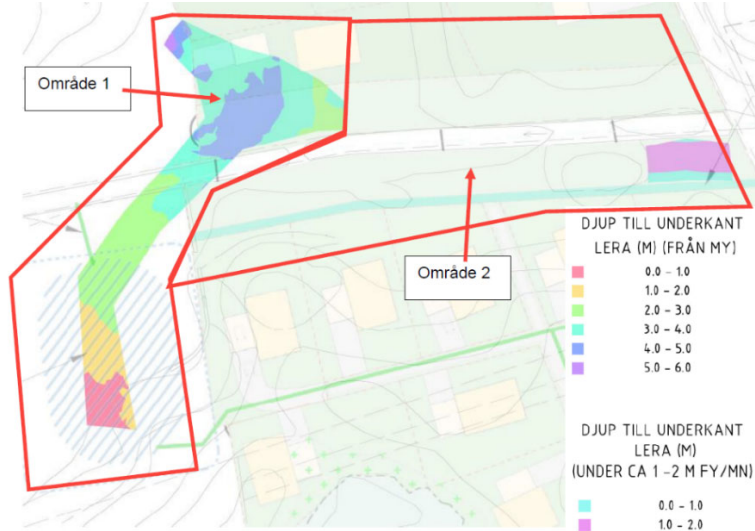


Fig. 4. Färganalys med lerans utbredning i plan samt områdesindelning. Bild från WSP.

- Markradon** Planområdet ligger ej inom högriskområde för markradon.
- Markföroreningar** En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Norconsult inom arbetet med detaljplanen. Undersökningen visar att påträffade halter inom planområdet ligger under riktvärde för känslig markanvändning. Förhöjda halter har endast påträffats inom fastigheten Odlarvallen 8 som ligger utanför planområdet.
- Om markföroreningar påträffas vid anläggningsarbeten skall kontakt tas med den lokala tillsynsmyndigheten för att utreda hur fortsatt arbete ska ske.
- Historik** Bostadsområdet Odlaren tillkom genom bildandet av Odlarens egnahemsförening 1908. De första husen uppfördes 1909. 1910 fanns 16 hus i Odlaren. Vid början av 1980-talet fanns 89 hus. Med undantag för en grupp villor från 1960-talet var de flesta husen då från 1908 - 1930-talet. De första utbyggnadsfasernas egnahemsvillor var enkla, panelklädda trävillor, ofta rödfärgade. År 1983 antogs en ny stadsplan för området. Planen innebar bland annat att många av tomterna avstyckades och att en förtätning skedde under 1980- och 1990-talet. Ett antal nya, mindre husgrupper har tillkommit i områdets utkanter under 1990- och 2000-talet.
- Den södra delen av Odlaren ligger avskild från resterande Eskilstuna och nås genom Odlarvägen som fortfarande har karaktären av liten grusväg som på senare år asfalterats. Området domineras av stora tomter med naturmark som bidrar till att det uppfattas grönt och naturnära. Odlaren har i sin helhet en grön karaktär med stora inslag av barr- och blandskog.
- Kulturmiljövården** Inga utpekade kulturmiljöer finns inom planområdet.
- Den södra delen av Odlaren ligger fortfarande avskilt från resten av staden och nås genom den lilla skogsvägen Odlarvägen. Vägarna i den södra delen av området har fortfarande en karaktär av små grusvägar som asfalterats. Detta skapar än idag en känsla av nybyggeområde vilket bidrar till förståelsen av områdets ursprung som egnahemsområde från 1900-talets början. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till det ursprungliga egnahemsområdet och bedöms således inte påverka kulturmiljön.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns inom det aktuella planområdet. Om fornlämningar eller fornfynd påträffas vid arbetet inom planområdet föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen. Anmälan görs till Länsstyrelsen.

## Bebyggelseområde

- Bostäder** Planförslaget medför ny bebyggelse [B] inom planområdet. I Odlaren och planområdets närhet domineras bebyggelsen av friliggande bostadshus med större tomter och gårdar. Detaljplanen medger tätare bebyggelse än den glesa bebyggelse som dominerar i området. Detta ska bidra till en variation i Odlaren.

Inom planområdet är brandvattenkapaciteten för låg för att ansluta en



brandpost, vilket medför att byggnader som sitter ihop med en vägg blir en brandrisk. Därför medger detaljplanen endast friliggande bostäder [f<sub>1</sub>]. Detaljplanen möjliggör för cirka 30 bostäder.

**Verksamheter** Det finns inga verksamheter inom planområdet.

**Offentlig och kommersiell service** Det saknas offentlig och kommersiell service i Södra Odlaren. Planförslaget innebär inte att ny service kan etableras.

**Placering, utformning, material, byggnadsteknik**



Fig. 5. Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av området. Bild av HE byggkonsult.

Befintlig bebyggelse i Odlaren har stora fastigheter med en byggnadsarea på 10–15 %. En mindre del fastigheter i Odlaren har även en exploateringsgrad på 20 % av fastighetsarean. För att bidra till en variation i Odlaren som idag består av homogen villabebyggelse föreslås en tätare bebyggelse på 25 % byggnadsarea inom respektive fastighet för huvudbyggnader och komplementbyggnader inom planområdet [e<sub>1</sub>]. Utöver detta kan det tillkomma attefallshus och friggebodar som komplementbyggnader.

Det är viktigt att bebyggelsen inte upplevs som för tät och att avståndet mellan bebyggelsen säkerställer utblickar mot naturmarken. Därför ska huvudbyggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och 2 meter från gata. Detta ska bidra till att området upplevs som öppet och naturnära med hänsyn till Odlarens karaktär, även om det föreslås en tätare bebyggelse. För att ta hänsyn till Odlarens karaktär med enbostadshus och stora gårdar regleras även att minsta fastighetsstorlek är 600 kvadratmeter vilket

begränsar fastigheternas minsta storlek och antalet bostäder i området. Inom planområdet finns naturvärdesklass 4 och 3 våtmarker som skyddas som naturmark och bidrar till att bevara och ta hänsyn till områdets naturnära karaktär [NATUR].

Bebyggelsen regleras med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 6,5 meter och en högsta tillåtna nockhöjd på 8 meter. Detta möjliggör bostäder i två våningar med en inredd vind. Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnad.

**Tillgänglighet** Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. På gångavstånd, längs med Skogsvaktarvägen finns busshållplats Odlaren och Gökvägen, som trafikeras av busslinje 24. I plankartan säkerställs en vägbredd för Tjadervägen som möjliggör för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet. Den ska kunna kopplas till framtida gång- och cykelkopplingar i Odlaren.

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.

**Jämställhet, integration** Detaljplanen möjliggör för en högre exploateringsgrad med mindre tomtstorlekar och mindre huvudbyggnader inom planområdet än vad som huvudsakligen finns i Odlaren idag. Den nya bebyggelsen kan ge fler människor med olika ekonomisk bakgrund och varierande familjestorlek möjlighet till ett boende i Odlaren.

**Barnperspektivet** Den tillkommande bebyggelsen planeras i ett naturnära område, intill gator med låga trafikflöden vilket bedöms positivt ur ett barnperspektiv. Planförslaget möjliggör att barn kan röra sig fritt i sin närmiljö inom planområdet. Utanför planområdet är det svårt för barn att röra sig fritt mellan olika områden vilket gör Odlaren i helhet svårtillgängligt för barn ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Det pågår ett arbete i planprogram för Odlaren för att ta ett helhetsgrepp över gång- och cykelvägar. Arbetet med planprogrammet har skett parallellt med detaljplanen. Utrymme på Tjadervägen finns för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet.

Rekreationsmöjligheter finns i direkt anslutning till planområdet. Allmänna lekplatser och parker finns inom 2 - 3 kilometers avstånd.

## **Gator och trafik**

**Trafikutredning** Det har utförts en trafikutredning av Ramboll som utrett och gjort en bedömning av vägarnas bärighet och vilken ökad trafik som vägarna klarar av. Utredningen visar att antalet bostäder som detaljplanen möjliggör fortfarande

innebär låga trafikflöden och är möjligt att bygga utifrån befintlig infrastruktur. Det finns några åtgärder som lyfts i trafikutredningen för att förbättra trafiksituationen i samband med cirka 60 nya bostäder. Cirka 30 av bostäder möjliggörs i detaljplan för Odlaren 1:93. Åtgärderna som beskrivs är mötesplats med cirka 300 meters avstånd och 1,8 meter gångbana huvudstråket.

De tillkommande bostäderna antas alstra ca 450 fordonsrörelser/dygn. Den ökad trafiken bedöms kunna hanteras på gatorna till och från området (Odlaren), Lärkvägen, Skogvaktarvägen och Odlarvägen. Även Lärkvägen och Skogvaktarvägen inom Odlaren bedöms klara av det framtida trafikflödet, då det finns möjligheter för motortrafik att mötas utmed dessa vägar. Detta sker i korsningspunkterna och bredare partier på några platser utmed dessa vägar. En sträcka utmed Fasanvägen planeras att breddas vilket kommer möjliggöra för två fordon att kunna mötas.

Ett särskilt projekt har startats vars syfte är att ta fram lösningar på Odlarens befintliga utmaningar gällande vägar och dagvattenhantering. Projektet ska i huvudsak pågå under 2024 men vissa mindre åtgärder på vägnätet kommer att kunna göras under 2023 av Gautenheten. Bedömningen är därför att föreslagen exploatering inom Odlaren 1:93 ligger inom ramen för vad befintligt vägnät klarar av. Kommunen ansvarar även för vägarna och det ökade underhållet som kan krävas av cirka 30 nya bostäder i området.

