

Detaljplan för

# Ekeby 3:203 och 3:22

Ekeby  
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 (2014:900). Om inga yttranden mot planförslaget inkommer under samrådsskedet kan den antas enligt ett begränsat förfarande.
- Handlingar** Plankarta med bestämmelser 2022-04-05  
Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning 2022-04-05  
Fastighetsförteckning 2022-04-14  
Undersökning av betydande miljöpåverkan 2019-05-17
- Utredningar** Arkeologisk utredning 2019-10-17  
Inventering dike eller vattendrag i Eskilstuna 2020-04-02  
Dagvattenutredning 2021-11-15  
PM Geoteknik 2021-12-03  
MUR Geoteknik 2021-11-23
- Syfte** Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra blandad bebyggelse med flerbostadshus samt par- och radhus på fastigheterna Ekeby 3:203 och Ekeby 3:22.

## Plandata

### Läge och areal



Bild 1, Den röda markeringen visar planområdets lokalisering i förhållande till Eskilstuna centrum.

Planområdet är cirka 2,5 hektar och ligger i Ekeby, cirka 5 km från centrala Eskilstuna. Fastigheterna domineras av ett mosaikartat flackt jordbrukslandskap. I västra delen av planområdet finns en lada med en mindre grusyta och infart till fastigheten. I öster går ett mindre vattendrag i nord-sydlig riktning. Fastigheterna är idag till stor del oexploaterad.

**Planområdets avgränsning** Planområdet består av fastigheterna Ekeby 3:203 och 3:22. I norr angränsar fastigheten Ekeby 3:203 till jordbruksmark. I öster och väster avgränsar fastigheterna till skogsmark och friliggande villor. I söder angränsar planområdet till Västeråsvägen.

**Markägande** Fastigheterna är i privat ägo.

## Kommunala ställningstaganden

**Översiktsplan** Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. I översiktsplanen pekas fastigheten Ekeby 3:203 ut som planeringsområde för bostäder. Fastigheten är även utpekad som åkermark och befintlig jordbruksmark. Området ligger inom den yttre förtätningssonen i översiktsplanen. Planen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

**Årsplan** I årsplanen för 2022 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. Utpekad mål för 2022 är att tillskapa 1000 byggrätter i kommande detaljplaner. Detaljplanen bidrar till att uppfylla årsplanens mål genom förtätning intill befintlig bebyggelse med befintlig infrastruktur inom den yttre stadszonen.

**Grönplan** Delar av planområdet ligger inom utpekad gröninфраstruktur i grönplanen. Det finns också ett utpekad spridningssamband för ädellövträd som går genom området.

**Detaljplan** Det finns inga gällande detaljplaner inom planområdet.

**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 miljö kvalitetsnormer överskrids. De naturvärden som berörs är inte så höga att planen inte kan anses vara förenlig med hushållningsbestämmelserna. Den skog som är inventerad är klassad som 4 enligt den svenska standarden för naturvärdesinventeringar. Ett strandskyddat vattendrag löper genom planområdet. Vattendragets funktion kommer inte att påverkas av planen och det finns inga höga naturvärden som är kopplade till vattendraget. Inga kulturmiljövärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

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

<b>lanspråktagande av jordbruksmark</b>	<p>Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Jordbruksmark är av nationell betydelse och ”får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk” (Miljöbalken 3 kap 4 §).</p> <p>Jordbruksmarken är belägen mellan befintlig villabebyggelse samt mellan Västeråsvägen i söder och jordbruksmark i norr. Tidigare var åkermarken en del av en större sammanhängande jordbruksmark som sträckte sig längre söder och österut. Jordbruksmarken inom planområdet har en begränsad och mindre areal som är kvar från tidigare sammanhängande jordbruksmark som har tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Åkermarken är idag gräsbevuxen och brukas inte som jordbruksmark. Delar av jordbruksmarken inom planområdet har omvandlats till skogsmark efter att den slutat brukas. De två åkerholmarna som finns inom planområdet omfattas av det allmänna biotopskyddet och bevaras inom den fria passagen och blir en del av områdets grönstruktur.</p> <p>Vid en avvägning mellan bruk av åkermark och planförslagets syfte att möjliggöra ny bebyggelse är kommunens bedömning att ny bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik väger tyngre än jordbrukets intresse i detta fall. Det är ett viktigt samhällsintresse att bygga nya bostäder centralt vid befintliga vägar och teknisk infrastruktur. I detta fall var också jordbruksarealen förhållandevis liten.</p>
<b>Cykelplan/trafikplan/kollektivtrafikplan</b>	<p><b>Trafikplan</b></p> <p>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.</p> <p><b>Cykelplan</b></p> <p>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.</p> <p><b>Kollektivtrafikplan</b></p> <p>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</p>

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

#### Mark och vegetation

Området är idag obebyggt och består av skogs- och jordbruksmark. Ekeby 3:203 består huvudsakligen av åkermark som hålls öppen genom slätter. Ekeby 3:22 består av ett låglänt skogsområde som delvis översvämmas. Skogen i planområdets nordvästra del är preliminärt klassat till 4 enligt svensk standard för naturvärdesinventeringar 2016. Ett litet vattendrag löper genom östra planområdet från söder till norr och hjälper till att avvattna området. Vattendraget omfattas av strandskydd men har delvis rätats ut. Väster om vattendraget finns två mindre åkerholmar i form av en stenhäll och ett solitärt träd. Inga höga naturvärden har identifierats inom planområdet.

Planförslaget innebär att tidigare ej ianspråktagen åkermark- och skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och gatumark. I sydöst bevaras skogen genom att planläggas som kvartersmark med prickmark vilket medför att marken får ej byggas. Skogen får inte hårdgöras och ska inte anläggas som parkering. Detta är viktigt för att bevara grönstrukturen och skapa ett grönt värde för området [**n1 och n2**]. Skogsmarken med naturvärdesklass 4 i norra delen av planområdet och den öppna jordbruksmarken ska skyddas genom att planläggas som naturmark med enskilt huvudmannaskap. För att säkerställa allmänhetens tillgång till vattendraget och ett rikt växt- och djurliv avsätts en fri passage på 20 meter för norra delen av vattendraget. Den fria passagen och vattendraget planläggs som naturmark i östra delen av planområdet [**NATUR<sub>1</sub>, dike<sub>1</sub>**]. De två åkerholmarna omfattas av det allmänna biotopskyddet och bevaras inom den fria passagen och blir en del av grönstrukturen [**NATUR<sub>1</sub>**]. Vattendragets södra del föreslås kulverteras. Det finns ett utpekat spridningssamband för ädellövträd som går genom planområdet. Det är därför viktigt att det sparas ädellövträd. Den mark som betecknas NATUR i plankartan är viktig för spridningssambanden. För att stärka spridningssambandet kan nya inhemska ädellövträd planteras där det är lämpligt.

#### Ekosystemtjänster

##### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett sätt att synliggöra de funktioner och processer, direkta och indirekta, hos ekosystemen som gynnar oss människor.

Ekosystemtjänsterna delas oftast i fyra grupper:

- Stödjande tjänster (t.ex. fotosyntes och jordmånsbildning)
- Försörjande tjänster (produktion av mat, rent vatten etc.)
- Reglerande tjänster (reglering av klimat, erosion, luft- och vattenkvalitet etc.)
- Kulturella tjänster (estetiska upplevelser)



Planområdet består till övervägande del av jordbruksmark. Jordbruksmark ger förutsättningar till försörjande tjänster. Denna tjänst kommer att försvinna i samband med planen. Vattendraget och den lågpunkt som finns i södra delen av planområdet är ett exempel på reglerande tjänster. Vattendraget och lågpunkten har en naturlig förmåga att kunna reglera stora vattenmängder. Lågpunkten kommer att byggas bort i planförslaget och detta medför att möjligheten att utjämna stora nederbörds mängder måste kompenseras på annat sätt. Det finns också en hel del vegetation i form av skog inom planområdet som kommer att försvinna. Skog bidrar till många olika slags ekosystemtjänster, t.ex stödjande tjänster som fotosyntes. Träd har också en förmåga att ta hand om stora mängder vatten och de hjälper till att rena luft vilket är exempel på reglerande tjänster. Skog genererar också ofta kulturella tjänster då de skapar en visuell upplevelse av en plats.

