

Detaljplan för

# Gredby 1:1, del av

Tillbyggnad förskola  
Eskilstuna kommun

## Planbeskrivning

---

**Planprocessen** – normalt planförfarande utan program



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** av allmänheten. Detaljplanen **godkänns** av stadsbyggnadsnämnden innan den **antas** av kommunfullmäktige. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

## INLEDNING

### Handlingar

Behovsbedömning  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Risk- och bullerutredning  
Fastighetsförteckning

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att kunna bevara en redan uppförd paviljong till en förskola för att möjliggöra fortsatt förskoleverksamhet i byggnaden som uppförts med stöd av ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förlängas ytterligare.  
En förutsättning för att kunna ge permanent bygglov är att en ny detaljplan tas fram, då den befintliga byggnaden är placerad inom område avsatt för allmän plats i form av park enligt nu gällande detaljplanen.

## Plandata

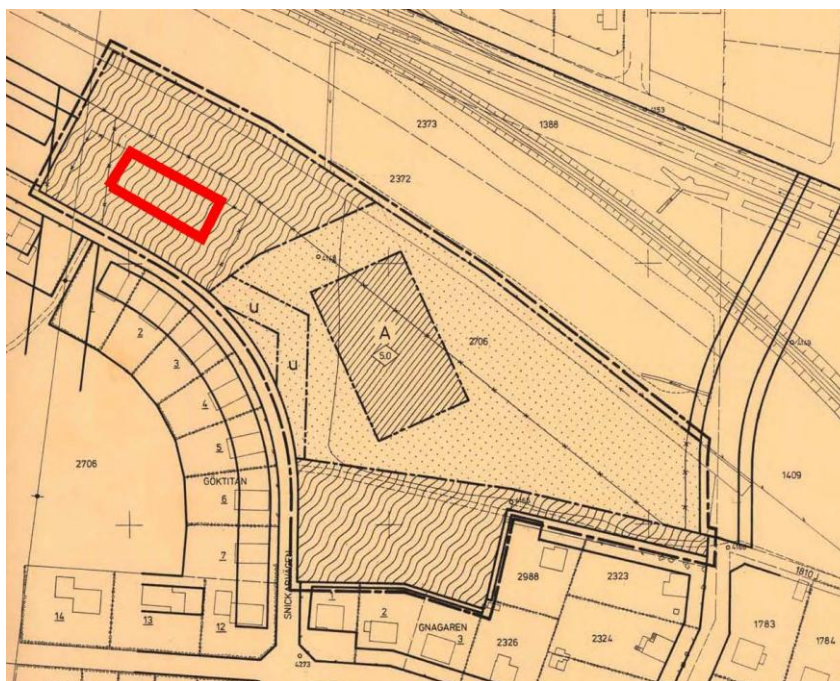
### Läge och areal

Planområdet ligger i *Källparken* inom Gredby längs med Snickarvägen och omfattar drygt 1,2 hektar.

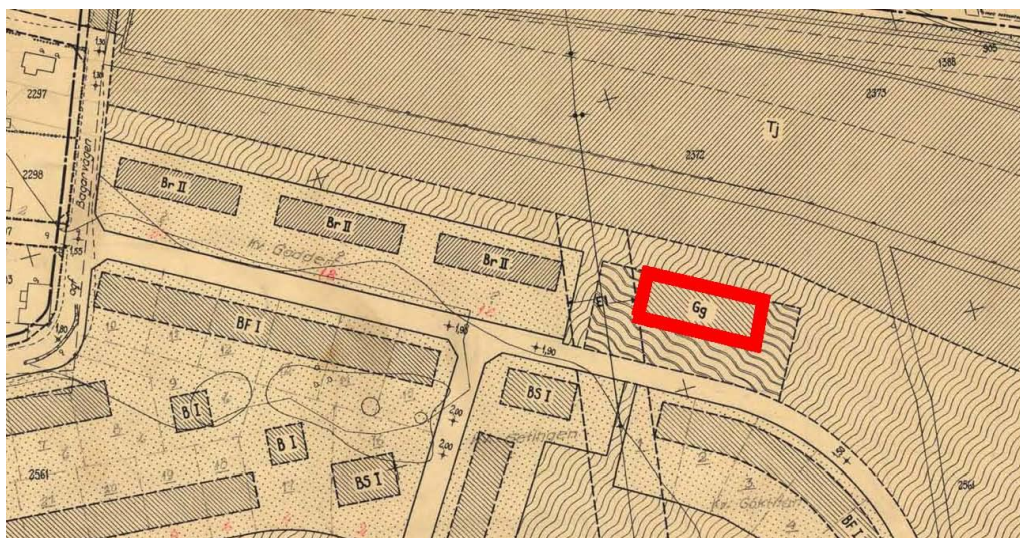
- Planområdets avgränsning** Norrut gränsar området mot Eskilstunas spårområde för järnväg. Västerut gränsar området mot parkmark. Österut gränsar planområdet mot förskolans huvudbyggnad och söderut mot friliggande villor i ett bostadsområde.
- Markägande** Eskilstuna kommun äger Gredby 1:1 och Tunafors 1:6.
- 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 naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte.

## Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Planområdet ligger inom område klassat som ”bostäder med brist på stadsdelsnära natur” enligt Eskilstunas grönstrukturplan (antagen 2006-11-22).
- Grönstrukturplan** Området ligger inom område med brist på stadsdelsnära natur och Källparken, där tillbyggnaden är placerad är utpekad som ”Grannskapets grönområden inom 200 m” enligt Grönstrukturplanen (2006).
- Detaljplan** Området omfattas av detaljplan 2-387, laga kraft 1972-04-27 och 0-207, laga kraft 1959-01-09. Enligt de gällande planerna är det aktuella planområdet parkmark respektive spårområde för järnväg.



Utdrag ur gällande detaljplan 2-387, med förskolans läge markerad.



Utdrag ur detaljplan 0-207, som gäller väster och norr om området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur och kultur

#### Mark och vegetation

Planområdet består av delvis hårdgjord parkmark bebyggd med en paviljong som hör till förskolan som ligger öster om den aktuella tillbyggnaden.

#### Markradon

Marken är inte klassad som högriskområde för radon.

#### Geotekniska förhållanden

Översiktliga markundersökningar gjordes vid uppförandet av paviljongen (ÄC-Konsult 2003-05-12) och bullervallen (ÄC-Konsult 2005-05-23). Marken består enligt undersökningarna av 20 cm humusjord. Därunder förekommer en lös till mycket lös lera med mäktighet upp till 8,0 m. Leran vilar på morän på ett djup av 9,0-10,0 m från markytan.

#### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar.

#### Historik

I gällande detaljplan som vann laga kraft 1972 är den största delen av området utpekad som parkmark efter att i den föregående planen från 1959 haft byggrätt för garage. Byggrätten togs bort i syfte att stadsplanens samlade parkyta inte skulle minska i väsentlig grad. I planen från 1959 finns byggrätter för rad- eller kedjehus väster om det föreslagna planområdet.

2003 beviljades ett tillfälligt lov för uppförande av en ny paviljong till den befintliga förskolan, vilket inte var förenligt med den gällande detaljplanen, men var då tänkt som en tillfällig åtgärd. Den befintliga gräsmattan var planerad att återställas då byggnaden togs bort. Det tillfälliga lovet förlängdes ytterligare en gång men detta lov är inte längre giltigt.

Om den uppförda byggnaden ska kunna behållas krävs ett permanent bygglov. För att kunna bevilja ett permanent bygglov måste en ny detaljplan tas fram. Alternativet är att riva den aktuella byggnaden.

- Kulturmiljö-  
värden** Det finns inga kulturmiljövärden.
- Fornlämningar** Det finns inga kända fornlämningar i området.

## **Bebyggelseområden**

- Bostäder** Planområdet gränsar i söder och väster mot bostäder i form av friliggande villor och radhus.
- Placering,  
utformning  
m.m.** Byggnaden består av en våning i markplan utan källare. I anslutning till byggnaden finns några enklare förråd för förvaring av leksaker och redskap av olika slag.
- Lek och  
rekreation** Det finns lekplatser och ytor i anslutning till förskolan. Det finns även gott om grönytor runt förskolan. Söder om området, tvärs över gatan innanför kvarteren Getingen och Göktitan finns en mindre park, Gredbyparken med ett antal träd och en kulle som vintertid används som pulka- och skidbacke av barnen i närområdet.
- Naturmiljö** Kronskogen med dess natur och strövområden finns cirka 800 meter söder om området.