#### **Gatunät och trafik**

Anslutning till planområdet sker via Fasanvägen. Ny bebyggelse i den västra delen av området angörs via Tjädervägen. Östra delen av området angörs direkt från Fasanvägen. En vinge planeras för gatorna vilket är ett motveck på asfalten så att det blir som en rännal för vattnet där asfalten lutar in mot en linje där dagvattenbrunnar är placerade.

#### **Tjädervägen**

Vägar och infarter planläggs som allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap [GATA]. Tjädervägen som för nuvarande är en mindre privat grusväg ska breddas till total 9 meter och få nya infarter. Vägen föreslås byggas med 6,0 meter bred körbana och en vinge med bredden 1 meter. I framtiden kan vingen bytas ut mot en 3 meter bred gång- och cykelbana.

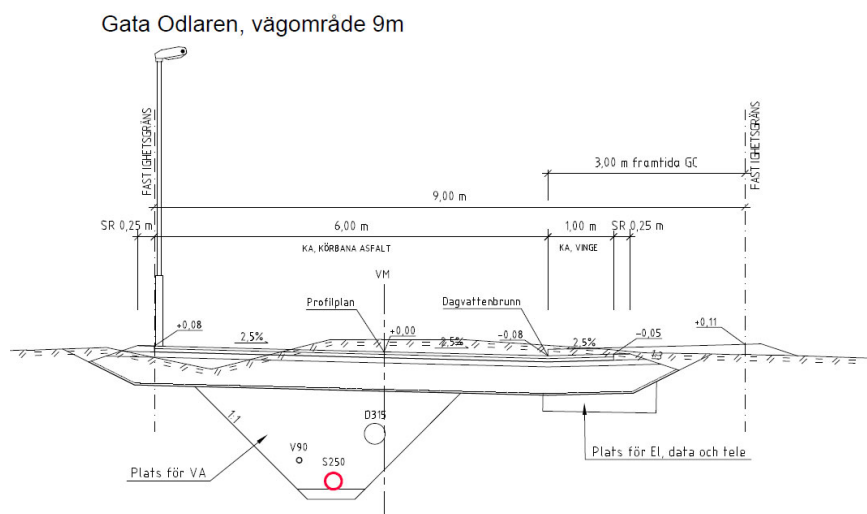


Fig. 6, Föreslagen gatusektion för Tjädervägen inom planområdet. VA-Projekt AB, 2023-01-23.

Stickgatorna som kopplas till Tjädervägen planläggs med en bredd på 7 meter. Inom dessa 7 meter föreslås 5,5 meter körbar och 1,5 meter ”vinge”. I slutet av gatorna planeras vändplaner på 21 meter i diameter för att möjliggöra en vändplan för större fordon som exempelvis sopbil.

Väster om den norra vändplanen planeras en gata som gemensamhetsanläggning [g<sub>1</sub>], som kan ägas och förvaltas av en samfällighetsförening. Körbanans bredd blir 4 meter.

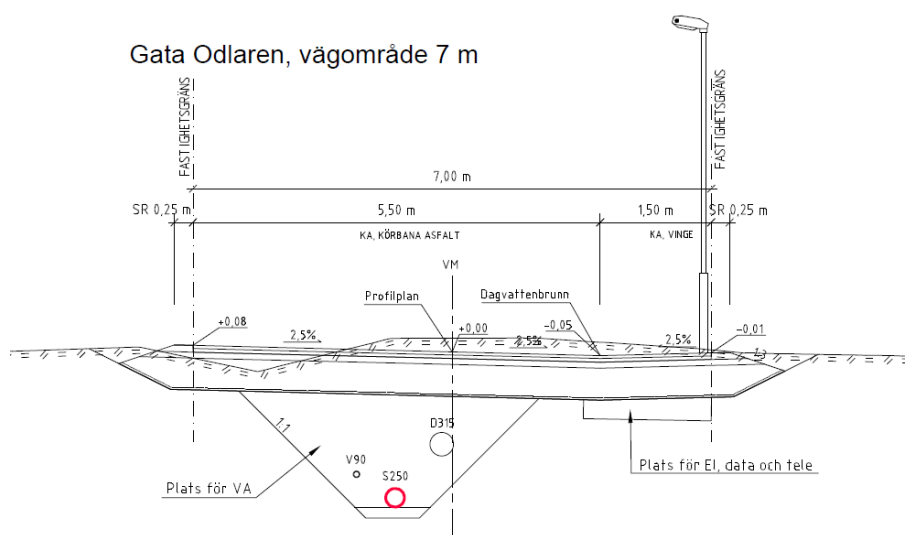


Fig. 7, Föreslagen gatusektion för nya gator som kopplas till Tjädervägen inom planområdet. VA-Projekt AB, 2023-01-23.

### Fasanvägen

Södra delen av Fasanvägen är en grusväg som ägs och förvaltas av Odlarens Hembygdsförening. Ny gata som ansluts från denna del av Fasanvägen i den sydöstra delen av planområdet planläggs som gemensamhetsanläggning [g<sub>1</sub>]. Gatans vägområde blir 7 meter med 5,5 meter körbar yta och 1,5 meter ”vinge”. I slutet av gatan finns det utrymme för en vändplan på 21 meter i

diameter för att möjliggöra för större fordon som exempelvis sopbil att vända runt.

Infart till norra området längst Fasanvägen som ligger söder om diket ska ske via Tjädervägen och stickgator. För att infarter till fastigheterna inte ska skapas direkt från Fasanvägen regleras gatan med ett utfartsförbud för området. Detta görs för att minska antalet in- och utfarter från Fasanvägen och därmed antalet trafikrörelser.

#### **Gång- och cykelvägar**

I nuläget finns ingen dedikerad gata för cykel- eller gångtrafik inom eller intill planområdet. Utrymme finns för en ny gång- och cykelväg på Tjädervägen inom planområdet. Nya stickgator som kopplas till Tjädervägen har ingen trottoar eller utrymme dedikerat för cykeltrafik. Gatan ska dock vara anpassad för låg hastigheter och nyttjas av de olika trafikslagen.

#### **Kollektivtrafik**

Ca 300 meter från centrala delen av planområdet ligger en busshållplats (Gökvägen). I nuläget är det busslinje 24 som trafikerar området.

#### **Parkering**

Parkeringsplatser för bostäder ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Detta gäller både cykel- och bilparkering. Antal platser för parkering och cykelparkering utgår ifrån gällande parkeringstal vid bygglovsprövningen. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från ”Parkeringsstal för Eskilstuna i förändring”. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden, kallade A, B C och D. Planområdet bedöms ligga i stadstyp C.

För småhus, radhus, kedjehus och parhus bedömer kommunen det rimligt med 2 bilplatser om det handlar om privat parkering på egen mark. Om det är möjligt att bostäder får en gemensam parkeringsyta att dela på kan parkeringstalet bli lägre. Enbostadshusen i planförslaget kommer att lösa sina parkeringar inom respektive fastighet.

## **Vattenområden**

#### **Vattenområden**

Det finns tre våtmarker inom planområdet. I direkt anslutning till planområdets norra del finns ett dike som är en del av ett markavvattningsföretag. Del av diket bedöms av kommunen att omfattas av strandskydd. Diket förekommer på Häradsökonomiska kartan från år 1897–1901 och är antingen ett modifierat eller ett helt grävt dike. Då det är en del av ett markavvattningsföretag som med jämna mellanrum rensas så försämras livsvillkoren för djur- och växtlivet vilket bidrar till att få biologiska utvecklade värden finns runt diket. I utförd inventering bedöms diket som naturvärdesklass 3 vilket innebär ett påtagligt naturvärde i en skala där naturvärdesklass 4 är det lägsta.

#### **Strandskydd**

Syftet med strandskyddet enligt miljöbalkens 7 kapitel är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet på land och i vatten. Skyddet gäller för land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen. Utanför planområdet sträcker sig ett dike i öst-västlig riktning mellan planområdets norra delar. Diket omfattas av strandskydd. För delar av diket är strandskyddet upphävt, fram till 15 meter från diket, av Länsstyrelsen. Beslutet är grundat på att området inte bedöms fylla någon

funktion av betydelse för det rörliga friluftslivet och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften anses därför vara liten. Vattendraget har dock vissa kvaliteter som är av betydelse för strandskyddets syften: att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Därför ska strandskyddet kvarstå inom en skyddszon om 15 meter på vardera sida om diket.

Det skrafferade området nedan visar var strandskyddet är upphävt, se figur 6. Det grönmärkerade området som pekas ut som dikescentrum är den zon om 15 meter vinkelrätt från vattendragets strandlinje där strandskydd fortfarande gäller. Länsstyrelsens beslut möjliggör bebyggelse, infrastruktur och teknisk anläggning inom planområdet.