I planförslaget så kommer det fortfarande finnas ekosystemtjänster kvar. Den fria passage som kommer att lämnas utmed vattendraget kommer även i framtiden att kunna hjälpa till att reglera vattenmängder. Lågpunkten som byggs bort kommer att ersättas med en annan översvämningsbar yta i anslutning till vattendraget. Det kommer även finnas en del skogspartier kvar som kan fortsätta att leverera ekosystemtjänster. Det är dock önskvärt att det inom planområdet kompenseras med fler träd där det finns möjlighet för att stärka ekosystemtjänster kopplade till träd och för att stärka spridningssambandet mellan olika skogsområden.

**Allmän  
platsmark med  
enskilt huvud-  
mannaskap**

Naturmarken som inom planområdet planläggs som enskilt huvudmannaskap [NATUR<sub>1</sub>]. Det innebär att kommunen inte är ansvarig för allmänna platser och att ansvaret i stället ligger på enskild huvudman. Fastighetsägarna inom området kommer gemensamt att ansvara för skötseln av naturområdet och det tillhörande vattendraget. Områden för enskilt huvudmannaskap bör ingå i en gemensamhetsanläggning för förvaltning.

Kommunens anledning till att inte köpa in och förvalta marken är att området inte bedöms vara en målpunkt för allmänheten. Ett ytterligare skäl till att naturmarken inom planområdet inte är lämplig för ett kommunalt huvudmannaskap är att naturmarken i omkringliggande områden inte ingår i kommunens skötselytor. Det är betydligt svårare och innebär en omotiverad betydande merkostnad för kommunen att ansvara och sköta naturmark som ligger som en isolerad enklav från andra skötselytor än att det sköts av berörda fastigheter, genom en gemensamhetsanläggning i området.

**Geotekniska  
förhållanden,  
skredrisk,  
grundläggning**

En detaljerad geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har utförts av Tyrens. I undersökningarna har jorden bedömts som torrskorpelera eller lera med torrskorpekaraktär ned till ca 0,5 - 1,0 m under markytan. Under detta varierar jordartsförhållandena. Generellt förekommer en siltig varvig lera ned till ett djup varierande mellan 1 – 4,0 m. Den siltiga leran är ställvis varvad med silt- eller sandskikt. Under leran påträffas siltig lerig sand, finsand eller mellansand med ler- och siltskikt. Sulfidhaltig lera har påträffats ställvis mellan 2 - 3,5 m under markytan. Sanden vilar på fast lagrad friktionsjord ovan berg. Berg i dagen har påträffats i områdets västra del. Baserat på mätningar i

grundavattenrör 21T11GV bedöms grundvattenytan ligga ca 1,2 m från befintlig markyta (RH2000 nivå +13,6).

Utredningens resultat visar att totalstabiliteten i området bedöms utifrån dagens nivåer vara tillfredställande. Det innebär att risken för skred och ras inte bedöms föreligga inom planområdet. Det förekommer inga större vattendrag inom planområde vilket innebär att erosionsrisk inte förekommer. Förutsättningar för anläggande av nya gator och byggbarheten bedöms vara god inom aktuellt planområde. Lermäktigheterna är små och förutsättningar att grundlägga mindre byggnader med ytlig grundläggning är goda.

Till följd av den förekommande lerans överkonsolideringsgrad kan mindre byggnader sannolikt grundläggas med plattgrundläggning på torrskorpelera där lermäktigheter mindre än 2,5 m förekommer. Där lermäktigheten överstiger 2,5 m eller där det förekommer variationer mellan lermäktigheter kan det behövas utskiftning av befintlig lera ner till naturligt lagrad sand för att undvika differentialsättningar. Där bör byggnader grundläggas med plintar på sand. Inom det sydöstra område där större mäktigheter lera förekommer och större byggnader förväntas byggas behöver grundläggning utföras med spetsbärande pålar.

## Markradon

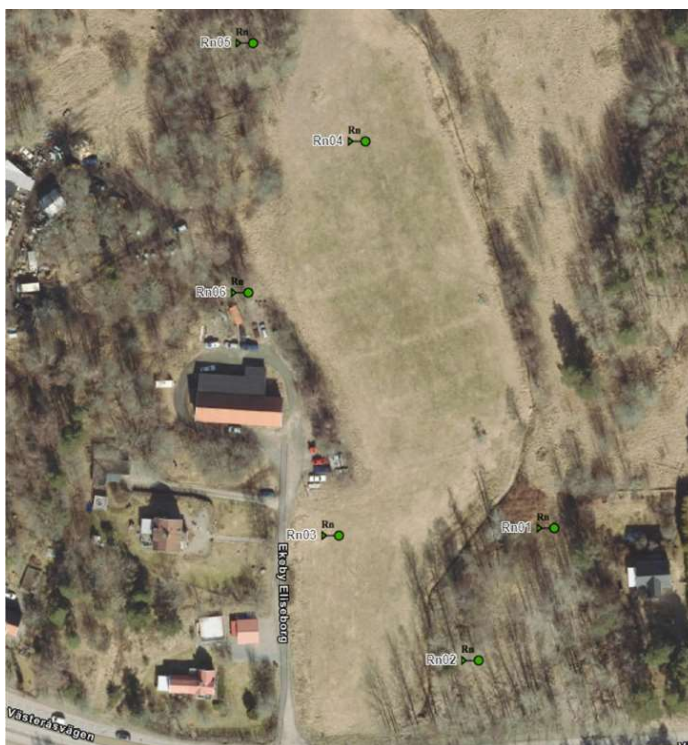


Bild 2, Bilden visar markradonmätningars läge.

Inom utförd geoteknisk utredning har markradon som visar dagslägets värden utretts. Inom undersökningsområdet har det installerats 6 st radonpuckar enligt figur 8. Radonundersökningar visar normalradonmark (10 - 50 kBq/m<sup>3</sup>) i punkterna Rn01, Rn02 och Rn04. Undersökningar i punkter Rn03, Rn05 och Rn06 visar en högradonmark (> 50kBq/m<sup>3</sup>). Vid grundläggning på sprängstensfyllning bör även fyllningsmassorna radonundersökas med avseende på radon innan byggnation. Byggnader ska utformas så att gällande

riktvärden klaras för radon i bostäder.

**Markföreningar**

Inga kända markföreningar har påträffats inom eller i anslutning till planområdet.

**Historik**

Fastigheten Ekeby 3:203 har tidigare varit jordbruksmark som tillhörde en större sammanhängande jordbruksmark i Ekeby. Jordbruksmarken sträckte sig längre söder och österut med ett fåtal bostäder norr om Västeråsvägen. Vid ny bebyggelse på åkermark minskade jordbruksmarkens utbredning i området och är idag begränsad till norra Ekeby.

Inom planområdet finns ett litet vattendrag som tidigare sträckte sig från Grindstugan sydväst om planområdet, till norr vid flygfältet för att ansluta till ett vattendrag nordväst om Ekeby vid Nybygget som slutligen mynnar i Eskilstunaån. Vid exploatering av bostäder vid Flacksta kulverterades vattendraget för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

**Fornlämningar och kulturmiljövärden**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning eller fornfynd föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen. Anmälan görs till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutade att en arkeologisk förundersökning skulle genomföras inom fastigheten för att klargöra fornlämningsbilden inom området. Inga nya okända lagskyddade fornlämningar har påträffats vid utredning.

**Arkeologisk utredning**

En arkeologisk undersökning genomfördes under september-oktober 2019 av Kraka kulturmiljö AB. Vid utredningen registrerades två sentida lämningar och en kulturhistorisk lämning. Ingen av dessa lämningar klassas som lagskyddade fornlämningar.

- Objekt 1 – en sentida, militär bunker i betong som antas ha samband med Ekeby flygfält norr om utredningsområdet.
- Objekt 2 – en mätpunkt, på toppen av ett flyttblock.
- Objekt 3 – ett boplatsläge, lämpligt för förhistorisk boplat samt för historisk bebyggelse.

