

Planprogram för

del av Ostra 10:1 m.fl.

Stensätter

Eskilstuna kommun

Planprocessen



Under **programskedet** upprättas ett planprogram som sänds ut på samråd till berörda. Syftet med planprogrammet är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget samt att i ett tidigt skede ta del av berördas synpunkter. Efter programsamrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet.

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, **utställningsskedet**. I **antagandeskedet** antas detaljplanen och vinner sedan laga kraft. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen, sedan vinner detaljplanen laga kraft.

Handlingar

Planprogram med karta (originalskala 1:2000).

Syfte

Syftet är att möjliggöra en varsam exploatering av delar av området med villor.

Befintlig bebyggelse inordnas i detaljplanen och föreslås få byggreglerande bestämmelser som säkerställer en given byggrätt, vilket underlättar vid bygglovprövningen av kommande lovpliktiga åtgärder.

Plandata

Areal och markägare

Planen i sin helhet kommer att omfatta ca 16 ha.

Den mark, som innebär ny bebyggelse, ägs av Birgitta och Sten Hellmark. Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo.

Översiktsplan	Planområdet har tidigare inte redovisats som exploateringsområde i översiktsplanen. Det är således ett skäl till att planprocessen inleds med detta programskede. I översiktsplan för stadsbygden anges att området kring Ostra är ett kärnområde inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Det medför att hithörande frågor hanteras under särskilda rubriker i det följande.
Detaljplaner	För området finns inga gällande detaljplaner
Övriga kommunala beslut	Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-06-11 om start av programarbete, inriktat på att möjliggöra en ny villabebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Landskapet utmed Sundbyholmsvägen, sikt mot öster, växthusområdet i bakgrunden

Övergripande struktur	Trafikförsörjningen sker från Sundbyholmsvägen. För anslutning av planområdets trafik utnyttjas två befintliga väganslutningar. Dels Femmans väg, som är en inofficiell gemensamhetsanläggning, dels befintlig anslutning från växthusområdet, "Växthusvägen". Länstrafikens busslinje 103 passerar området på Sundbyholmsvägen. Hållplatsen "Femmans väg" finns i områdets närhet. Utmed Sundbyholmsvägen skall mark reserveras för en separat gång- och cykelväg.
Bebyggelse	Bebyggelsen i området är av skiftande karaktär och har tillkommit över längre tid. Huvuddelen härstammar från mitten av 1900-talet och framåt. En del har varit fritidshus som övergått till att vara permanentbostäder. Insprängt i denna bostadsgrupp ligger ett par äldre soldathus, vars närmiljö inte påverkas av nyexploateringen. Soldathusens historia utvecklas närmare under rubriken "Kulturmiljö". Den befintliga bebyggelsen föreslås få byggreglerande bestämmelser som säkerställer en given byggrätt, vilket underlättar vid bygglovprövningen av kommande lovpliktiga åtgärder. Ny bebyggelse föreslås inom 4 delområden Område A ca 4500 kvm med 3-4 tomter, område B ca 23000 kvm med 9-12 tomter, område C ca 11000 kvm med 4-6 tomter och område D 22000 kvm med 9-12 tomter. Samtliga exploateringsområden består av åkermark och avgränsas naturligt mot angränsande höjdparter. Område A ligger öster om Femmans väg och begränsas i öster av ett område

som bevaras i enlighet med resultatet av den arkeologiska utredningen. Område B ligger väster om befintlig bebyggelse. Mellan den nya och gamla bebyggelsen sparas en vegetationszon. Området sträcker sig sedan mot Källarbacken. Bebyggelsen avgränsas här med ett rimligt respektavstånd, som gör att närmiljön till Källarbacken med sin fornlämning förblir intakt. Den arkeologiska förundersökningen redovisar 2 objekt inom området som kommer att påverka utformningen av detaljplanen, alternativt kommer att kräva utgrävning.

Område C ligger öster om befintlig bebyggelse och gränsar mot denna. Område D gränsar mot befintlig växthusbebyggelse och avgränsas i väster av Kaffebacken och det område som sparas med hänvisning till den arkeologiska utredningen.

Ny bebyggelse ska anpassas till sörmländsk byggnadstradition. Hustyper som kan bli aktuella för prövning i samband med detaljplanearbetet är envåningshus, en våning med inredd vind och hus med förhöjt väggliv.