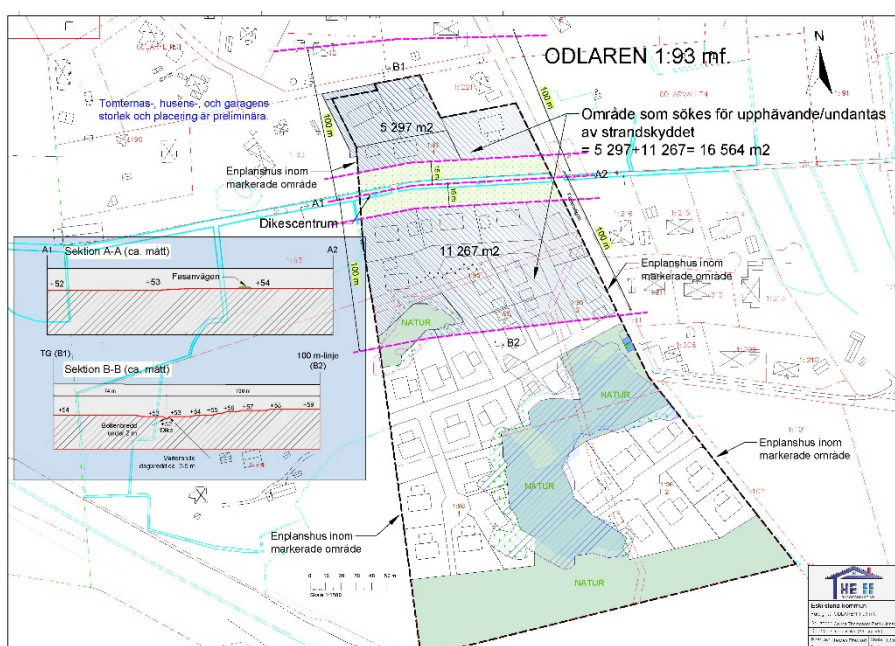


Fig. 8, Urklipp från Länsstyrelsens beslut.

I den västra delen av planområdet, väster om föreslagen bebyggelse, gäller det generella strandskyddet som sträcker sig 100 meter från strandlinjen, se figur 9. Det är inom detta område som en dagvattenanläggning föreslås [dagvattenanläggning].

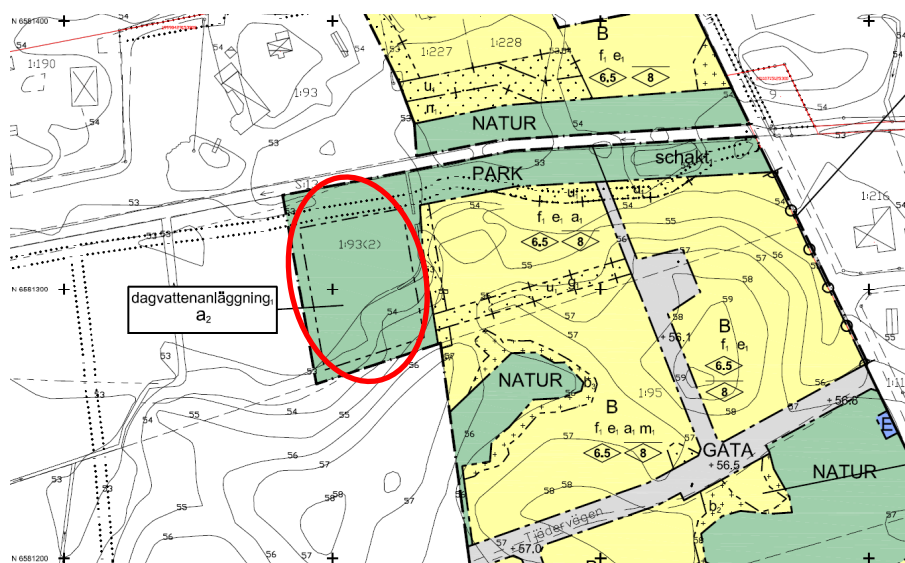


Fig. 9. Utklipp från plankartan. Inom markerat område har Länsstyrelsen inte upphävt strandskyddet.

Diket har inventerats av Naturföretaget för att utreda naturvärdena längs diket. Den fria passagen och vattendraget har naturvärdesklass 3 ”påtagligt naturvärde” medan exploateringsområdet har klass 4 ”visst naturvärde” enligt naturvärdesinventeringen med klassning i SIS-standarden. Klassningen sker i en skala där klass 1 är det högsta naturvärdet och klass 4 är det lägsta.

I den Häradsekonomiska kartan från 1897 - 1901 syns diket sträckning från östra delen av Odlaren till Trafikverkets trumma i väster, vidare genom Trumptorp där den idag är kuverterad. Enligt den Häradsekonomiska kartan mynnade ett öppet dike slutligen ut i Eskilstunaån.



Fig. 10, Häradsekonomiska kartan 1897–1901. Planområdet är markerat med rött.

#### Upphävande av strandskydd i detaljplan

Detaljplanens genomförande förutsätter att strandskyddet upphävs för att upprätta en dagvattenanläggning för bebyggelsen. Det bedöms finnas särskilda





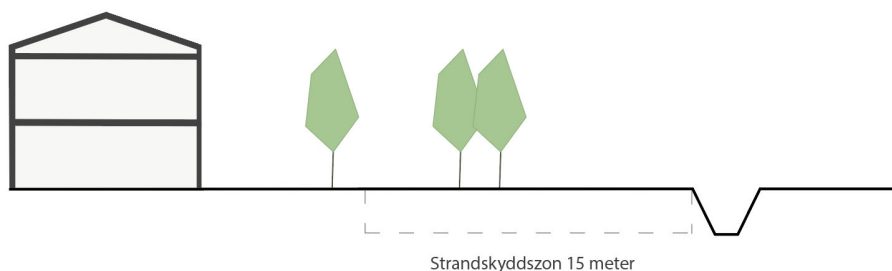


Fig. 12, 15 meters strandskyddszon lämnas strandskyddad för fri passage.

### Sammantagen bedömning

Eskilstuna kommuns bedömning är att dagvattenanläggningen inte kan placeras på annan plats för att hantera dagvatten enligt behovet som utförd dagvattenutredning visar. Om planförslaget ska kunna genomföras måste dagvattenanläggningen placeras på föreslagen plats.

Upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka syftet med strandskyddet negativt eftersom det endast finns ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) i området. Inga skyddade arter har påträffats – och kan därför inte skadas. En fri passage på 15 meter på varje sida om diket säkerställs för växt- och djurliv som bedöms ha påtagligt naturvärde. Diket bedöms inte vara en målpunkt för allmänheten idag, men den fria passagen säkerställer möjligheten för allmänhetens tillgång till diket. Dagvattenanläggningen kommer inte ha en avhållande effekt på allmänheten och kommunen bedömer att anläggningen kommer att vara gynnsam för den biologiska mångfalden i området.

Länsstyrelsen har konstaterat i sitt beslut om att upphäva strandskyddet att diket inte uppfyller funktion av betydelse för det rörliga friluftslivet och att områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte anses vara liten. En skyddszon på 15 meter på varder sida om diket är tillräckligt för att upprätthålla strandskyddets syfte.

### **Våtmark**

Inom planområdet har tre våtmarksområden identifierats och som ska bevaras enligt det generella markavvattningsförbudet som råder i Södermanlands län. Markavvattningsförbudet innebär att dräneringar och diken inte får anläggas som sänker den naturliga grundvattennivån i området. Anläggning av exempelvis dränering för husgrunder och rörgravar i lågpunkter inom området tillåts därför inte, vilket innebär att våtmarkerna och lågpunkter i dess närhet inte ska dräneras.

En utredning av våtmarker inom fastigheterna Odlaren 1:95 och 1:96 har genomförts av WRS 2022. För att bevara de tre våtmarkerna så undersöktes deras utbredningen och vilket säkerhetsavstånd ny byggelse och anläggningar behöver hålla från våtmarkerna. Utredningen fokuserade på säkerhetsavståndet till våtmarkerna ur ett hydrauliskt perspektiv, vilket är med avseende på bevarandet av vattenbalansen.



Fig. 13, röd markering visar fastighetsgränser för delar som ingick i naturvärdesinventeringen. Ungefärlig placering av våtmarker är blåmarkerade.

SGU:s jordartskarta visar att det finns kärrtorv nordväst om våtmarkerna. En utredning av kärrtorv utfördes därför inom utredningen för att mäta in kärrtorvens utbredning för att klargöra de hydrogeologiska förutsättningarna kring Våtmark 2 och 4. Utredning av kärrtorven utfördes eftersom torvens hydrauliska kapacitet (förmåga att leda grundvatten) är avgörande för risker kopplat till otillåten avvattning av våtmarkerna. Utredningen visade att kärrtorvsområdet är förskjutet åt sydöst och innefattar utbredningen av Våtmark 2 och 4, med mindre områden väster om Våtmark 4 och två områden norr om Våtmark 2, se figur 14.

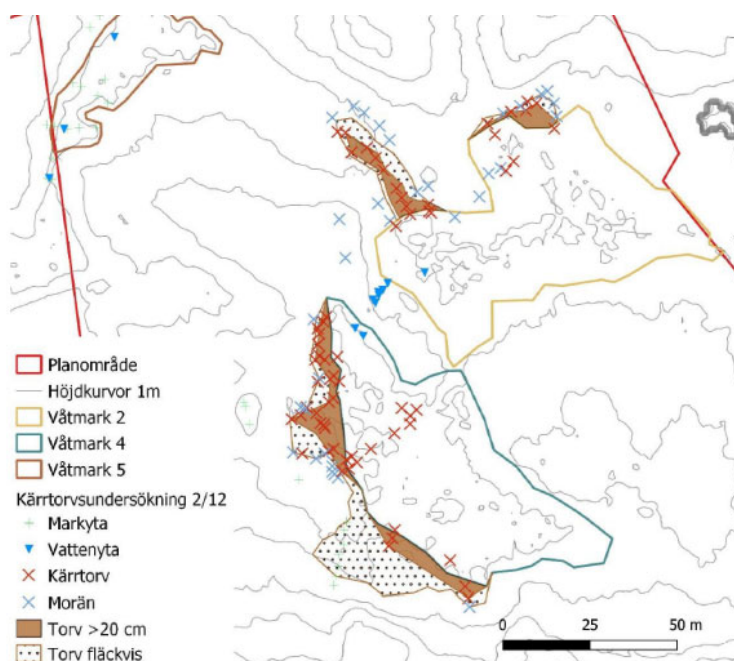


Fig. 14, Brunt och prickat område visar kärretorvens förmodade utbredning utanför våtmarksområdena. Bild av WRS.