Objekt 1 och 2 är sentida lämningar som inte utgör fornlämning och är inte av kulturhistoriskt intresse. Objekt 3 bestod av ett flintavslag och enstaka fragment av fajanser som daterades till 1700 – 1800-talen. Flintavslaget kan tolkas som att det funnits en nu försvunnen boplat eller att det förflyttats till området i samband med att man lagt grus i täckdiken. Fajanserna tolkas som skräp från de torp och backstugor som funnits i väster. Det framkom inga anläggningar eller andra konstruktioner i området.



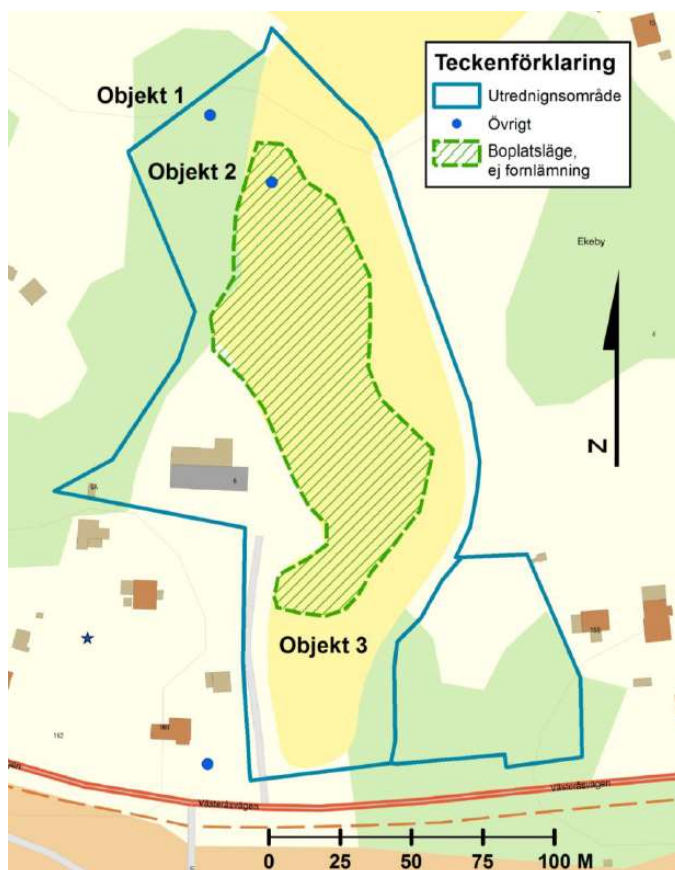


Bild 3, Karta över identifierade objekt vid den arkeologiska utredningen av planområdet. Bild: Kraka kulturmiljö.

Ingen vidare åtgärd föreslås för objekten. Fynden kan ses som en berättelse om mänsklig närvaro men ingen av dem klassas som lagskyddad fornlämning. Sammantaget visar utredningen att det inte finns någon förhistorisk boplatz eller sentida bebyggelseämningar eller andra kulturhistoriska lämningar att värna om inom planområdet.

Om fornlämningar eller fornfynd påträffas vid arbetet inom planområdet föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen. Anmälan görs till Länsstyrelsen.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Inom planområdet förslås bostadsbebyggelse [**B**] i form av radhus och flerbostadshus. Detaljplanen medger även friliggande enbostadshus, parhus och kedjehus. Ekeby domineras idag av gles villabebyggelse. För att skapa en variation av bostäder i Ekeby, som idag domineras av gles villabebyggelse med enstaka flerbostadshus, föreslås mindre och mer tätt bebyggda bostäder. Detaljplanen inrymmer cirka 80 bostäder.

### Verksamheter

Det finns inga verksamheter inom planområdet. Cirka 300 meter sydväst om planområdet finns en bilverkstad och bilhandel.

**Placering,  
utformning,  
material,  
byggnads-  
teknik**



Bild 4, Illustrationsplan över området. Illustration av Rits Arkitekter.

För att skapa en variation i Ekeby som domineras av gles villabebyggelse planeras det för en relativt tät bebyggelse med en högsta utnyttjandegrad på mellan 35 – 55 % byggnadsarea inom respektive egenskapsområde [e1, e2, e3]. Inom den norra delen av planområdet är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 6,5 m och högsta tillåtna nockhöjd är 9,5, vilket medför att planförslaget möjliggör för hus i en eller två våningar med inredd vind. Den södra delen av planområdet sticker ut från Ekebys låga bebyggelsekaraktär med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 7,5 meter. För att den lite högre bebyggelsen ska passa in i Ekebys karaktär regleras den södra bebyggelsen även med en högsta nockhöjd på 12 meter som medför att taket behöver ha en lutning för att byggas i tre våningar. Detta är viktigt för att den nya bebyggelsen ska ansluta till omgivande karaktär och skapa en mjukare övergång till befintlig bebyggelse. Marken vid den föreslagna bebyggelsen ligger även lägre än befintlig bebyggelse i öster vilket bidrar till en mjukare övergång mellan bebyggelsen.

se bild 5.

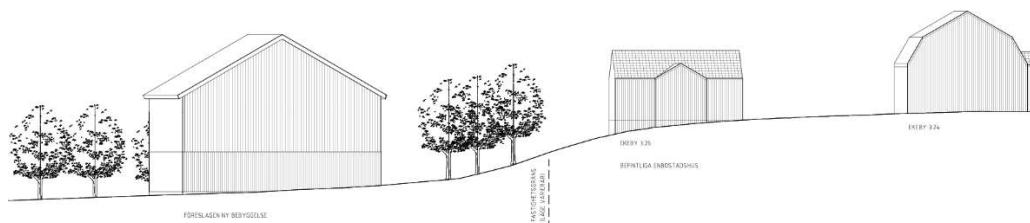


Bild 5, Sektionen visar ny bebyggelse i sydöstra planområdet (vänster i bild) i förhållande till befintlig villabebyggelse (höger i bild). Vid höjdskillnaden planeras ett skyfalledike (g<sub>2</sub>). Illustration av Rits Arkitekter.

Det tillåts en tätare struktur för radhus, kedjehus och flerbostadshus för att skapa en variation i området och bidra till en rumslighet mellan husen och skapa ett gaturum. Gaturummet kan också med fördel avgränsas från tomtmark med plank, tak eller mur. Huvudbyggnader för parhus, radhus och kedjehus ska placeras minst 2,5 meter och komplementbyggnader ska placeras 1 meter från granntomt eller fastighetsgräns. Bebyggelse får även sammanbyggas över granntomt eller fastighetsgräns. I det fall planområdet bebyggs med friliggande enbostadshus ska området ha en mindre tät karaktär för att skapa en mjukare övergång mellan befintliga och nya villaområden. Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter ifrån fastighetsgräns.



Bild 6, Bilden visar en illustration av en möjlig utformning av området. Illustration av Rits Arkitekter.

#### Service

Närmaste service finns vid Tuna park cirka 1,2 km från planområdet. Vårdcentral ca 500 meter från planområdet, vård och omsorgsboende.

#### Jämställhet, integration

I gällande översiktsplan 2030 eftersträvas ett blandat bostadsbestånd, med olika storlekar och hustyper. Ekeby domineras idag av friliggande villor och ett mindre antal andra bostadstyper som kedjehus och flerbostadshus. Genom att



möjliggöra för blandade bostadstyper i området kan detaljplanen bidra till att möjliggöra för en större variation i Ekeby. Det medför att detaljplanen möjliggör och skapar förutsättningar för ett varierat boende som attraherar invånare med olika livsstil och ålder samt underlättar för invånarna att göra bostadskarriär i området. Det bedöms gynna en socialt hållbar stadsutveckling i området.

**Barn-  
perspektivet**

En mindre lektyta planeras vid de nya radhusen i södra delen av planområdet och anläggs inom kvartersmark. Det finns även stora grönområden som barn kan nyttja i området.

**Tillgänglighet**

Planområdet är tillgängligt med bil. För fotgängare och cyklister är tillgängligheten mer begränsad då det saknas en gång- och cykelbana på Västeråsvägens norra sida och passage över Västeråsvägen från befintlig gång- och cykelbana på södra sidan av Västeråsvägen till planområdet. I och med att detta saknas är tillgängligheten till närmsta busshållplats, hållplats Ekeby (ca 200 meter väster om planområdet, längs Västeråsvägen) även den begränsad. I planförslaget planeras det för att tillskapa en passage över Västeråsvägen och en gångbana mellan planområdet och busshållplatsen Ekeby (hållplatsläge B) på Västeråsvägens norra sida för att skapa en bättre trafiksituation för gående och cyklister som ska passera över gatan och för bussresenärer som ska till busshållplatsen.

