

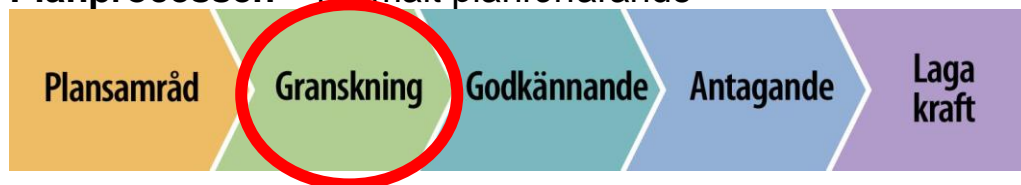
Detaljplan för

Gredby 1:1, del av

Tillbyggnad förskola
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Planprocessen – normalt planförfarande



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
Miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Risk- och bullerutredning
Miljöteknisk markundersökning
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.

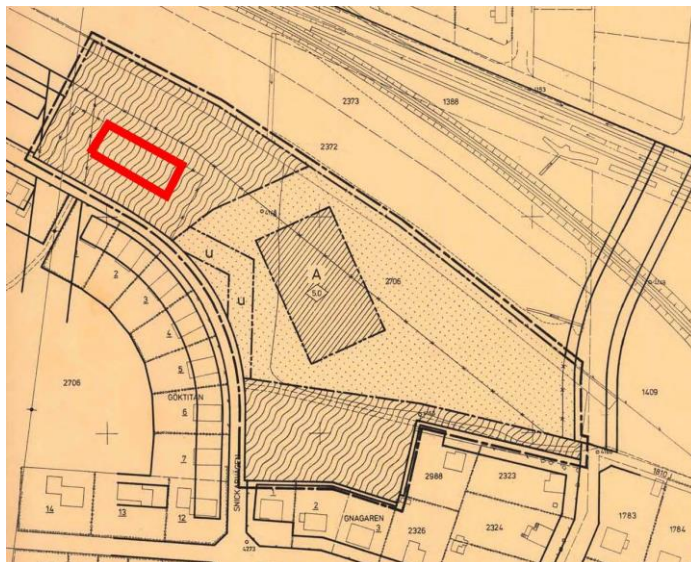
En förutsättning för att kunna ge permanent bygglov är att en ny detaljplan tas fram, då den befintliga byggnaden är placerad inom område avsatt för allmän plats i form av park enligt nu gällande detaljplanen.

Plandata

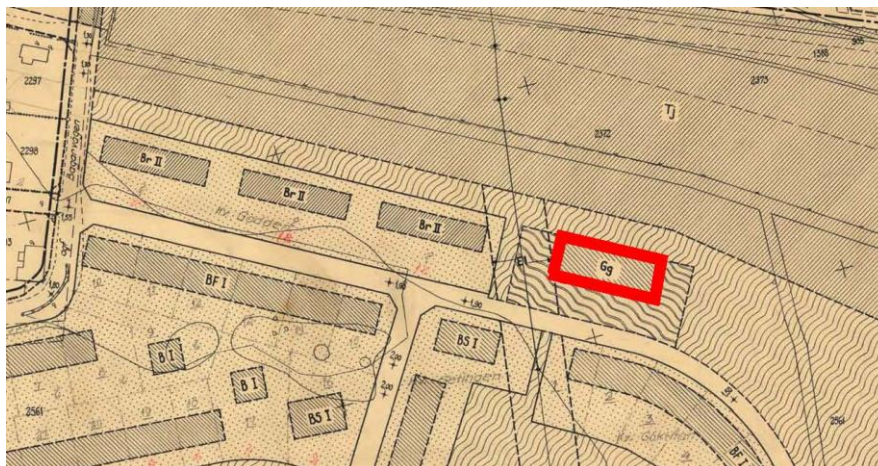
- Läge och areal** Planområdet ligger i *Källparken* inom Gredby längs med Snickarvägen och omfattar drygt 1,2 hektar.
- Planområdets avgränsning** Norrut gränsar området mot Eskilstunas spårområde för järnväg som utgör riksintresse. Västerut gränsar området mot parkmark. Österut gränsar planområdet mot förskolans huvudbyggnad och söderut mot friliggande villor i ett bostadsområde.
- Markägande** Eskilstuna kommun äger Gredby 1:1 och Trafikverket äger 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.
Eftersom området ligger i nära anslutning till järnvägen och industrier norr om den ska en miljöteknisk markundersökning och en miljökonsekvensbedömning enligt PBL upprättas för att utreda att inga andra miljö kvalitetsnormer överskrids.