Utredningen har genom analys och fältbesök bedömt våtmarkernas huvudsakliga in- och utströmningsområden, samt områdets generella avvattning, se figur 15. Analysen som bedömningen grundar sig på tog inte hänsyn till eventuellt förekommande befintligt dagvattensystem eller markens infiltrationskapacitet.

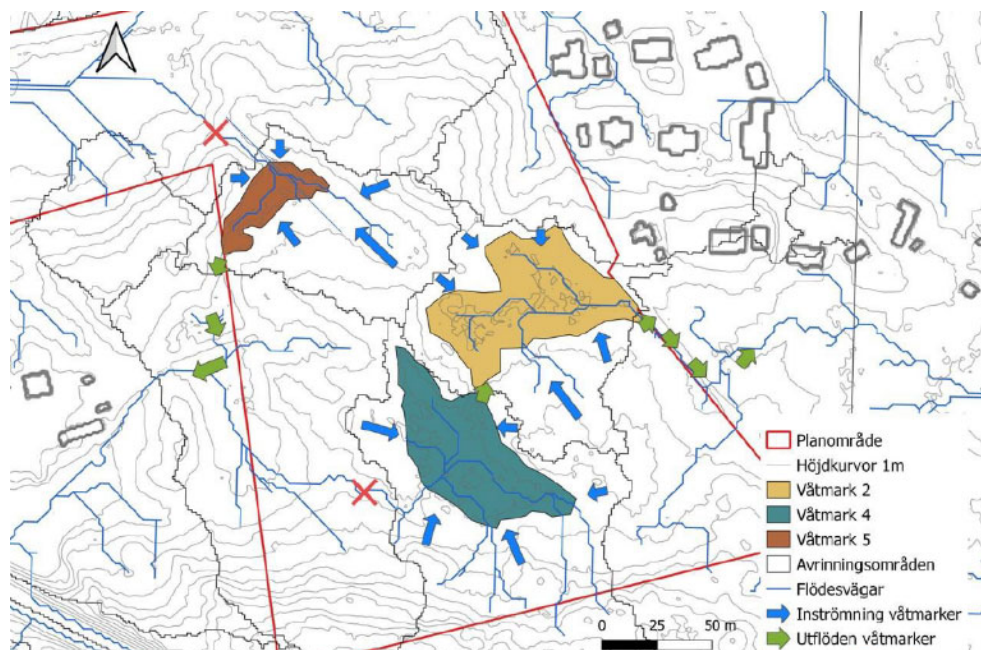


Fig. 15, Bilden visar med flödesvägar och avrinningsområden enligt lågpunktskartering. Röda kryss markerar var flödesvägar i analysen som ej stämmer överens med verkligheten. Bild av WRS.

Utredningen har identifierat tre tydliga risker för våtmarkernas hydrauliska funktion. Som åtgärd för riskerna förslår utredningen exempel på skyddsåtgärder i tabellen nedan.

Riskhändelse	Exempel på skyddsåtgärder
Dränering av våtmarker under byggskedet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skyddszoner upprättas kring våtmarkerna.</li> <li>- Schakt under en bestämd säkerhetsnivå i höjded får inte ske i anslutning till våtmarkerna.</li> </ul>
Dränering av våtmarker under driftskedet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suterränghus byggs i kuperade områden intill våtmarkerna inom skyddszon, där dräneringar inte riskerar att påverka den hydrauliska funktionen i våtmarkerna.</li> <li>- Eventuella ledningsgravar som anläggs utmed Fasanvägen vägdike bör tätas med strömningsavskärande fyllning, cirka 1 meter tjocka avgränsningar med bentonitlera, för att inte riskera att dränera Våtmark 2 via ledningsgravarna.</li> </ul>
Försämrad tillrinning till våtmarker	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dagens naturliga tillrinningsvägar behålls för att minimera påverkan.</li> </ul>
Föroreningsspridning från dag- och avloppsvatten under bygg- och driftskedet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- För användning av hydraulolja och annan olja bör miljövänliga alternativ väljas.</li> <li>- Vid byggnation upprättas en hårdgjord uppställningsplats utanför våtmarkernas skyddszoner. Tankar för påfyllning av bränsle och olja bör stå uppställda på uppställningsplatsen, och arbetsmaskiner bör vara uppställda här nattetid.</li> <li>- Krav på reningsåtgärder för dagvatten från hårdgjorda ytor som tillrinner våtmarkerna.</li> <li>- Avloppsanordningar ska vara täta och inte förläggas inom våtmarkernas skyddszoner.</li> </ul>

Fig. 16. Utklipp från utredning av WRS.

Då utströmningen från Våtmark 2 sker under Fasanvägen (privat väg, ej planlagd i plankartan) riskerar eventuella ledningsgravar som anläggs utmed Fasanvägens vägdike att dränera våtmarken. För att förhindra detta kan så kallad strömningsavskärande fyllning (till exempel bentonitlera) förläggas i ledningsgravarna som stoppar upp vattnet. Ledningar förläggs i leran som skapar en tät skärm i ledningsgraven.

En risk som berör ny bebyggelse och infrastruktur är att våtmarkerna översvämmas vid kraftiga regn som 10-, 20-, 50 och 100-årsregn. Därför är det viktigt placera byggnationer på ett tillräckligt avstånd från våtmarkerna, just för att minimera översvämningsrisker.

Utredningens resultat gällande skyddszoner för våtmarkerna redovisas i figur 18. Orange-markerat område visar föreslagna skyddszoner för Våtmark 2, 4 och 5. Bedömning är baserad på resultat av grundvattennivåerna i området (säkerhetsnivå) och jordarternas hydrologiska kapacitet. I våtmarkerna ligger grundvattennivåerna nära markytorna. Grundvattendränerande ska inte utföras utanför ett område där grundvattendränerande anläggningsnivåer ligger minst 0,5 meter över högsta grundvattennivå. Detta benämns säkerhetsnivå. Avgränsning av en skyddszon kring våtmarkerna i plankartan är gjord utifrån jordlager- och grundvattenförhållanden.

	Fältbesök 18 aug 2021	Fältbesök 2 dec 2021	Differens (m)	Bedömd högsta vattenyta
Våtmark 2	+56,81	+57,01	0,20	+ 57,2
Våtmark 4	+57,62	+57,88	0,26	+ 58,1
Våtmark 5	+55,69	+55,88	0,19	+ 56,1

Fig. 17. Uppmätta vattennivåer från fältbesök. Bild från WRS.

En säkerhetsnivå kring Våtmark 4 avgränsas till området mellan våtmarken och omgivande mark upp till +58,6, det vill säga 0,5 meter högre än bedömd högsta vattennivå, då högsta vattennivån antas ligga på +58,1. En säkerhetsnivå kring Våtmark 2 avgränsas till området mellan våtmarken och omgivande mark upp till +57,7. Utredningen visar en säkerhetsnivå kring Våtmark 5 på +56,6. Inom säkerhetsnivån föreslås att inga grundvattendränerande anläggningar får förekomma (husgrunddräneringar, vägar, ledningsgravar med mera). Detta är viktigt för att inte riskera att dränera våtmarkerna.

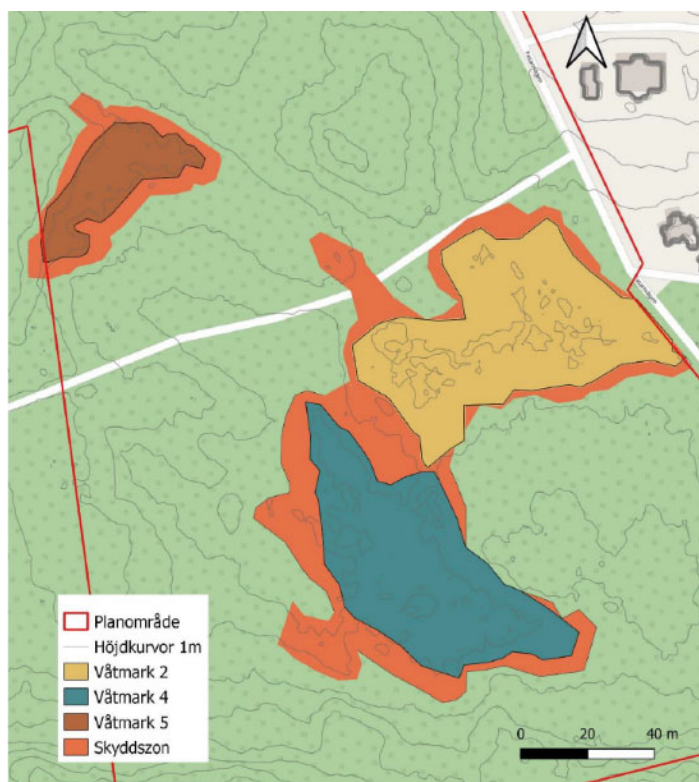


Fig. 18. bilden visar utbredning av Våtmark 2, 4 och 5 enligt inmätning, samt föreslagna skyddszoner kring våtmarkerna. Bild av WSP.