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.

**Friytor****Lek och  
rekreation**

En mindre lektyta planeras vid de nya radhusen i mitten av planområdet och anläggs inom kvartersmark. I södra delen av planområdet planeras en torrdamm för fördröjning av dagvatten vid tillfälliga skyfall. Denna nedsänkta yta kan utformas som en aktivitetsyta för exempelvis bollek, vilket kan skapa en social samlingsplats under perioder då ytan är torr. Gemensamma uteplatser kan anläggas på ett flertal ställen inom den gemensamma kvartersmarken.

**Naturmiljö**

Inom planområdet finns flera ytor planlagda som naturmark. Den fria passage som skapas utmed vattendraget tillgängliggör ytor för rekreation och skapar också en boende kvalitet för bebyggelsen. Skogspartiet som sparas i norra delen av planen skapar lekmiljöer för barn och vistelseyta för rekreation. I södra delen av planen sparas ett mindre skogsparti som ger ett visuellt skydd mot vägen. Det finns ett friluftsområde ca 500 meter från planområdet med vandringsleder och ett motionsspår, Mesta-Åsby-Kolsta området. Naturreservatet Kronskogen-Stenby äng ligger cirka 1,3 km bort och naturreservatet Åsbymon cirka 1,4 km från planområdet

## Vattenområden

- Vattenområden** I den östra delen av Ekeby 3:203 löper ett vattendrag i fastighetsgräns och genom fastigheten Ekeby 3:22. Vattendraget hjälper till att avvattna planområdet och angränsande områden.
- Strandskydd** Syftet med strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitel är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet på land och i vatten. Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinjen, mot både land och vattenområdet. Vattendraget inom planområdets östra del som korsar området i nord-sydlig riktning genom planområdet har ett naturligt ursprung och omfattas av strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken.

Det framgår i den Häradsekonomiska kartan från 1897-1901 att vattendraget sträckte sig från Grindstugan sydväst mot nordöst genom västra delen av Flacksta, vidare norrut genom planområdet och mot nordväst över flygfältet för att sedan ansluta till ett vattendrag nordväst om Ekeby vid Nybygget som slutligen mynnar i Eskilstunaån. Vattendraget har kulverterats söder om planområdet och Västeråsvägen för att möjliggöra bostäderna vid Flacksta. Det har även kulverterats norrut vid bebyggelse av flygfält.



Bild 7, Häradsekonomiska kartan 1897-1901. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

I samband med planarbetet har vattendraget inventerats av WSP för att utreda strandskyddet och naturvärdena längs vattendraget. Vattendraget har ett naturligt ursprung som tillflöde men kan delvis ses som ett artificiellt vattendrag efter att vattendraget rätats ut under årens lopp. Inventeringen visar att det inte finns några kända förekomster av skyddsvärda arter i vattendraget. I Artportalen finns inte heller några inrapporterade fynd av rödlistade eller fridlysta arter inom eller i nära anslutning till fastigheten. Vidare visar inventeringen att vattnet i vattendraget är ca 50 - 60 meter brett och 10 - 30 cm djupt.



### Förutsättningar

Detaljplanens genomförande förutsätter möjligheten att kunna upphäva del av strandskyddet för vattendraget. Upphävande av strandskyddet krävs för att upprätta bostäder på fastigheterna [a1, **Strandskyddet är upphävt. Detta gäller kvartersmark**]. Ett totalt upphävande av strandskydd krävs för vattendraget i den södra delen av området som föreslås kulverteras. Vilket är viktigt för att möjliggöra exploatering och tillgängliga vägkopplingar mellan fastigheterna Ekeby 3:203 och Ekeby 3:22 för bil och gående genom området. Det beror på att ett öppet vattendrag kan medföra ett behov av en fri passage och kräver avstånd från vattendraget på grund av risk för översvämning, vilket inte möjliggör exploatering i södra planområdet.



Bild 8, Det blåmarkerade området visar den föreslagna kulverteringssträckning.

Det bedöms finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet med stöd av punkt 5 i miljöbalken, 7 kap 18 c§ enligt följande:

Punkt 5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

I översiktsplanen pekas fastigheten Ekeby 3:203 ut som utredningsområde för bostäder. Detaljplaneförslaget är en viktig del av Eskilstunas utveckling i enighet med översiktsplanens huvudprincip att utveckling av nya bostäder sker i form av förtätning och vid befintliga kollektivtrafikpunkter. Genom att förtäta vid befintlig bebyggelsestruktur kan det skapa förutsättningar för val av hållbara transporter och ett bättre utnyttjande av befintlig samhällsservice. Det är även viktigt för att möta målet om en planberedskap motsvarande 500–600

bostäder årligen som nämns i översiktsplanen för att klara förväntad befolkningsutveckling.

Detaljplaneförslaget medför att Eskilstuna kan undvika att exploatera mark utanför översiktsplanens yttre förtättningszon och i områden som kräver ny infrastruktur och saknar kollektivtrafikpunkter. Det utgör en viktig del i att nå uppsatta klimatmål.

#### Fri passage

Beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. En fri passage på 20 meter från strandlinjen säkerställs därför för norra delen av vattendraget, se bild 9. Den fria passagen skapar också möjligheter för en grön öppen dagvattenhantering och kan fungera som en utjämnning vid framtida skyfall. Den fria passagen har idag inte så höga naturvärden men i och med att området säkerställs som natur i planen så finns förutsättningar för att växt- och djurliv kan utvecklas.

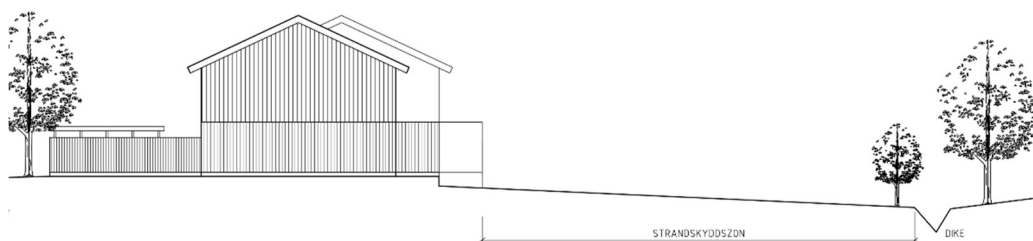


Bild 9, Sektionen visar ny bebyggelse och den fria passagen på 20 meter som säkerställs vid vattendrag i planområdets nordöstra del. Illustration av Rits Arkitekter.

Upphävande av strandskyddet för del av planområdet möjliggör uppförande av bostäder på fastigheterna Ekeby 3:203 och Ekeby 3:22. För att möjliggöra en exploatering i södra delen av fastigheterna och en vägkoppling mellan fastigheterna krävs att södra delen av vattendraget kulverteras.

Eskilstuna kommun gör bedömningen att det allmänna intresset för nya bostäder väger tyngre än strandskyddets syfte eftersom detaljplaneförslaget medför förtätning av nya bostäder i enlighet med översiktsplanen och uppsatta klimatmål. Upphävandet av strandskyddet och kulverteringen av södra delen av vattendraget bedöms inte påverka syftet med strandskyddet negativt eftersom det inte finns några höga naturvärden idag utmed vattendraget. Detaljplanen säkerställer också allmänhetens tillgång till vattendraget och att ett rikt växt- och djurliv kan utvecklas i den fria passage som skapas. Kommunen bedömer därför att det är möjligt att pröva upphävande av strandskydd i detaljplan.

#### **Biotopskydd**

Det mindre vattendraget inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd. I norra planområdet planläggs vattendraget som allmän platsmark natur med enskilt huvudmannaskap [NATUR<sub>1</sub>]. För den södra delen av vattendraget som ska kulverteras behöver dispens ansökas för undantag från biotopskyddet. Det allmänna intresset att bygga bostäder och förtäta vid befintlig bebyggelse i

enighet med översiktsplanen bedöms som ett särskilt skäl.