Landskapet vid Kaffebacken



Fig. Hustyper

Hästnära boende I området kring Sundbyholm är hästhållning en frekvent verksamhet. Även i närområdet till planområdet förekommer uppstallning av hästar och det finns betesmarker.

Nyexploateringen vänder sig primärt till en bostadsmarknad som har hästintresse som hobby eller näringsverksamhet.

Ett avstånd på 50 meter mellan stallbyggnad och bostadsbebyggelse anvisas som lämpligt. Rekommendationen bygger på de slutsatser som utredningen av Länsstyrelsen i Skåne län kommit fram till: "Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen" (Skåne i utveckling, 2004:17).

Det motsvarar också vad kommunen nyligen tillämpat vid behandling av enskilda bygglov i närområdet.

Nuvarande mark-användning

Markområdet som avses för ny bebyggelse utgörs av jordbruksmark som tidigare använts för spannmålsodling, men som numera ligger i träda.

Fornlämningar

Planområdet rymmer två kända lagskyddade fornlämningar (Sundby 47 och 49), vilka utgörs av två boplatser från järnålder med oklar utbredning. Dessa

påträffades vis en arkeologisk utredning som genomfördes år 2008. Nordost och väster om programområdet finns två järnåldersgravar (Sundby 24 och 39). Söder om området ligger "Runstensbacken" med runstenen Sundby 15 och gravarna Sundby 16, 18 och 35.

Planen avser att säkerställa järnåldersboplatsen Sundby 49 genom att lämna detta markområde som naturområde (Kaffebacken). Boplatslämningen Sundby 47 kräver en arkeologisk för- och eventuellt slutlig undersökning innan området kan bebyggas. Röjningsröset Sundby 48 är inte lagskyddad fornlämning men bör bevaras som kulturhistorisk lämning.



Utmed Sundbyholmsvägen, sikt mot sydväst

Kulturmiljö

Riksintresset är relaterat till en centralbygd som speglar hur Mälardalen anpassades till landhöjning, växande befolkning mm, från bronsålder till 1800-talets sjösänkningar, med herrgårdslandskap från 1600-talet inklusive minnen förknippade med Axel Oxenstiernas tid.

Fastigheten ligger inom Kafjärdens riksintressanta kulturmiljö. Områdets flacka landskap avviker påtagligt från det sörmländska landskapet i övrigt. Fortfarande idag ligger bebyggelsen på de moränhöjder som var öar när området började befolkas under forntiden medan den tidigare sjöbotten är öppen odlad mark.

Under äldre järnålder var bebyggelsen i Sundby socken främst koncentrerad till den västra delen kring Ransten och Ingespjuta. Under yngre järnålder försköts bebyggelsen tyngdpunkt österut till Ostra och Sundby.

Ostra by ligger på en långsträckt moränkulle. Den blev med tiden en stor by med som mest 16 gårdar, samlade längs den nästan 300 meter långa bygatan. Vid laga skiftet på 1860-talet flyttades majoriteten av gårdarna ut ur den gamla byn så att endast 4 blev kvar. Idag korsar vägen mellan Eskilstuna och Sundbyholm bygatan och delar den i två delar.

På moränhöjden sydväst om Ostra ligger Stensätter. Fornlämningarna visar att platsen var bebyggd under förhistorisk tid. Från tidigt 1700-tal, den tid som går att följa området på kartor, har det varit obebyggt fram till laga skiftet. Då lades tre av Ostra bys gårdar på och intill den stenbundna backen. Omkring 1900 hade ytterligare bebyggelse vuxit fram kring höjden.

Exploateringsområdet åtskiljs från den kulturhistoriskt intressanta miljön i Ostra by av ett större växthusområde av senare datum.



Sikt mot Ostra by utmed norra sidan av programområdet

Möjligheten att förstå bebyggelsens struktur och läge i landskapet påverkas vid en exploatering av tidigare åkermark som dessutom innebär att två tidigare skilda bebyggelsegrupper byggs samman.