### Slutsats

Utredningens visar att avstånd till orange markerat område (skyddszon) behöver hållas vid byggnation av grunddränerande anläggningar. Om avstånd hålls från skyddszonerna är det möjligt att exploatera med dränerande anläggningar i området utan att våtmarkerna riskerar att avvattnas.

Grundvattendränerande anläggningar får inte ske inom säkerhetsnivån som är +57,7 för Våtmark 2, +58,6 för Våtmark 4 och +56,6 för Våtmark 5. Icke-dränerande anläggningar som exempelvis suterränghus på pålar kan byggas intill våtmarkerna inom skyddszonen som är orange markerad i figur 18. Det riskerar inte att påverka den hydrauliska funktionen i våtmarkerna.

För att skydda våtmarkerna och inte riskera markavvattning vid nybyggnation ska våtmarkerna planläggas som naturmark i plankarta [**NATUR**]. Områden som är utpekade som skyddszonen regleras som naturmark eller kvartersmark med prickmark vilket medför att marken ej får byggas. Grundvattendränerade anläggningar får förekomma inom skyddszonen och säkerhetsnivån för respektive våtmark [**b<sub>1</sub>**, **b<sub>2</sub>**, **b<sub>3</sub>**].

En extra skyddsåtgärd vid Fasanvägen föreslås i utredningen. Genom att anlägga strömningsavskärande fyllning i ledningsgravarna vid utloppet från Våtmark 2, förhindras det att eventuella ledningsgravar som anläggs utmed Fasanvägens vägdike riskerar att dränera våtmarken. Denna del av Fasanvägen ligger utanför planområdet.

Vid en nybyggnation av Tjädervägen behöver ledningar anläggas i marken vilket medför att grundvattendrainerande anläggningar sker inom säkerhetsnivån för våtmark 2.

Då Tjädervägen är en befintlig väg som idag korsar skyddszonen för Våtmark 2, kan den i framtiden antingen behållas eller byggas om, utan att påverka våtmarken. Det beror på att det inte finns utflöden eller inströmning till våtmarken från och till norra området där vägen korsar skyddszonen, se figur 15. Vid nybyggnation behöver det dock säkerställas att ingen grundvattendrainerande fyllning eller dräneringsledningar används där vägen korsar skyddszonen, för att inte riskera markavvattning av Våtmark 2. Befintlig jord ersätts av täta massor upp till nivå +57,2 utmed del av Tjädervägen och Fasanvägen. Det säkerställs att kommunen kan göra den åtgärden genom att området planläggs som allmänplatsmark gata, se figur 19.

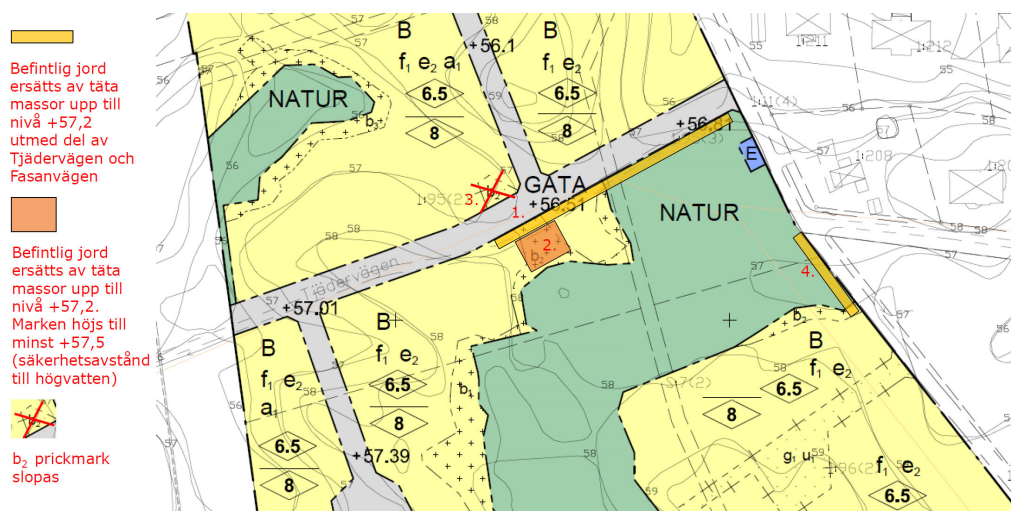


Fig. 19. Bild av WSP.

## Störningar

### Buller

En bullerutredning har genomförts (Bullerutredning 2020-04-07, Efterklang) för att utreda buller från tågtrafik. Samtliga planerade byggnader innehåller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bullernivåer från tågtrafik utgör inte något hinder för planförslaget.

Bullernivåerna för bostäder ska följa regeringens förordning för trafikbuller, svensk författningssamling SFS 2015:216 förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid nybyggnation av bostäder bör buller från vägtrafik och spårtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. För bostäder om högst 35 kvm gäller det högre värdet, d.v.s. 65 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR som föreskriver 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB (A) maximal nivå.

Bullernivåerna för uteplats överskrider för exploateringsområdena längst västerut. Det beskrivs i bullerutredningen att riktvärdet kan nås genom olika åtgärder. En lösning utan bulleråtgärder är att lösa en gemensam uteplats mot tyst sida. För att säkerställa att riktlinjer för buller uppnås regleras det i plankartan att bullerskydd med en höjd av 3 meter placeras västerut mot

järnvägen Svealandsbanan [m<sub>1</sub>] och att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktlinjer för buller uppnås [a<sub>1</sub>]. Bestämmelserna regleras på plankartan i områdena västerut där bullerutredningen pekar ut att bullernivåerna överskrider riktvärdet.

### Risker

En riskutredning (2020-05-04, Afry) har genomförts kopplad till personrisk avseende transport av farligt gods. Individriskberäkningar visar att planområdet ligger tillräckligt långt ifrån järnvägen för att individrisknivån med marginal är att betrakta som acceptabel. Risknivåer från transport av farligt gods utgör därför inte något hinder för planförslaget. Detaljplanen bedöms i utredningen kunna genomföras utan några särskilda säkerhetshöjande åtgärder eller planbestämmelser avseende risker med hänsyn transporter av farligt gods.

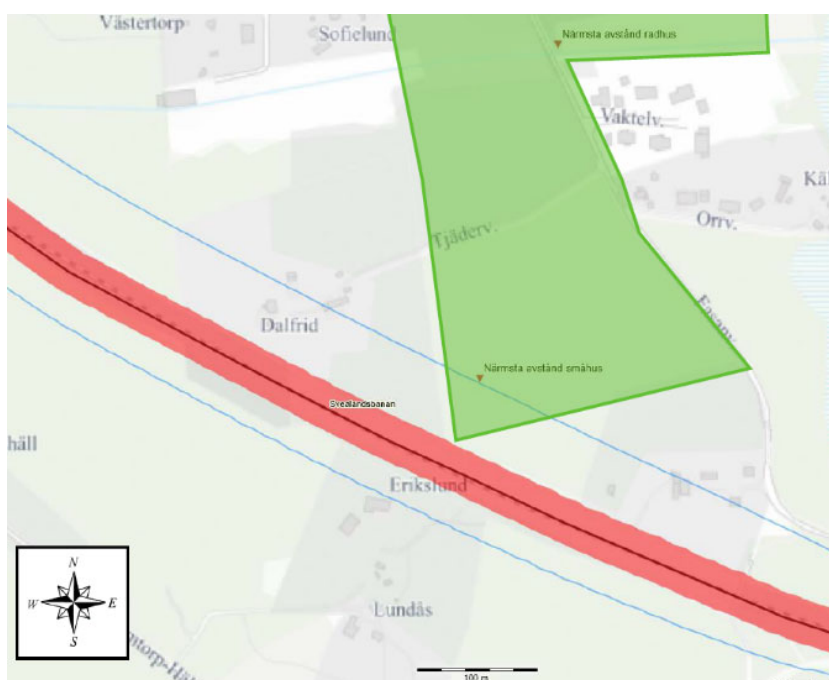


Fig. 20. Blå linje visar helt acceptabel individrisknivå. Grönmarkerat område visar planområdet.

Bebyggelse ligger minst 70 meter från Svealandsbanan, vilket överensstämmer med Länsstyrelsen Södermanlandläns riktlinjer avseende rekommenderat skyddsavstånd för enfamiljshus.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningarna går idag under Fasanvägen. Ingen ny bebyggelse placeras ovanpå befintliga allmänna VA-ledningar. I VA- och dagvattenutredning del 2 och 3 (WRS) presenteras förslag på sträckning av VA-ledningar och pumpstationer för området. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen [u] för att säkra möjligheten för ledning inom kvartersmark. Nordöst om planområdet finns en gällande detaljplan med användningen [E]. I pågående detaljplan för Odlarvallen 5 m.fl. möjliggörs en utbyggnad av pumpstation.