Det finns även två åkerholmar som omfattas av det allmänna biotopskyddet. Dessa ska bevaras som en del av grönstrukturen i det framtida bostadsområdet och dispens behöver därför inte sökas för dem.

## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

Anslutning till planområdet sker via befintlig korsning mot Västeråsvägen. Inom planområdet finns en mindre privat grusväg som används till befintliga villor i väster och en ladugård som ligger inom planområdet.

Planen medför att den befintliga vägen i området förlängs norrut och får en vändplan. Där den befintliga vägen ansluter till planområdet i söder uppförs även en ny väg som svänger österut till bebyggelsen i den östra delen av planområdet. Ingen ny infart och skapas från Västeråsvägen. Befintlig placering av in/utfart till området som ansluter mot Västeråsvägen kommer även vara infarten till området i framtiden. Gatorna i området regleras som gemensamhetsanläggning på kvartersmark **[g1]** i plankartan. Inga målpunkter av betydelse för allmänt ändamål nås från området.

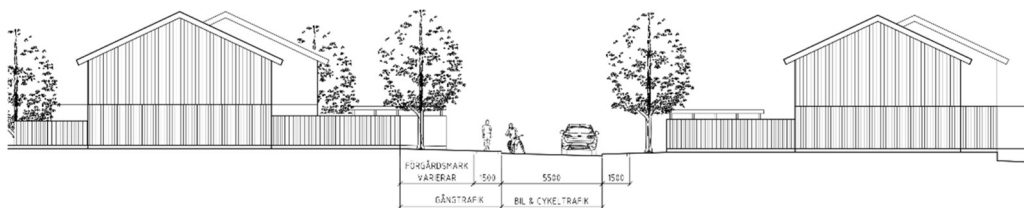


Bild 10, Gatusnitt för kvartersgatorna. Illustration av Rits Arkitekter.

Kvartersgatorna inom området är utformade för att biltrafiken ska hålla så låg fart som möjligt med hänsyn till att det är ett bostadsområde. Gatorna har en något slingrande linjeföring och kommer ha en bred på körbanan på högst 5,5 m. På båda sidor av körbanan finns en 1,5 m bred hårdgjord yta avsett för gående. **[g1]**. Mellan dessa gångbanor och bebyggelsens tydliga avgränsning finns en mellanzon med genomsläpplig yta, avsedd för rumsbildning och överblickbar angöring till respektive fastighet. I denna yta tillåts även andra oplanerade funktioner att uppstå, såsom mötesplatser, ytor för spontanlek, snöupplagsplats osv. I denna yta planteras träd med visuella kvalitéer, för skugga och omhändertagande av dagvatten. Parkeringsytorna är dels uppdelade på mindre enheter i området, dels på den egna tomten framför småhusen. Gästparkerung sker med längs körbanan och i den gemensamma parkeringen.

### Gång- och cykelvägar

I området kommer cykeltrafik ske i blandtrafik eftersom trafikflödet och hastigheterna på de lokala gatorna beräknas bli relativt låga. I anslutning till Västeråsvägen anläggs en gångbana säkerställa ett trafiksäkert stråk mellan busshållplatsen och korsningen in till planområdet. Det är även viktigt för att undvika att fotgängare behöver stå i vägrenen när de ska ut från området. Gångbanan planeras längst med Västeråsvägens norra del som ligger utanför

planområdets sydvästra del.

En passage anläggs i anslutningen till korsningen för att möjliggöra att nå den södra sidan av Västeråsvägen.

- Kollektivtrafik** Planområdet försörjs genom busslinjerna 3, 5, 23 och 61 (nattlinje). För busslinjerna 3 och 5 ligger turtätheten på 15 respektive 30 minuter. Närmaste busshållplats är hållplats Ekeby som ligger väster om planområdet, längs Västeråsvägen.
- Parkering** Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från Parkeringstal för Eskilstuna i förändring antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D för flerbostadshus. Stadsdelen bedöms som stadstyp B vilket innebär ett parkeringstal på 0 - 9 bilplatser per 1000 kvm BTA. För cykelplatser gäller 30 - 35 per 1000 kvm BTA. För kedje- och parhusen är bedömningen att det krävs 1 - 2 bilplatser per bostad. Parkeringstalet för bilparkering kan bli högre eller lägre beroende på exploateringsläge, målgrupp eller vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta färdmedlet. Det parkeringstal som väljs ska vara motiverat enligt krav och förutsättningar som presenteras i kommunens riktlinjer.
- Bilparkering kopplat till kedje- och parhusen kommer att placeras i direkt anslutning till respektive bostad. För flerbostadshusen anordnas mindre parkeringsytor intill bostäderna. En gemensam parkeringsyta tillskapas i mitten av området som riktar sig till besökare.
- Handikapparkering ska kunna anordnas till de nya bostäderna inom 25 meter till närmaste entré.
- Cykelparkering till radhus/parhus sker på den egna fastigheten. Cykelparkering till flerbostadshuset sker på kvarteretsmark, dels kan det ske på gården eller i cykelrum inom byggrätten.

## Störningar

- Buller** 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.

Motorbanan Eskilstuna motorklubb är beläget 500 meter väster om planområdet. Visst buller kan uppstå från motorbanan. Från planområdets södra kant är det cirka 500 meter till Ekeby flygfält som ligger nordväst om

planområdet. Huvudsakligen är det segelflyg som nyttjar flygfältet. Detta kan medföra visst buller i området.



Bild 11, Bullerkartläggningen från 2017. Bullerkartan visar ekvivalent bullernivå inom planområdet.

En bullerkartläggning genomfördes i Eskilstuna 2017. Bullernivåerna som redovisas i bullerkartan är beräknat omgivningsbuller från Eskilstunas kommunala och statliga vägar samt spårtrafik.

Den föreslagna bebyggelsen utsätts främst för bullernivåer från vägtrafik från Västeråsvägen. Bostäderna kommer utsättas av bullernivåer på maximalt 60 - 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt bullerkartan från bullerkartläggningen 2017. Med planerad utformning klarar dem planerade bostäderna riktvärdet <60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för trafikbuller.

Gällande uteplats för bostäder ska buller inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå vid uteplats. Uteplatser kan anordnas för dem nya bostäderna närmast gatan om dem anordnas norr om husen så uteplatserna blir avskärmade från Västeråsvägen. Det medför utifrån bullerkartan att ljudnivån för dem planerade uteplatserna blir maximalt 55 dBA ekvivalent nivå och 65 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdet för ekvivalent nivå för uteplatser överskrids utifrån kartan men vid byggnation av nya bostäder kommer byggnaderna att skärma av uteplatserna från Västeråsvägen och minska bullernivåerna längre norrut. På så vis kommer riktvärdet för ekvivalent nivå inte att överskridas. Uteplatser bör därför placeras norr om den planerade bebyggelsen i söder eller avskärmad från Västeråsvägen. En gemensam bullerskyddad uteplats kan anläggas i östra delen av området vid den södra vändplanen, se bild 4.

Om uteplatserna förläggs mot söder där riktvärdena överskrids behövs



bulleråtgärder exempelvis bullerskydd, skärm eller inglasning längst Västeråsvägen. Plankartan medger därför möjlighet att upprätta bullerskydd på prickmark längst Västeråsvägen [m<sub>2</sub>]. För att begränsa störningar från väg ska bebyggelse och uteplatser utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås, annars ska krav ställas på bullerdämpande åtgärder. För att ha tillgång till en uteplats där riktvärdena inte överskrid ska en gemensam uteplats anläggas mot norr [m<sub>1</sub>].