## **Gator och trafik**

- Gatunät och  
trafik** Lokalgatan längs med planområdet är inte särskilt hårt trafikerad eftersom den ligger inne i ett lugnt bostadsområde.
- Gång- och  
cykelvägar** Det finns några få gång- och cykelstråk inom bostadsområdet. I övrigt är cyklar hänvisade till lokalgatorna.
- Kollektivtrafik** Västeråsvägen, som ligger söder om planområdet trafikeras av lokalbussar. Närmaste busshållplats ligger cirka 400 meter söder om området
- Järnvägstrafik** Förskolan ligger cirka 63 meter från närmaste järnvägsspår. En bullervall har uppförts i samband med uppförandet av byggnaden.
- Parkering** Parkering för cyklar och bilar finns inom planområdet.

## **Störningar**

- Buller** Norr om planområdet finns Eskilstunas spårområde för järnvägen. Närmaste järnvägsspår ligger cirka 63 meter från paviljongen. En bullervall mot järnvägen byggdes i samband med uppförandet av paviljongen.
- Människors  
hälsa och miljö** Eftersom planområdet ligger så nära järnvägen kan det vid olycka med farligt gods vara riskfyllt för personer som vistas på förskolan.

## Teknisk försörjning

<b>Vatten och avlopp</b>	Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp.
<b>El, tele, bredband och värme</b>	Ledningsnät finns för el, tele och fjärrvärme. Stadsnät är inte framdraget till fastigheten.
<b>Avfall</b>	Området ingår i Eskilstuna Energi & Miljö, Avfalls upptagningsområde.
<b>Dagvatten</b>	Dagvattnet infiltreras i marken, d.v.s. omhändertas lokalt.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### Natur och kultur

<b>Mark och vegetation</b>	Parkmarken återställs inte och försvinner därmed till förmån för en tillbyggnad/paviljong till förskolan som hägnats in och till viss del hårdgjorts.
----------------------------	---

### Bebyggelseområden

<b>Bebyggelse</b>	Marken får nyttjas till skola/förskola.
<b>Placering och utformning</b>	Byggnad får uppföras i en våning, högst 5,0 meter hög. Därutöver får lufttrummor upp till en totalhöjd på 7,0 meter placeras på taket. Området får hägnas in.

### Gator och trafik

<b>Gatunät och trafik</b>	I och med en utökning av verksamheten ökar trafiken till förskolan, dock marginellt och framförallt under vardagarna på morgnar och eftermiddagar /kvällar.
---------------------------	---

### Störningar

<b>Buller</b>	<p>För förskolor finns inga bindanden riktvärden för buller men för att minska på buller och spara energi byttes tvåglasfönstren på förskolan ut mot treglasfönster 2012.</p> <p>En risk- och bullerutredning har genomförts i augusti 2014. I den kom man fram till att den nuvarande bullervallen måste höjas eller kompletteras med en bullerskärm för att klara riktvärdet för bostäder 55 dB(A), som refererats till i praxis för vistelseytor utomhus vid skolor/förskolor.</p> <p>Enligt dom 2000:32 i Miljööverdomstolen bedömdes det vara skäligt med en högsta ekvivalenta ljudnivå på en skolgård om 55 dB(A).</p>
<b>Människors hälsa och miljö</b>	En risk- och bullerutredning har gjorts ( <i>Norconsult 2014-08-29</i> ) där man kom fram till att individ- och samhällsriskerna är acceptabla och att inga skyddsåtgärder, förutom höjning av nuvarande bullervall krävs.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

<b>Tidplan</b>	Decemberr 2014 mars 2015 maj 2015	Samrådsutställning Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
----------------	---	--

**Genomförande-  
tid** 5 år

**Ansvars-  
fördelning** Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

**Berörda  
fastigheter** Del av Gredby 1:1, Tunafors 1:1.

**Ledningsrätt** Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt (u-område på plankartan).

### Ekonomiska frågor

**Kostnader** Kostnaden för att upprätta detaljplan fastställs genom planavtal med exploatören.

## ARBETSGRUPP

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

Sabine Hedlund  
Peter Jensen-Urstad  
Mikael Eklind  
Robert Berlin  
Conny Pettersson  
Joakim Larsson  
Petter Skarin  
Karin Ermegård

Miljö- och räddning, räddningstjänsten  
Miljö- och räddning, miljöavdelningen  
Eskilstuna Strängnäs Energi AB, elnät  
Eskilstuna Strängnäs Energi AB, stadsnär  
Eskilstuna Strängnäs Energi AB, avfall  
Eskilstuna Strängnäs Energi AB, värme  
SBF/Trafikavdelningen  
SBF/Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
tf. Planchef

Inga Krekola  
Planingenjör