#### El, tele, bredband och

Det går befintliga ledningar under Fasanvägen och Tjädervägen. Planområdet

- värme** kommer att anslutas till el, telefon och bredband. Det planeras för en ny transformatorstation inom planområdet [E].
- Avfall** Eskilstuna Energi och Miljö AB är ansvariga för sophämtningen i området. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Vägar och vändplatser ska följa Renhållningsföreskrifterna för Eskilstuna kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar. Återvinningshus och avfallsutrymmen får placeras max 10 meter från avfallsfordons lastplats. En sopkärlplacering av sopkärl planeras inom vändplanen för att möjliggöra sophämtning för husen längst nordväst i planområdet. Kärlplaceringen är samlad längst en eller två sidor av vändplanen. Kärlen ska inte stå kvar vid kärllplaceringen, utan hämtas och lämnas av respektive fastighetsägare inför och efter sophämtning av sopbilen.
- Dagvatten** Det har utförts två dagvattenutredningar av WRS, del 1 (dagvattenutredning, 2021) och del 2 (VA-utredning, 2022). En dagvatten- och dikeutredning har utförts av Tyréns (2023).

#### Nuvarande dagvattenhantering

Recipient för området är vattenförekomsten Eskilstunaån-Torshällaån. Planområdet avvattnas idag till ett dike som ingår i ett markavvattningsföretag. SGU:s jordartskarta visar att planområdet främst består av sandig morän och till en mindre del av kärrtorv och berg i dagen. En mycket liten del av nordöstra planområdet, närmast det mindre vattendraget, består av postglacial lera.

Där områden består av lera kan det förväntas att den naturliga infiltrationen av dagvatten är mycket låg. Det medför att markens genomsläpplighet är relativt god där de ytliga jordarter utgörs av sandig morän och relativt låg i de områden där de ytliga jordarterna utgörs av postglacial lera, i anslutning till diket. Den norra delen av planområdet är förhållandevist flackt och den södra delen mer kuperat med en höjd på + 67 m.

Planområdet ingår i ett avrinningsområde på 50 hektar och avvattnas i ett större dike som är en del av markavvattningsföretag/torrläggingsföretaget Västertorp-Kalkbergtorp. Diket som passerar delområdena av planområdet i norr och söder avleder vattnet västerut och går under järnvägen, i en trumma med diameter 100 cm och vidare i ett dike innan dagvattnet rinner norrut och ansluter till befintliga dagvattenledningar. En stor del av dagvattenavrinningen från skogsområdet inom planområdet rinner ytligt till huvuddiket. Den sydöstra kanten av planområdet rinner till avskärande dike vid Fasanvägen som rinner norrut mot det stora diket som går mitt genom området.



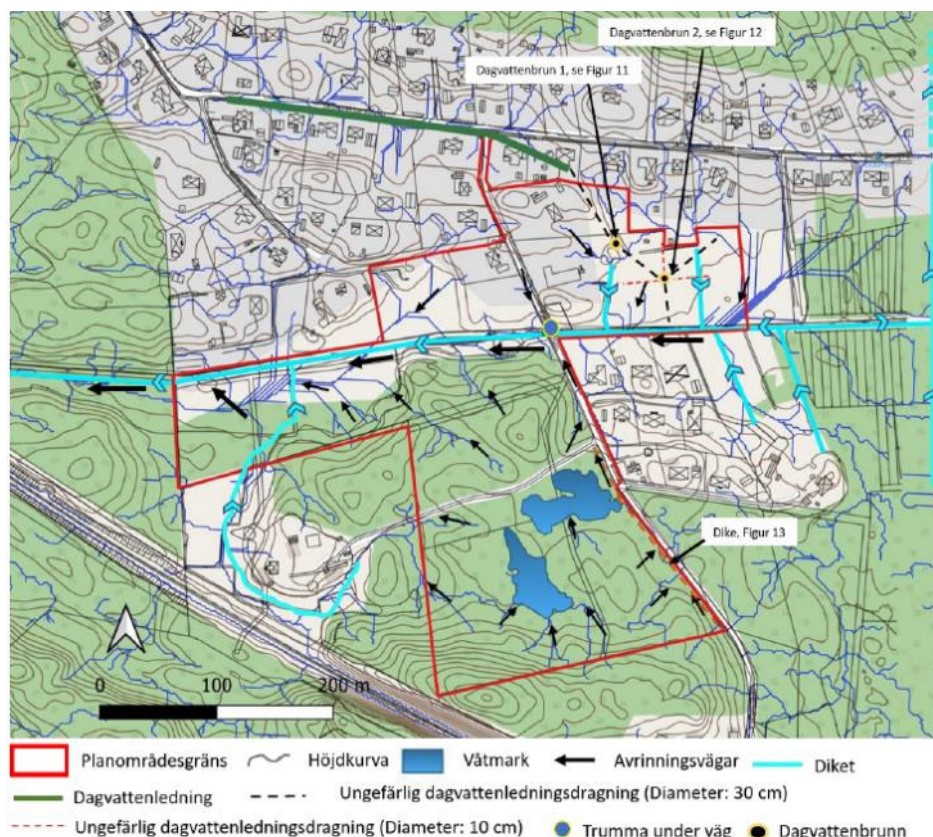


Fig. 21. Befintlig flödesriktning inom planområdet i dike och på mark (2021, WRS).

Planområdet ligger delvis inom ett markavvattningsföretag /torrlägningsföretag som anlades 1925 och heter ”Torrlägningsföretaget Västertorp-Kalkbergstorp å Eskilstuna stads mark och kronparken Eskilstuna i Södermanlands län”. Vid anläggandet marker, Västertorp m.fl. lägenheter, Eskilstuna stadsområde samt torpet Kalkbergstorp å kronparken Eskilstuna, med totalt åtta delägare. Avvattningen antas ske både åt öster och åt väster, men vid högt vattenstånd i mossen bedöms vatten avrinna västerut. Det bekräftas även en inmätning av diket som visar att diket är väldigt plant. Området bedöms lite som en plåtå och flödesriktningen i diket beror troligtvis på ansamling av sediment och växtlighet.

Markavvattningsföretaget har inte en aktiv styrelse och det finns ingen från företaget som ansvarar för skötsel av diket. Gatuenheten i Eskilstuna kommun har ansvarat för drift och underhåll av vattenleder, däribland vissa diken i lantbruksmark och bäckar. Kommunen planerar att införa ett verksamhetsområde för dagvatten inom planområdet. Ett större arbete av att aktivera eller lägga ner markavvattningsföretag kommer utföras av kommunen i framtiden. Detta planeras ske utanför detaljplanprocessen. Innan arbetet med markavvattningsföretaget har utförts och färdigställts ska gatuenheten sköta och underhålla diket vid behov.

Det finns idag ingen rapportering om översvänningsproblematik inom området. Den modellerade lågpunktkarteringen visar att det vid 100-årsregn riskerar att bli vatten stående inom vissa platser i området modelleringen tar dock inte hänsyn till dikets avledningskapacitet och infiltration, se figur 22.

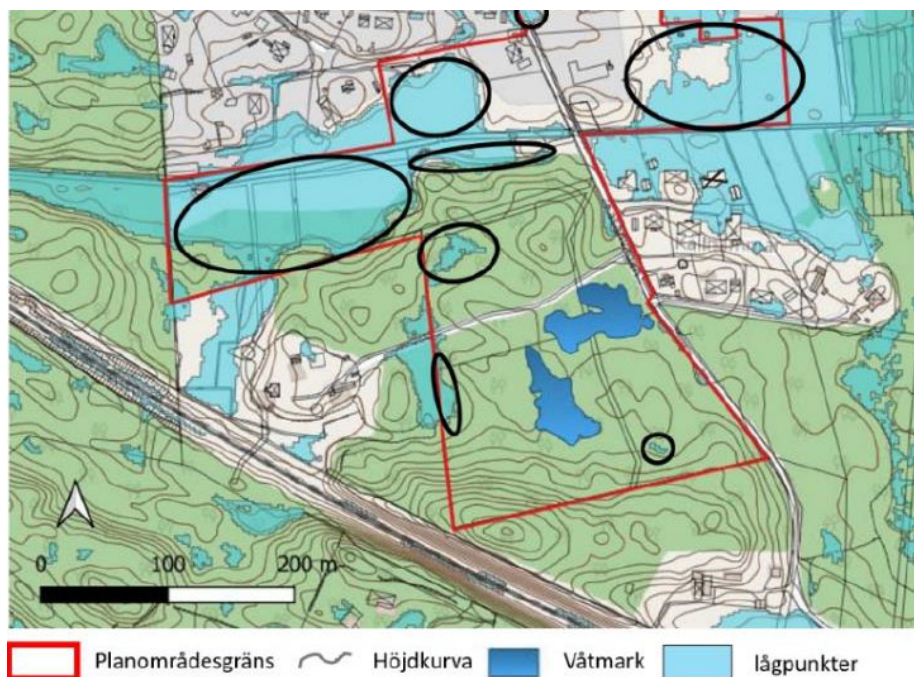


Fig. 22. Översiktsbild över vattenansamlingar (ljusblått, markerat med svart oval) inom planområdet vid ett 100-årsregn genom lågpunktskartering. WRS 2021.

### Förändringar

En dikes och dagvattenutredning har utförts av Tyréns (2023). I utredningen beräknas flöden och fördröjningsvolymen för ett 20-, respektive 50-årsregn. Belastningen på Trafikverkets trumma under järnvägen nedströms planområdet ska inte öka upp till ett 50-årsregn.

### Principlösning för dagvatten- och skyfallshantering

Fördröjningsvolymen för både kvarters- och allmän platsmark inom Odlarplanen 1:93, uppgår totalt till ca 315 m<sup>3</sup> för ett 20-årsregn och ca 420 m<sup>3</sup> vid ett 50-årsregn. Även mindre flöden rekommenderas fördröjas för att efterlikna en naturlig avrinning från området.