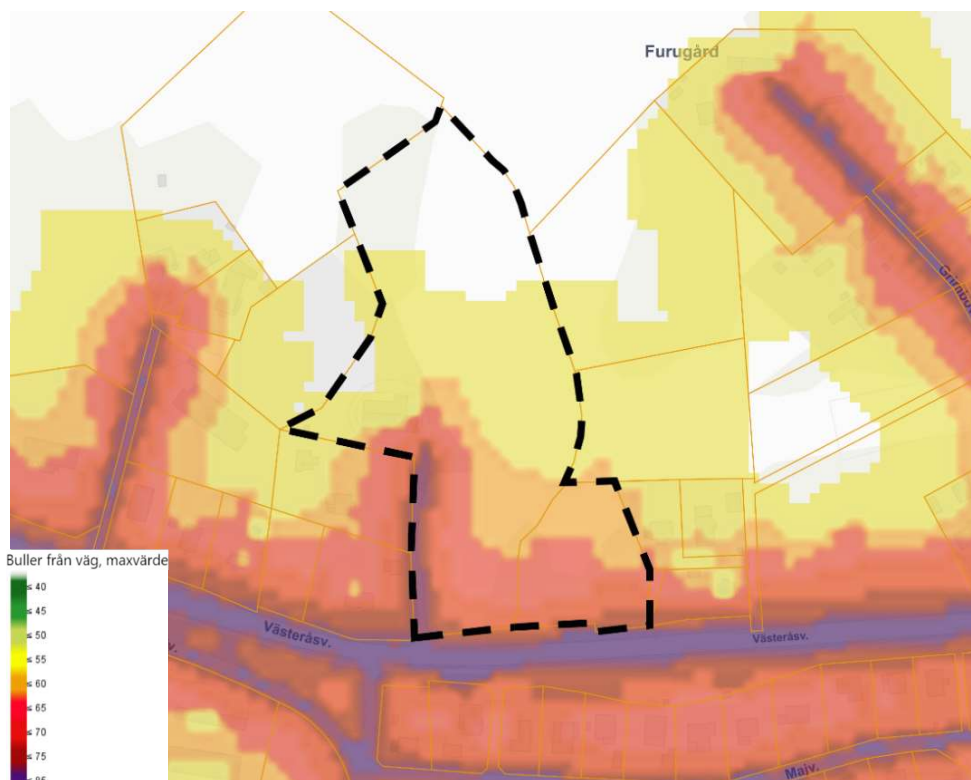


Bild 12, Bullerkartläggningen 2017, maxvärde. Bullerkartan visar bullernivåerna från väg.

### Risker

Detaljplanen bedöms inte medföra miljöstörningar eller hälsofarliga utsläpp. Vidare finns inga kända riskobjekt i eller i närheten av planområdet.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Fastigheterna ligger inom Eskilstuna Energi och Miljö ABs verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Det innebär skyldighet för fastighetsägare att ansluta sig till VA och skyldighet för kommunen att ordna anslutningspunkt. Det minsta avståndet mellan befintliga samt nya huvudledningar och ny bebyggelse ska vara minst 6 meter. Detta säkerställs i plankartan med ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar [u1]. Meandring av vattendraget kan vara ett möjligt alternativ för fördröjning inom den norra delen av området där det föreslås ett öppet vattendrag enligt planförslaget.

Inom fastigheten 3:203 finns en privat ledning med osäkert läge längs

fastigheten sydvästra del och försörjer fastigheten 3:13.

En ny pumpstation föreslås i norra delen av planområdet för att försörja den nya exploateringen [E].

**El, tele,  
bredband och  
värme**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för elnätet. Det finns en befintlig transformatorstation på fastigheten Ekeby 3:1 norr om fastigheten Ekeby 3:195 vilket ligger väster om planområdet. Inom planområdet ligger teleledningar som tillhör Telia Skanova och påverkas inte av exploateringen.

**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.

Varje hushåll måste ha avfallsstation inom 50 meter från bostad för att vara förenligt med Boverkets allmänna råd.

**Dagvatten**

WSP har tagit fram en dagvatten- och VA utredning för planområdet. Nedan följer en sammanfattning av utredningen och hur detaljplanen hanterar dagvatten- och skyfallshanteringsfrågan samt systemskiss för VA - system i kommande exploatering.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med Eskilstuna kommuns dagvattenplan och -policy. Dimensionering och höjdsättning ska ske enligt Svenskt vattens publikationer P110 och P105

Nuvarande dagvattenhantering

Planområdet består till största del av oexploaterad naturmark med ett avrinningsdike i öster. Dagvatten idag leds till avrinningsdiket i planområdets östra kant, och marknivån inom planområdet lutar allmänt mot nordöst. Ett mindre avskärande dike finns i västra kanten av området och dagvatten därifrån rinner till vattendraget i öst. Till vattendraget i öst går också en dagvattentrumma som avvattnar ett bostadsområde söder om Västeråsvägen. Planområdet är relativt flackt och saknar instängda områden. All ytavrinning inom planområdet sker till det vattendrag som ligger vid planområdets östra gräns. Det finns inget markavvattningsföretag för vattendrag.

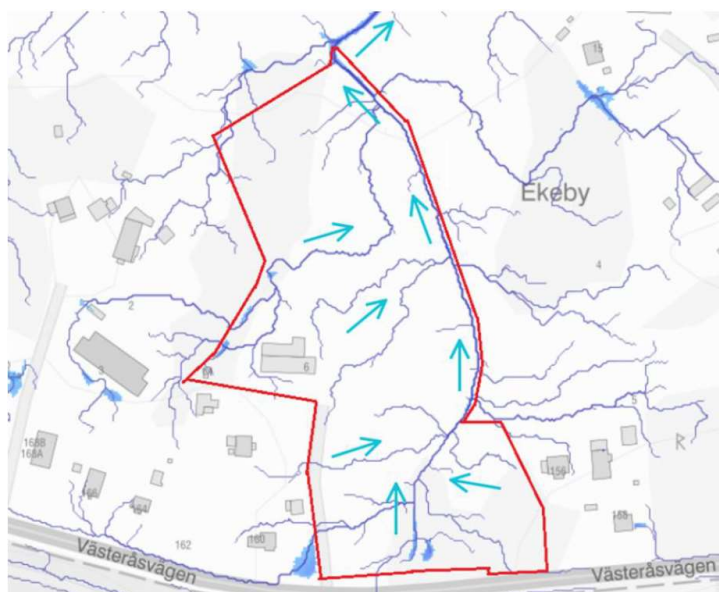


Bild 13, Avrinningsvägar och lågpunkter. Pilar visar ytavrinnings flödesriktning, blå ytor visar lågpunkter. (Scalگو Live, 2021). Bild av WSP.

Söder om planområdet finns ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten- och vattenledning går in i planområdets sydvästra del till en fastighet (3:26) utanför planområdet. Ledningsnätet för dagvatten ansluter i södra delen av planområdet via en utloppsledning med dimension 1000 mm till huvuddiket som avvattnar området. Ledningar västerifrån och söderifrån ansluter till utloppsledningen. De privata VA-ledningarna kommer att läggas om i nytt läge med syftet om ett långsiktigt hållbart VA-system. Detta, med anledning av att det inte finns möjlighet att överta befintliga privata ledningar på grund av osäkert skick samt behovet att möjliggöra anslutning av intilliggande fastigheter.



Bild 14, Bilderna visar jordarter (SGU:s jordartskarta) inom planområdet och skattad genomsläpplighet inom planområdet. Morän påträffades inte i genomförd geoteknisk undersökning. Bild av WSP.

SGU:s jordartskarta visar att planområdet domineras av glacial lera. I norr finns ett mindre område postglacial lera med inslag av torv och ett område i sydöst består av sandig morän. Jorddjupet är kring 3 – 5 meter. Utförd geoteknisk utredning i området visar att jorden bedömts som torrskorpelera eller lera med torrskorpekaraktär ned till ca 0,5 - 1,0 m under markytan. Under leran påträffas siltig lerig sand, finsand eller mellansand med ler- och siltskikt.

Sanden vilar på fast lagrad friktionsjord ovan berg. Berg i dagen har påträffats i områdets västra del. Det finns goda möjligheter att infiltrera dagvatten in i områden med friktionsjord i ytliga lager. I områden där jorden består av lera kan den naturliga infiltrationen av dagvatten förväntas vara mycket låg. Täta jordarter som exempelvis lera ger möjlighet för naturligt täta fördröjningsdammar.

Genomsläppligheten för marken med anledning av lera bedöms allmänt vara låg. Möjligheterna till infiltration är därmed begränsade. Därför rekommenderas gröna ytor då de har en kvarhållande och renande effekt som förbättrar dagvattenhanteringen.