För att kunna bedöma konsekvenserna på kulturmiljön av ett förslag ska - under fortsatt handläggning - inledningsvis en analys och beskrivning utarbetas som karaktäriserar kulturlandskapet inom programområdet och som beskriver dess historiska utveckling samt områdets sammanhang inom riksintresseområdet Kafjärden. Analysen bör beskriva hur kulturlandskapet är uppbyggt med dess fysiska förutsättningar och kulturlagringar såsom bebyggelse, vägar mm. Vidare bör beskrivas vilka upplevelsemässiga värden som är förenade med området. Planförslaget bör utarbetas med utgångspunkt i bl a denna analys och beskrivning. Här avses såväl bebyggelseområdets avgränsning, dragning av vägar och gång- och cykelvägar liksom utformningsprinciper för bebyggelsen, vegetation mm. Vidare kan eventuella konsekvenser av planförslaget på kulturmiljövärdena beskrivas baserat på framtagen analys och beskrivning.

Värdefull natur

Skogbevuxna höjdparter som Kaffebacken och Källarbacken sparas som naturmark, vilket bidrar till att åtskilja bebyggelsegrupperna från tidigare bebyggelse och bidrar till skyddet av fornlämningsområden.



Källarbacken, sikt mot väster

Geoteknik	<p>I samband med de schakter som gjordes för den arkeologiska förundersökningen noteras att de geotekniska förutsättningarna får anses vara goda för den planerade bebyggelsen.</p> <p>Det åvilar framtida byggherrar att utföra de grundundersökningar som krävs för att säkerställa lämplig grundläggning med hänsyn till det planerade byggnadsföretaget.</p> <p>Påträffas fornlämning skall det ta anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturminneslagen.</p>
Miljöaspekter	<p>För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget.</p> <p>Planen anses förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Därmed berörs inga naturvärden och inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.</p> <p>Kulturmiljövärdena respekteras genom att hänsyn tas till den arkeologiska utredning som utförts. Området ligger åtskilt från Ostra by av mellanliggande växthusområden. Ianspråktagande av marken för exploatering enligt programmet bedöms därmed inte i detta skede innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan", som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.</p>
Kommersiell service	<p>Någon kommersiell service finns inte i närområdet.</p> <p>De boende kommer att vara hänvisade till den service som erbjuds inom externcentrat i Skiftinge (ca 5 km) eller i Eskilstuna centrum (ca 8 km).</p>
Skolor och barnomsorg	<p>Barn och elever från Ostra kommer huvudsakligen att vara hänvisade till det utbud av barnomsorg och skolor som finns i stadsdelen Skiftinge (Ärstaskolan eller Skiftingehusskolan). Även Vallaskolan är aktuell för de mindre barnen. Då inflyttningen till området och därmed behoven sannolikt spänner över flera år, avgörs placeringen i ett senare skede relaterat till kapaciteten i resp. daghem och skolor.</p>
Gator och trafik	<p>Befintliga anslutningar till Sundbyholmsvägen har tidigare sanktionerats av Vägverket. Siktförhållandena vid Femmans vägs och Växthusvägens anslutningar till Sundbyholmsvägen är goda. Växthusvägens anslutning flyttas dock ca 20 söderut för att ge bättre geometri och bättre förutsättningar för kommande fastighetsbildning.</p> <p>En hastighetsbegränsning från 70 till 50 km/tim är önskvärd samtidigt som anslutningspunkterna skulle kunna förtydligas genom att trafikdelare anläggs på Sundbyholmsvägen.</p> <p>Nya vägar inom planområdet utformas i enlighet med kommunens vägbyggnadsnormer inom renodlade villaområden. För att understryka den lantliga karaktären och ge den nya bebyggelsen en förankring i trakten bör vägarna utföras som grusvägar med öppna diken.</p>



Femmans väg, sikt mot söder

Kraven på tillgänglighet för handikappade kommer att kunna tillgodoses genom att området inte innehåller några större nivåskillnader.

Befintliga vägar inom området ingår sedan tidigare i en informell vägförening. Som en följd av att området detaljplanläggs kommer en gemensamhetsanläggning att bildas för drift och underhåll av samtliga vägar inom området.

Teknisk försörjning

Genom området passerar en överföringsledning för vatten och avlopp. Lämpliga anslutningspunkter upprättas på dessa ledningar för områdets VA-försörjning.

Ledningarna följer inte den sträckning som servitutet anger. Det exakta läget behöver klarläggas eftersom det har avgörande betydelse för planens utformning.