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. Källparken, där tillbyggnaden är placerad är utpekad som ”Grannskapets parker och grönområden inom 200 m” enligt Eskilstunas Grönstrukturplan.
- 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 byggnadens läge markerad.



Utdrag ur detaljplan 0-207, som gäller väster och norr om planområdet, med byggnadens läge markerad.

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	Då marken ligger väldigt nära ett spårområde finns en potentiell risk för att diverse föroreningar kan förekomma. På andra sidan järnvägen finns flera industrier som har använt klorerade lösningsmedel som kan ha spridits till området.
Historik	I gällande detaljplan som vann laga kraft 1972 är den största delen av planområdet 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.

Riksintresse Spårområdet för Svealandsbanan, norr om området utgör järnväg av riksintresse.

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. Förskolebyggnaden 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 grösytor runt förskolan. Söder om området, tvärs över gatan innanför kvarteren Getingen och Göktitan finns en mindre park, Brottstaparken 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.

Parkering Parkering för 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. Klorerade lösningsmedel har använts inom vissa industrier norr om järnvägen, de kan vid bristfällig hantering ha spridits till det aktuella området. Barn är extra känsliga och kan stoppa jord, sand etc. i munnen.

Teknisk försörjning

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

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Natur och kultur

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

Bebyggelseområden

Bebyggelse	Marken får nyttjas till skola/förskola.
Placering och utformning	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. Ventilationsintag och utrymningsvägar ska placeras på fasad som vetter bort från järnvägen.

Gator och trafik

Parkering	För att möjliggöra för cyklande och minska på biltrafiken bör väderskyddade cykelparkeringsplatser anläggas på den befintliga parkeringsplatsen.
Gatunät och trafik	Om inga insatser görs kommer biltrafiken i närområdet att öka. Även om ökningen är av ringa omfattning är det viktigt att vid förskolor främja en trygg och säker trafikmiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen bör således utreda och föreslå förbättringar i närområdet som främjar hållbara resor till och från förskolan, i första hand fler gång- och cykelbanor.

Störningar

Buller	För förskolor finns inga bindande riktvärden för buller men för att minska på buller och spara energi byttes tvåglasfönstren på förskolan ut mot treglasfönster 2012. 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. Enligt dom 2000:32 i Miljööverdomstolen bedömdes det vara skäligt med en högsta ekvivalenta
---------------	---

ljudnivå på en skolgård om 55 dB(A).

Då marken mestadels består av lera och för att inte riskera att skada riksintresset kan bullervallen inte höjas med hjälp av mer massor utan får kompletteras med ett plank eller en skärm enligt bullerutredningens direktiv.

Människors hälsa och miljö

En risk- och bullerutredning har genomförts (*Norconsult 2014-08-29*) där man kom fram till att individ- och samhällsriskerna är acceptabla och att inga skyddsåtgärder, förutom höjning av nuvarande bullervall krävs.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (*Norconsult 2015-06-24*) där några prover bland annat visade på förhöjda blyhalter. Markområdet med de förhöjda halterna är avgränsat, avspärrat och ska saneras.

En miljökonsekvensbeskrivning har genomförts (*WSP 2015-09-09*) vars samlade bedömning är att om alla föreslagna skyddsåtgärder vidtas så föreligger det inga hinder ur hälso- och miljösynpunkt för det aktuella detaljplaneförslaget.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Decemberr 2014 Juni 2015 September 2015 November 2015 Februari 2016 Mars 2016 April 2016 Maj 2016	Samrådsutställning Miljöteknisk markundersökning Miljökonsekvensbeskrivning Granskningsutställning Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen Kommunstyrelsen godkänner detaljplanen Kommunfullmäktige antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	5 år	
Ansvarsfördelning	Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom planområdet.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Del av Gredby 1:1, Tunafors 1:6.

Ledningsrätt

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

Ekonomiska frågor

- Plankostnader** Planavgift debiteras med timarvode enligt planavtal. Exploatören ansvarar för ansökan och kostnad för ledningsrätt.
- Fastighetsbildning** Exploatören svarar för ansökan och kostnad för fastighetsreglering.

ARBETSGRUPP

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

Sabine Hedlund	Miljö- och räddning, räddningstjänsten
Peter Jensen-Urstad	Miljö- och räddning, miljöavdelningen
Mikael Eklind	Eskilstuna Strängnäs Energi AB, elnät
Robert Berlin	Eskilstuna Strängnäs Energi AB, stadsnär
Conny Pettersson	Eskilstuna Strängnäs Energi AB, avfall
Joakim Larsson	Eskilstuna Strängnäs Energi AB, värme
Petter Skarin	SBF/Trafikavdelningen
Karin Ermegård	SBF/Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Inga Krekola
Planingenjör