Det finns inga markavvattning- eller dikningsföretag inom planområdet. Planområdet avvattnas till ett vattendrag som leder vattnet norrut där det efter ca 200 m når båtadsområde för markavvattningsföretag Munkhammar – Skyttinge och Västerby – Mälhammar torrläggningsföretag.

#### Förändringar

I området planeras endast lokalgator för åtkomst av fastigheterna, vilket inte medför genomfartstrafik förekommer och betydande transporter. Föroreningshalten i gatuvattnet är därför mindre än föroreningshalten i gatuvatten från större vägar, inklusive Västeråsvägen. Gatuvattnet föreslås ledas ytvägen eller via dagvattenledningar till föreslagna renings/fördröjningsdammar tillsammans med övrigt dagvatten i området.

Vattenledningar inom området föreslås placeras i gata. Anslutning till befintligt nät görs i södra änden av området vid Västeråsvägen. Spillvatten från området föreslås ledas i självfallsledningar till en pumpstation placerad vid norra vändplatsen inom norra området [E]. Där föreslås även en dagvattendamm [dagvatten<sub>1</sub>]. Bostäder bör placeras med ett avstånd från anläggningarna. Från pumpstationen dras en trycksatt spillvattenledning till anslutning i Västeråsvägen.

Dagvattenutredningen identifierar tre grundprinciper för en långsiktig hållbar dagvattenhantering, som helst säkerställs i ett tidigt skede. Det är att byggnader inom planområdet bör placeras på höjdparter och grönytor i låg stråken, och att undvika onödiga hårdgjorda ytor samt genom infiltration och fördröjning. Vidare anger utredningen att dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

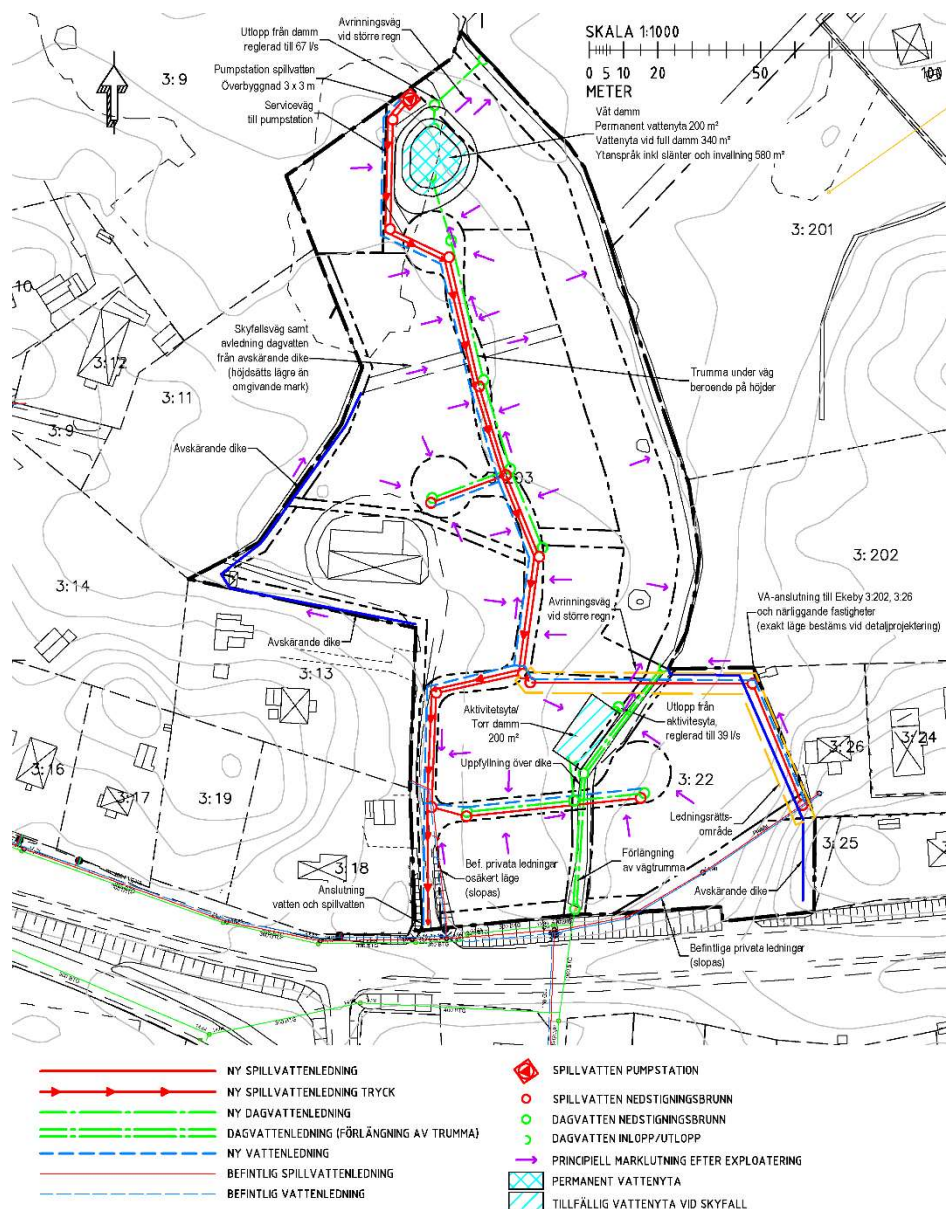


Bild 15, Systemskiss. Bild av WSP.

Föreslagen markanvändning inom planområdet kommer att leda till ett ökat dagvattenflöde och ökat föroreningsinnehåll. Fördröjnings- och reningsåtgärder rekommenderas för dagvattnet;

Dagvattenutredningen rekommenderar en torrdamm i den södra delen av området, torrdammen planeras även fungera som en aktivitetsyta. Dagvatten från de södra delarna av området förslås ledas till torrdammen. Nödvändig fördröjningsvolym beräknas till ca 60 m<sup>3</sup> med en permanent yta på 200 m<sup>2</sup>. Utloppen kan dras direkt till diket.

Den naturliga marklutningen inom planområdet leder dagvatten norrut och därför bedöms det inte vara möjligt att leda vatten från norra delarna av planområdet till torrdammen som förslås i söder. För att fördröja och rena dagvattnet från norra delen av området föreslås därför en dagvattendamm i dess lägsta punkt med en placering i norr.

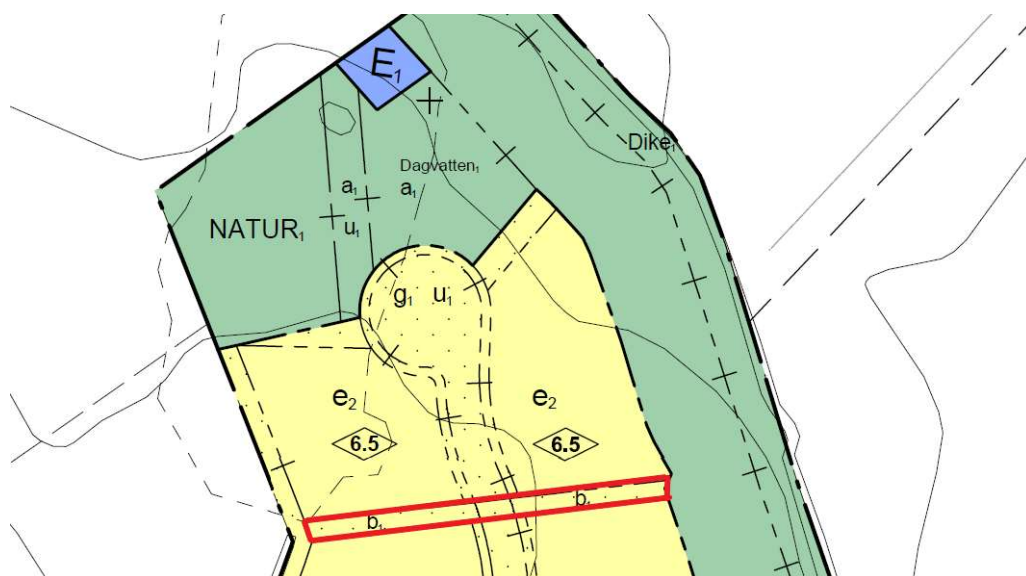


Dammen i norr har beräknats behöva en fördröjningsvolym på ca 100 m<sup>3</sup> för att kunna hantera ett 20-årsregn. Den permanenta vattenytan beräknas utifrån ovanstående bli 200 m<sup>2</sup> och den totala ytan, inklusive slänter och invallning på 580 m<sup>2</sup> med anledning av att dammen bygg vid sluttande mark. Bebyggelse behöver placeras med ett avstånd från slätterna och avståndet behöver utredas vidare. För att möjliggöra dagvattendammarna för en hållbar dagvattenhantering har ytor reglerats i detaljplan [dagvatten<sub>1</sub>].