För att fördröja och rena dagvattnet från kvarters-, och allmän platsmark föreslås dagvattnet avledas till en torrdamm som placeras strax söder om befintligt dike. Dagvattenledningar med servisanslutning anläggs i gatan med fall åt torrdammen. VA-huvudmannen ansvarar för torrdammen och ledningsnät i gatan. Utredningen föreslår två alternativa placeringar av dammen i figur 19. Geoteknik utredning krävs i genomförandet innan projektering av dammen.

Torrdammen dimensioneras för att fördröja de ökade flödena upp till ett 50-årsregn för både allmän platsmark och kvartersmark. För att få en naturlig avrinning av från området och eftersom befintligt dike ingår i ett markavattningsföretag med syfte att avvatta små regn, så behöver även flöden vid mindre regntillfällen än de dimensionerande 20- och 50-års fördröjas. Detta görs genom en gradvis strypning av utloppsflödet från anläggningen, exempelvis med en munkbrunn kombinerat med ett skibord.

Det föreslås att dammen även dimensioneras för fördröjning av flödet från norra sidan av detaljplaneområdet eftersom de geotekniska förutsättningarna för en anläggning är sämre där. Flödena ska totalt sett inte öka jämfört med befintlig mark från hela området. Torrdammen syftar även till att rena dagvattnet vilket måste beaktas vid utformning. Dammens yta säkerställs i plankarta med bestämmelsen [**dagvattenanläggning**] inom allmän platsmark [**PARK**]. Dammen behöver enligt utredningen placeras i nordvästra delen av det södra området. Strandskydd föreslås upphävas för torrdammen västerut eftersom alternativet med torrdamm österut mellan bebyggelsen och diket inte är möjlig till följd av befintliga kraftledningar.

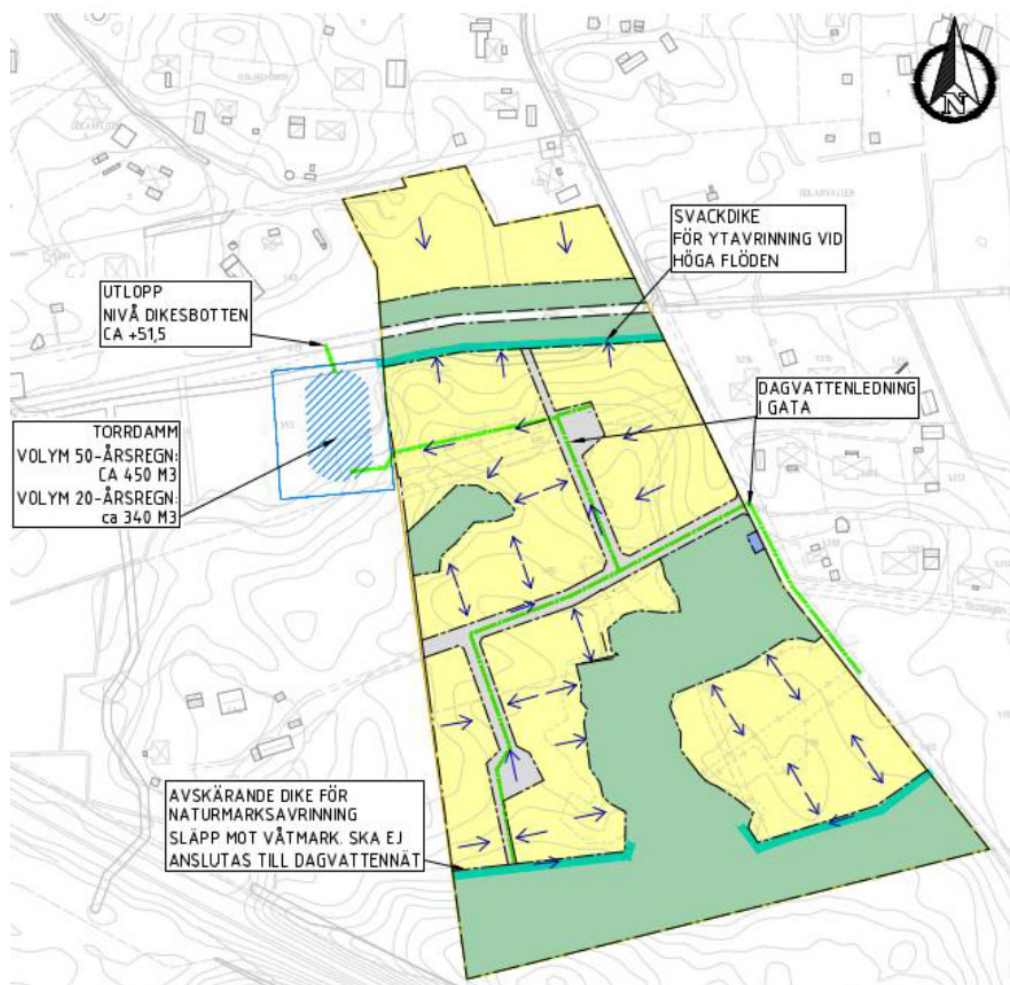


Fig. 23. Principlösning för dagvattenhantering. Blå pilar avser marklutning och rinnriktning för ytvattnet.

I de allmänna gatuutrymmena läggs VA-huvudmannens dagvattenledningar med servisanslutningar till kringliggande tomter. Dagvattnet leds via ledningarna till en dagvattenanläggning i form av en torrdamm i närhet till befintligt dike, för samlad rening och fördröjning. Anläggningen dimensioneras för att även fördröja det ökade flödet från exploateringen norr om befintligt dike.

I södra delen av detaljplaneområdet behövs avskärande diken för att inte naturmarkavrinning ska ske in på tomterna. De avskärande dikena släpps mot närliggande våtmarksområden och ska ej anslutas till ledningarna i gatan.

Kvartersmarken lutas ut mot gata eller näraliggande natur/våtmarksområden. Gatan i södra delområdet ska ha lutning åt dammanläggningen och därmed fungera som ytligavrinningsväg. Kvartersmarken ska luta mot gata och mot våtmarksområdena som fungerar som lågpunkter vid skyfall. Rent dagvatten från tak och grönytor från näraliggande tomter kan avledas mot våtmarksområdena. Se föreslagen lutning på figur 23.

#### Allmänna principer på kvartersmark

Enligt kommunens riktlinjer ska de första 20 mm regnen fördröjas på kvartersmark. I första hand bör dagvattenmängderna som uppkommer på kvartersmark minskas genom att anlägga genomsläpplig markbeläggning och minimera hårdgjorda ytor. Grönytor kan nyttjas till att fördröja, rena och avleda dagvatten från de hårdgjorda ytorna. Takvattnet från husen utjämnas genom att det leds via stuprör med utkastare till grönytor, i stället för att direkt kopplas till dagvattenledning. Grönytorna bör i sin tur luta mot exempelvis ett uppsamlade dräneringsstråk så att överskottsvatten som inte infiltreras i grönytan kan utjämnas och avledas via stråket.

#### Höjdsättning och skyfallshantering

Vid kraftiga regntillfällen då dagvattensystemet går fullt, behöver höjdsättningen av området utföras så att dagvattnet kan avledas ytledes på ett säkert sätt och att inga instängda ytor vid byggnader bildas. Marken ska lutas från huskropparna mot gatorna som avleder ytvattnet mot befintligt dike, eller mot våtmarksområdena som fungerar som naturliga lågpunkter. De gatuhöjder som tagits fram för södra delen av området har fall mot befintligt dike och bedöms fungera därav fungera utifrån ett skyfallsperspektiv. I sydvästra och nordvästra delen av planområdet rekommenderas kvartersmarken fyllas upp för att förhindra översvämningar på intilliggande mark. Kvartersmarken höjdsätts högre än anslutande gata för att säkerställa att dagvatten kan avledas mot gata vilket regleras i plankartan. Utgångspunkten är gatans plushöjder i plankarta vid varje fastighet. Det medför att kvartersmarken inte kan sänkas och hamna på samma höjd eller lägre än gata och på så vis även våtmark och dike.

#### Dikets kapacitet

Dikets kapacitet har utretts genom inmätningar beräkningar av flödet i diket eftersom det omfattas av ett markavattningsföretag. Området planeras ingå i ett verksamhetsområde för dagvatten. En kapacitetsbedömning gjordes i utredningen som visar att för att inte öka belastningen på trumman under järnvägen ska dagvattenflöden upp till 50-års återkomsttid inte öka från området. Befintliga trummor i diket under Fasanvägen och nedströms planområdet behöver utifrån befintligt och framtida behov dimensioneras upp till 1000 mm för att ett 50-årsregn ska kunna avledas utan dämmande sektioner. Den rekommenderas därmed att bytas ut samtidigt som nya VA-ledningar förläggs under diket. Genom att dagvattnet fördröjs påverkas inte belastningen trumman i banvallen vid återkomsttider upp till 50-årsregn.

#### Förutsättningar att uppnå MKN

Föroreningsberäkningar har utförts för att utvärdera reningseffekten av föreslagna dagvattenåtgärder. Våtmarkerna bedöms inte riskeras påverkas av förorenat dagvatten med föreslagen principlösning. Trafikerade ytor ska avledas mot dagvattenanläggning. Med föreslagna åtgärder bedöms inte

exploateringen av Odlaren 1:93 påverka förutsättningarna att uppnå MKN i Eskilstuna ån.