Inom det befintliga bebyggelseområdet finns el- och telenätet utbyggt. När vägar och ledningar byggs ut inom nybyggnadsområdet förutsätts att även övriga tekniska försörjningssystem som el, tele och bredband byggs ut samtidigt.

Området kommer inte att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Kraven på miljövänliga uppvärmningssystem kommer från kommunens energipolicy och kommer därför att utvecklas i detaljplanen och bevakas i samband med bygglovprövningen.

Kraftledningar

Från transformatorstationen inom befintligt bebyggelseområde går en 40 kV kraftledning i sydvästlig riktning mot höjdpartiet Källarbacken. På delsträcka, där ledningen går över mark som föreslås för exploatering, kommer förhandlingar att upptas med ledningsägaren om att ersätta luftledningen med jordkabel. Kostnader för nedgrävning av ledningen belastar i princip exploitören/markägaren.

In mot planområdet från öster kommer en 40 kV luftledning som inte kommer att påverkas av exploateringen.



Transformatorstationen

- Avfall** Källsortering av sopor förutsätts ske inom varje fastighet. Lämpliga fraktioner kan få komposteras på den egna tomten. Plats för miljöstation kan eventuell bli aktuell inom planområdet.
Kommunal sophämtning skall ske var 14: de dag av hushållssopor och icke återvinningsbara material.
- Buller** Trafikvolymerna på Sundbyholmsvägen ligger kring 3300 fordon/dygn. Dagens hastighet som gäller för Sundbyholmsvägen är 90 km/h fram till växthuset och sedan 70 km/h vidare norrut. Riktvärden för vägtrafikbuller utomhus vid bostadsfasad får ej överskrida ekv. ljudnivå 55 dBA och vid uteplats i anslutning till bostad max ljudnivå 70 dBA.
- För att klara riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad skall man hålla en viss distans från vägmitt, uppskattningsvis är det 50 meter vid 90 km/h, 40 meter vid 70 km/h och 30 meter vid 50 km/h. En eventuell trafikökning till 5000 fordon/dygn har tagits med i uppskattningen.
- Huvuddelen av tillkommande byggelse ligger dock så långt från Sundbyholmsvägen att buller från trafiken inte bedöms bli något problem. Bullerutredning kan eventuellt aktualiseras i det fortsatta detaljplanarbetet.
- Planens genomförande** Samtliga kostnader inom de nya exploateringsområdena belastar exploatören/markägaren.
Nuvarande informella vägförening skall ingå i den gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet.
Fördelningen av kostnaderna mellan nyexploateringsområdena och befintliga fastigheter, bör utredas för att tillföras ärendet senast i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Planarbetets bedrivande

Fortsatt arbete När samrådsredogörelsen godkänts av Stadsbyggnadsnämnden kommer planavdelningen att ta fram förslag till en eller flera detaljplaner för samrådsutställning.

Preliminär tidplan	Samrådsutställning Detaljplan	augusti – september 2010
	Utställning Detaljplan	november - december 2010
	Kommunfullmäktige antar planen	april 2011
	Detaljplanen vinner laga kraft	maj 2011

Arbetsgrupp

Detaljplanen har utarbetats av DPK detaljplanekonsult genom planarkitekt Sten Karlsson och på uppdrag av fastighetsägaren Birgitta och Sten Hellmark.

Medverkande tjänstemän har varit:

Anne-Marie Engman	Kommunledningskontoret, 016 – 7101 075
Anna Götzlinger	Kultur- och fritidsförvaltning, 016 – 710 27 00
Peter Jensen-Urstad	Miljö- och räddningsförvaltning, 016 – 710 23 43
Per Nyzell (Peter Dädeby)	Trafikavd. Stadsbyggnadsförv. 016 – 07107 698
Daryusch Keshavarz	Kart- och GIS avd, 016 – 710 29 76
Nico van Gelderen	Planavdelningen, 016 – 710 11 08
Ivan Andic	Planavdelningen, 016 – 710 84 16
Mariann Schelin	Planavdelningen, 016 – 710 14 23
Lotta Bende	Planavdelningen, 016 – 710 11 07
Bo Petterson	SEVAB, 0152 56021
Conny Pettersson	EEM Avfall, 070 – 675 69 77
Svante Andersson	EEM / VA, 016 – 710 18 47

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Björn Sjölund
Planchef

Nico van Gelderen
Planhandläggare