Höjdsättningen bör beaktas särskilt för att säkerställa att byggnader inte kan skadas vid skyfall och höga vattennivåer. Bräddning från norra dammen föreslås ske mot nordväst till befintligt vattendrag för att minimera denna risk.

Dagvattenutredningen har även hanterat skyfallshantering. Det finns inga instängda områden som kan ses som en risk för framtida exploatering inom planområdet. För att minimera skador vid höga vattennivåer rekommenderas att bebyggelse placeras ca 20 meter från det öppna vattendraget i öster, då det finns viss översvämningsrisk då vattendraget går fullt.

För att undvika instängda områden efter exploatering och ta hänsyn till skyfall rekommenderas att beakta befintliga flödesvägar/ytliga lågstråk vid placering av byggnader och höjdsättning av marken. Detta för att säkerställa att vatten kan rinna ytledes utan att skada byggnader. Bebyggelsen närmast Västeråsvägen löper risk för översvämning vid skyfall och extremt regn som kommer passera Västeråsvägen, vilket medför behov av höjdsättning. Damm och torrdamm utformas så att bräddning sker mot vattendraget av den händelse det kommer ett regn med återkomsttid större än 20 år. Föreslagna rinnvägar för bräddningen visas i bild 1. Vid höjdsättning rekommenderas ett stråk för ytledes avrinning från diket i planområdets västra kant till dess östra [b<sub>1</sub>]. Se bild 16.



**Brandpost**

Bild 16, Röd markering visar område för skyfallsstråk.

Den nya exploateringen innebär en förtätning i området. Radhus, kedjehus och flerbostadshus är högriskobjekt och en brand i sådan byggnad kan innebära stor åtgång av vatten. I dagsläget är brandpostnätet inte tillräckligt och det krävs en utbyggnad av brandposter till följd av den nya bebyggelsen. Utbyggnad av brandpostnätet i planområdet genomförs i samråd med räddningstjänsten.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

<b>Tidplan</b>	Q2 2022 Q4 2022 Q1 2023 Q1 2023	Samråd Granskning Antagande Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
<b>Genomförandetid</b>	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.	
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.	
<b>Ansvarsfördelning</b>	<p>Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Exploatören ansvarar för att planera, utföra och bekosta ny gata som behövs för byggnation av bostäder inom exploateringsområdet i detaljplanen. Exploatören ansvarar för ansökan för bildande av gemensamhetsanläggning för gata och ansvarar för att samplanera utförandet av gatan med EEM och VA- utbyggnaden.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för och bekostar projektering, anläggande och drift av fördröjningsyta för dagvatten inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Övriga dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas, projekteras och utförs av exploatörerna.</p> <p>EEM AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av dagvattenhantering, vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.</p> <p>EEM ansvarar för att den del av vattendraget som kräver kulvertering för att möjliggöra exploateringen ombesörj och att utförande av kulvertering.</p> <p>EEM Elnät AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.</p>	

## Fastighetsrättsliga frågor

<b>Berörda fastigheter</b>	Berörda fastigheter är Ekeby 3:203 och Ekeby 3:22 som ägs av Holmstaden AB.
<b>Fastighetsbildning</b>	Kostnader för bildande och ombildande av fastigheter inom enskild kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatören.
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	<p>Gatorna och anläggning för avskärande dike är planlagda som markreservat för gemensamhetsanläggningar [g1, g2]. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av samtliga gemensamhetsanläggningar samt planering och anläggande av dessa. Ansökan till Lantmäteriet görs och bekostas av exploatören. Bostadsrätts- och/eller samfällighetsföreningar som bildas för anläggningen ansvarar därefter för driften.</p> <p>Naturmarken inom planområdet planläggs som enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte är ansvarig för allmän plats NATUR och ligger på enskild huvudman. De enskilda fastighetsägarna kommer att gemensamt ansvara för skötseln av allmänplatsmark natur och vattendraget genom att ingå i en gemensamhetsanläggning för förvaltning.</p>
<b>Ledningsrätt</b>	<p>Ledningsområden säkerställs med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. Allmänna ledningar inom området får vid behov och efter ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt. Ledningsområden på kvartersmark är markerade som u-område på plankartan. På allmänplatsmark NATUR är ledningsområdena förtydligade i plankartan som u-område.</p> <p>Skanova AB är berörd ledningshavare avseende kabel och kanalisation inom kvartersmark för fastighet Ekeby 3:203.</p> <p>Berörd ledningshavare är Eskilstuna Energi och miljö AB avseende fjärrvärmeledningar, vatten och avlopp, el och opto inom det området som planläggs för ny bebyggelse.</p> <p>Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.</p>
<b>Servitut</b>	Det finns ett befintligt officialservitut för påfart inom fastigheten Ekeby 3:203. Servitutet berör fastigheterna Ekeby 3:1 och Ekeby 3:18 som fortsatt ska ha rätten till vägen via servitut efter exploatering i området.

## Ekonomiska frågor

<b>Kommunala investeringar och kostnader</b>	Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.
--	---

Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta det avskärande diket och skyfallstråk som krävs för att möjliggöra exploateringen.  
Exploatören/fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll av skyfallstråket.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

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 anläggandet av gångväg och övergång inom allmänplatsmark utanför planområdet som ska byggas som behov skapad av exploateringen. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal.

#### **Vatten och avlopp**

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa. Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningar fram till anslutningspunkt. EEM VA bekostar allmänna VA ledningar och tillhörande anordningar. EEM VA bekostar nya VA-ledningar som läggs om i ett nytt läge inom kvartersmark i den sydöstra delen av planområdet. Ledningarna i öster försörjer även fastigheterna Ekeby 3:24, 3:25 och 3:26. Ledningsområdet är markerad som u-område på plankartan.

EEM AB ansvarar och bekostar projektering och anläggande av dagvattendamm för dagvatten inom allmänplatsmark natur med enskilt huvudmannaskap. Exploatören bekostar övriga dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

EEM ansvarar att ordna hydrauliskt funktionella anläggningar för dagvattenhantering och inte estetiska mervärden för dammarna. I det fall exploatören vill utforma dammen som en aktivitetsyta ska EEM och exploatör avtala om kostnadsfördelning för investering och drift.

Exploatören bekostar anläggande av de brandposter som behövs till följd av det behov som exploateringen medför.

EEM ansvarar för att projektera, anlägga, drift och underhåll av den kulverterade ledningen. Exploatör bekostar kulvertering av vattendraget.

#### **EI, tele, bredband och värme**

Exploatör bekostar eventuell flytt av befintliga ledningar.

### **Tekniska frågor**

#### **EI**

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.

<b>VA, fjärrvärme och avfall</b>	EEM ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. EEM tar hand om avfall mot avgift. Det finns möjlighet att ansluta området till fjärrvärme.
<b>Parkering</b>	Exploatörerna ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.
<b>Dagvatten</b>	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 innanför anslutningspunkten 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.

Dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy, samt dagvattenutredningen.

## ARBETSGRUPP

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

Andreas Karlsson	MoR/Räddning
Anna Götzlinger	Stadsantikvarie
Charlotte Bäckstrand	SBF/Planavdelningen
Daniel Ängmo	SBF/Utvecklingsenheten
Donny Forsberg	ESEM/Avfall
Emina Jusic	MoR /Miljökontoret
Gunilla Frenne	SBF/Park och Naturavdelningen
Magnus Lind	KLK/Mark- och exploatering
Joakim Persson	Markstrateg förorenade områden
Johanna Eriksson	ESEM/VA
Linus Andersson	SBF/Planavdelningen
Michael Eklind	ESEM/EL
Minna Persson	SBF/GIS-/Projekt
Veronica Bermell	SBF/GIS-/Projekt

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt