

Samrådshandling

Detaljplan för

Torshälla 5:8 (Granbacken)

Granbacken
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning

plannr 2010:7

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan	juni - juli	2011	Samråd
	september/oktober	2011	Utställning
	dec. 2011 / jan 2012		Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen
	jan. 2012 / feb. 2012		Kommunfullmäktige antar detaljplanen
	våren	2012	Detaljplanen vinner laga kraft under förutsättning att den inte överklagas
Detaljplanens syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av småhusbebyggelse och en förskola inom del av fastigheterna Torshälla 5:8 och Källsta 2:1.		
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.		
Huvudmannaskap	Detaljplanen anger att huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt. Det innebär att de boende inom planområdet tillsammans ska ansvara för drift, underhåll och skötsel av gator, ledningar, dagvattenanläggningar m.m. inom		

planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören, Ellfolk Bygg AB, ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark. Exploatören ansvarar även för och bekostar lokalgator, lektyta, gångbanor m.m.

Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp) och bredband fram till anslutningspunkt.

För elledningar ansvarar Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga ledningar inom detaljplaneområdet.

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören Ellfolk Bygg AB för att mer i detalj reglera genomförandet av detaljplanen samt för att reglera markförsäljningen till exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor**Berörda fastigheter**

Detaljplanen berör fastigheterna Torshälla 5:8 och Källsta 2:1 som ägs av Eskilstuna kommun.

Fastighetsbildning

I samband med försäljning av exploateringsområdet till exploatören styckas en exploateringsfastighet av. Kommunen ansöker om och bekostar bildandet av exploateringsfastigheten.

I östra delen av planområdet kan en förskola för små barn komma att uppföras av Eskilstuna kommun. Förskolan beräknas inrymma minst fyra avdelningar. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen av förskolefastigheten.

Exploatören ansöker om och bekostar all övrig fastighetsbildning inom området som t.ex. avstyckning av småhustomter, ledningsrätter, servitut etc.

Gemensamma anläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Den består av anläggningar som fastigheterna behöver för att kunna fungera väl på lång sikt. Det kan gälla t.ex. parkeringsytor, vägar, ledningar eller lokaler för gemensamma behov.

Gemensamhetsanläggning på kvartersmark skall bildas för

- Gemensam lektyta i mitten av planområdet
- Gemensamma parkytor och naturområden
- Gemensamma gator och ledningar inom detaljplanen
- Gemensamma parkeringsplatser och gångbanor

- Gemensamt dagvattendike och övriga dagvattenanläggningar
- Gemensamt bullerplank utmed Folkestavägen
- Del i den gemensamma vägen Årbyvägen

Ellfolk Bygg AB utför och bekostar anläggningarna/åtgärderna och ansöker om nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Tekniska anläggningar

En tomt för tekniska anläggningar belägen i området kan styckas av eller upplåtas med ledningsrätt eller servitut. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB ansöker om och exploatören bekostar detta.

X-områden

Eskilstuna kommun och Ellfolk Bygg AB kommer att teckna avtal om servitut för allmänhetens gångtrafik genom detaljplaneområdet. Det gäller en gångväg genom området mellan Folkestavägen och kullen söder om planområdet samt en gångväg söder om planområdet mellan Årbyvägen och Folkestavägen. Kommunen kommer också att teckna avtal om servitut för allmänhetens gång- och cykeltrafik utmed Folkestavägen. Berörda områden är markerade med "x" på plankartan. Även skötsel och underhållsfrågor regleras i avtalen.

Servitut för vägdike

Vägdike utmed Folkestavägen och norra delen av Årbyvägen kommer att hamna inom gemensamhetsanläggning respektive inne på tomtmark. Servitut kommer att upprättas som ger väghållaren rätt att bibehålla dikena så som de är idag.

Avtal

Ett planavtal och ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Eskilstuna kommun och Ellfolk Bygg AB. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan parterna. I exploateringsavtalet regleras bland annat i detalj

- försäljning av mark (detaljplaneområdet kan komma att överlåtas i etapper)
- hur dagvattenlösningar ska utformas
- standarden på gator inom området

Tekniska frågor**EI**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området.

Vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö AB är huvudman för ledningsnätet fram till området. Exploatören ska träffa en överenskommelse med ledningsägaren om anslutning och utbyggnad av vatten- och avloppsledningarna.

Trafikåtgärder och parkering

Parkeringsbehovet för boende i området samt för besökande ska tillgodoses inom detaljplaneområdet.

I samråd med Trafikverket planeras åtgärder på Folkestavägen. Bland annat kommer hastigheten på vägen att sänkas från 70 km i timmen till 50 eller 60

km i timmen.

Kommunen kommer att bygga ut en gång- och cykelväg på södra sidan Folkestavägen. Övergångsstället på Folkestavägen i närheten av Årbyvägen kommer också att förbättras.

Ett bullerskydd uppförs och bekostas av exploatören. Det placeras mellan den nya gång- och cykelvägen och Folkestavägen. Skyddet kommer att bli 1,1 – 1,3 meter högt.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom detaljplaneområdet. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas och om möjligt infiltreras inom området och att dagvattnet därefter får släppas ut i ett dagvattendike, varefter vattnet transporteras ut i Torshällaån.

Takvatten från fastigheterna föreslås tas omhand inom tomtmark alternativt i gemensamma utjämningsmagasin. För att minska antalet utjämningsmagasin kan byggnaderna förses med så kallade gröna tak (sedumtak).

För att dagvattensystemet i området ska fungera optimalt är det viktigt att studera höjdsättningen av gator och byggnader noga.

Diket som idag skär igenom området kommer att dras om och placeras i södra delen av planområdet vid den skogsklädda kullens fot. Åtgärden utförs och bekostas av exploatören. Länsstyrelsen ska godkänna åtgärden.

Till utställningen ska exploatören ha tagit fram en projekteringshandling som visar hur omhändertagandet av dagvatten ska ske. Handlingen knyts senare till exploateringsavtalet.

Gemensamma anläggningar

Exploatören tar fram projekteringsunderlag för gator och lektyor samt för vatten, avlopp och dagvatten och bredband. Underlaget knyts till exploateringsavtalet.

Industritipp

Cirka 30 meter från planområdets södra gräns finns en industritipp som användes på 1960- och 70-talen. Hälsosofarliga ämnen finns lagrade i tippet. Inga ämnen från tippet har kunnat hittas i åkermarken norrut. Tippetens yta är bevuxen med tjockt gräs så exponeringsrisken för människor bedöms som minimal. Något dricksvatten kommer inte att tas ut i området.

Eskilstuna kommun kommer att se över och förstärka tätskiktet på slänten runt tippet. Åtgärden bekostas av Eskilstuna kommun.

Buller

Folkestavägen är den största bullerkällan vid planområdet. Vid bebyggelsens placering och utformning tas hänsyn till vägbullret. Bebyggelsen placeras 17 meter från Folkestavägen och byggnader som berörs kommer att ha en bullerdämpad sida. Ett 1,1-1,3 meter högt bullerskydd kommer också att anläggas utmed Folkestavägen.

Ekonomiska frågor

Planavgift	Planavgift erlägges av exploatören i enlighet med tecknat planavtal.
Kommunala investeringar och kostnader	<p>Detaljplanen innebär att Eskilstuna kommun bygger ut en ny gång- och cykelväg på södra sidan av Folkestavägen. I samråd med Trafikverket planeras en sänkning av hastigheten på vägen förbi bebyggelsen samt förbättringar på övergångsställen, bland annat vid Årbyvägen.</p> <p>Kommunen får ökade drift- och underhållskostnader för skötsel av den nya gång- och cykelvägen utmed Folkestavägen.</p> <p>Kommunen ser över och förstärker tätskiktet på slänten till den nedlagda industritippen söder om planområdet,</p>
Exploatörens investeringar	<p>Exploatören anlägger och bekostar förutom bostadsbyggnader de anläggningar som erfordras enligt detaljplanen som t.ex. lekytor, gång- och cykelvägar, vägar, parkeringsplatser, vatten-, dagvatten- och avloppsanläggningar samt bredbandslösningar etc.</p> <p>Exploatören utför också och bekostar förbättringar på den del av Årbyvägen som går förbi planområdet. Åtgärder som behövs är bland annat breddning av vägen.</p> <p>Kostnader som uppkommer för flyttning av befintligt dike i området samt flytt eller skydd av befintliga ledningar i samband med exploateringen bekostas också av exploatören.</p> <p>Ett bullerskydd utmed Folkestavägen anläggs och bekostas av exploatören. Det placeras mellan den nya gång- och cykelvägen och Folkestavägen. Skyddet kommer att bli 1 – 1,3 meter högt.</p> <p>Exploatören kommer också att få stå för kostnader för sänkning av hastigheten på Folkestavägen samt för förbättringsåtgärderna på övergångsställen.</p>
Fastighetsbildning	Kostnader för avstyckning av den stora exploateringsfastigheten samt en eventuell förskoletomt står Eskilstuna kommun för. Kostnader för avstyckning av bostadstomter och bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut m.m. står Ellfolk Bygg AB för. Avstyckning av tekniska anläggningar står Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB för.
Vatten och avlopp	Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kontaktas Eskilstuna Energi och Miljö AB. Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten inom detaljplaneområdet står exploatören för.
Ei	Anslutning till kommunalt elnät sker enligt gällande taxa. För mer information kontaktas Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB. Kostnaden för utbyggnaden av elnätet ingår i anslutningsavgiften enligt bolagets gällande prislista.

Eskilstuna 2011-04-21

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Näringsliv

Mark- och fastighet

Camilla Björkman

Markingenjör