**VA-utredning** Det finns idag inget kommunalt VA-system inom planområdet. Det befintliga VA-systemet i angränsande områden har inte kapacitet att försörja den tillkommande bebyggelsen. För att klara av påkopplingen av det nya detaljplaneområdet blir det nya ledningar.

Spill- och vattenledningar förläggs i gatorna i området. Från den sydöstra kvartersmarken kommer ledningsdragning ske i Fasanvägen. Spillvatten bedöms kunna ledas med fall till den tänkta placeringen av en pumpstation strax öster om Fasanvägen på norra sidan av diket. Pumpstationen föreslås inom fastigheten Odlarvallen 5 och planläggs som teknisk anläggning i pågående detaljplan för Odlarvallen 5. Anslutningspunkt blir vid fastighetsgräns. Ledningarna i Fasanvägen bedöms kunna korsa under befintlig utloppstrumma från skyddszonen för våtmark 2.

**Brandpost** Kapaciteten på vattensystemet är 15 l/s fram till korsningen Skogvaktarvägen/Odlarvägen, vilket är ett tillräckligt bra flöde för Räddningstjänsten. Men från korsningen Skogvaktarvägen/Odlarvägen ned till Odlaren 1:96, är det en sträcka på 900 meter med klenare ledningar. På vattenledningsnätet finns ingen anslutning i den punkten för att göra ett praktiskt prov, men beräknat flöde i den punkten är cirka 3 l/s, vilket inte tillräckligt för att ansluta en brandpost. Vattenflödet är därmed för lågt inom planområdet för bostäder som sitter ihop med väggarna såsom flerbostadshus, parhus, kedjehus och radhus. Därför möjliggörs endast friliggande enbostadshus inom planområdet.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

<b>Tidplan</b>	Q2 2022	Samråd
	Q2 2023	Granskning
	Q4 2023	SBN antar detaljplanen
	Q4 2023	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

**Genomförandetid** 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.

**Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Gatumark och naturmark utgör allmän plats inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att planera, utföra och bekosta ny gata inom kvartersmark som behövs för byggnation av bostäder inom exploateringsområdet i detaljplanen. Exploatören ansvarar för ansökan för bildande av gemensamhetsanläggning för gata om området styckas till flera fastigheter. Exploatören ansvarar för att samplanera utförandet av lokalgatan med EEM och VA- utbyggnaden.

**Ansvars-  
fördelning**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 utbyggnad av allmän platsmark. Detta gäller även återställandet av de 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 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

Exploatören 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.

**Exploaterings-  
avtal**

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Eskilstuna kommun och ägaren av Odlaren 1:95–96 som är två privatpersoner. Exploateringsavtalet innehåller i stora drag följande,

Fastighetsägaren överlåter till kommunen utan ersättning den mark inom detaljplanen som utgörs av natur, park och gata som är planlagd som allmän plats. Parterna har slutit ett avtal om fastighetsreglering där fastighetsägaren betalar förrättningskostnaderna.

Kommunen projekterar, handlar upp och anlägger gator och planterar träd inom park och natur. Fastighetsägaren bekostar åtgärderna.

Exploateringsavtalet reglerar också att exploatören bekostar skyfallshanteringen inom detaljplanen och bekostar en grusad väg fram till dagvattendammen.

Fastighetsägaren bekostar eventuella skador på kommunens vägar som orsakas av fastighetsägarens byggtrafik. Kommunen och fastighetsägaren kommer att göra en gemensam tidsplan för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen.

Exploatören ställer en säkerhet till kommunen i form av ett pantbrev som täcker kostnaden för iordningställande av allmän plats inom detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

<b>Berörda fastigheter</b>	Berörda fastigheter är Odlaren 1:93, Odlaren 1:95 Odlaren 1:96 och Odlaren S:7.
<b>Fastighetsbildning</b>	Exploatören ansöker om bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark samt bekostar nödvändig fastighetsbildning. Kommunen ansöker om bildande och ombildande av fastigheter inom allmän plats. Exploatören bekostar fastighetsbildning för allmän plats.
<b>Samfälligheter</b>	<p>Mellan det norra och södra planområdet sträcker sig ett dike från väster till öster och omfattas av samfälligheten Odlaren S:13. Detta område ligger utanför planområdet.</p> <p>Den del av Odlaren S:7 som är belägen inom planområdet och inom kvartersmark har enligt ansökan till Lantmäterimyndigheten genom fastighetsreglering överförts till Odlaren 1:95 och 1:96” (lantmäteriförrättningen är redan genomförd) samt ”De delar av Odlaren S:7 som planeras ingå i användning NATUR och GATA avses att genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Odlaren 1:11, ägd av Eskilstuna kommun.</p>
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	Ny infart från södra delen av Fasanvägen är nödvändig för att möjliggöra exploateringen i sydöstra delen av planområdet. En gemensamhetsanläggning kan bildas för infarten. Vidare kan en gemensamhetsanläggning bildas för infart från ny vändplan i nordvästra delen av södra planområdet. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av gemensamhetsanläggningar genom ansökan till Lantmäteriet.
<b>Servitut</b>	För gata inom kvartersmark i den nordvästra delen av norra planområdet finns ett befintligt officialservitut som belastar fastigheten Odlaren 1:93 som ägs av exploatören. Nya fastigheter ska genom officialservitutet få rätten att nyttja den befintliga gatan.
<b>Ledningsrätt</b>	<p>Utrymme för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark säkerställs genom u-område inom kvartersmark på plankarta. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar.</p> <p>EEM Elnät AB har en ledningsrätt för starkström inom Odlaren 1:93 vid diket. Området är delvis planlagt som allmänplatsmark <b>[PARK]</b> och delvis kvartersmark med <b>[u]</b> på plankarta.</p>

## Ekonomiska frågor

<b>Kostnader</b>	<p>Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploateringsavtalet.</p> <p>Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar på</p>
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området. Exploatören bekostar den fastighetsbildning och eventuella ersättningar som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatör ansvarar för ny gata på kvartersmark samt ansöker och bekostar eventuell lantmäteriförrättning för upprättande av gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och underhåll av lokalgatan.

Exploatören bekostar projektering och anläggandet av den allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Vidare bekostar exploatören byggandet av dagvattenanläggning inom allmänplatsmark. EEM VA projekterar, anlägger och ansvarar för de allmänna anläggningarna fram till anslutningspunkt.

Kostnader gällande gemensamhetsanläggning och eventuell inskrivning av gemensamhetsanläggning gällande gatan i sydöst betalas av exploatör. Behov av upprustning av södra delen av Fasanvägen som skapas av den nya bebyggelsen bekostas av exploatör eller skapad gemensamhetsanläggning. Fastighetsreglering för servitut Odlaren S:7 som ska regleras till kvartersmark bekostas av exploatör. De delar av Odlaren s:7 som ska regleras till allmän platsmark bekostas av exploatören.

**Vatten och  
avlopp, elnät,  
avfall**

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät enligt gällande taxa. EEM ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningar fram till anslutningspunkt. EEM VA bekostar allmänna VA ledningar och tillhörande anordningar fram till anslutningspunkt vid fastighet. EEM tar hand om avfall mot avgift.

Exploatören bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar.

Yta för transformatorstation [E] upplåtes av exploatören utan kostnadsanspråk. Yta för allmänna ledningar och anordningar i u-område upplåts utan kostnadsanspråk.

Det finns i dagsläget ett befintligt behov att byta vägtrumman i Odlaren. Eftersom det inte är ett behov som skapas av den nya exploateringen så bekostar kommunen den nya vägtrumman.

## **Tekniska frågor**

**EI**

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

**VA, fjärrvärme  
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.

**EI, tele,  
bredband och  
Fjärrvärme**

Fjärrvärme finns inte framdraget till området. Eskilstuna Energi och Miljö AB



**Avfall** Eskilstuna Energi och Miljö AB 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 fram utan att behöva backa. Vägar och vändplatser ska följa Renhållningsföreskrifterna för Eskilstuna kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar. 5 meter dragväg ingår i renhållningstaxan på monopolavfallet. Vid placering av avfallsfordons lastplats längre än 5 meter tillkommer tillägg utöver renhållningstaxan på monopolavfallet. Återvinningshus och avfallsutrymmen får placeras max 10 meter från avfallsfordons lastplats.

**Parkering** Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

**Dagvatten** Dagvatten från kvartersmark ska tas om hand lokalt och fördröjas inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer och bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för genomförandet och underhåll av dagvattenåtgärderna inom kvartersmark och fram till anslutningspunkt på kvartersmark. EEM ansvarar för dem allmänna anläggningarna fram till anslutningspunkt.

Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösning för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.

Dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy, samt dagvattenutredningen.

## ARBETSGRUPP

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

Anna Götzlinger	KOF/Arkiv och museer
Casper Gradert	SBF/Planenheten
Magdalena Lindfeldt	SBF/Planenheten
Linus Andersson	SBF/Utvecklingsenheten
Daniel Ängmo	SBF/Utvecklingsenheten
Lisa Wall	MoR/Miljökontoret
Linda Westerberg	MoR/Miljökontoret
Erik Pahlbäck	SBF/Projektgruppen
Johan Dalqvist	SBF/Park- /Natur
Camilla Björkman	KLK/ Fastighet- och exploatering
Joakim Persson	KLK/Fastighet- och exploatering
Johanna Eriksson	ESEM/VA
Michael Eklind	ESEM/EL
Minna Persson	SBF/Geodataenheten
Mats Janson	EEM/VA
Erik Ehrnholm	SBF/Gata- /Drift

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Jacob Lithammer  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt