

Begäran om uppdrag

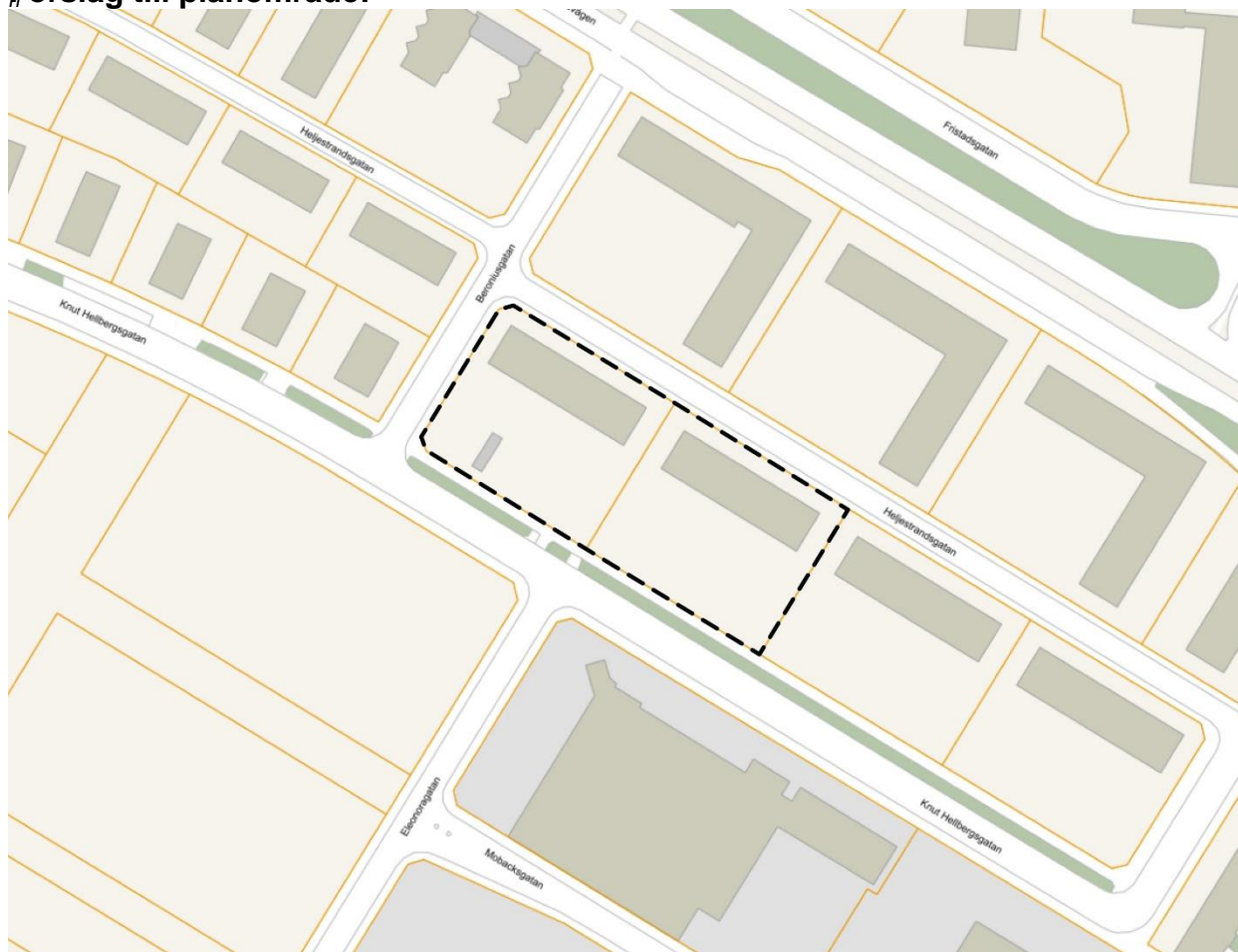
Detaljplan för

Notstället 5 och 6.

Norr

Eskilstuna kommun

Förslag till planområde:



Preliminär avgränsning av planområdet. Planområdets gräns kan komma att justeras under arbetet med upprättandet av detaljplanen. © Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Beställare

Beställare av planen är Klara Fastigheter, Eskilstuna kommun.

Syfte

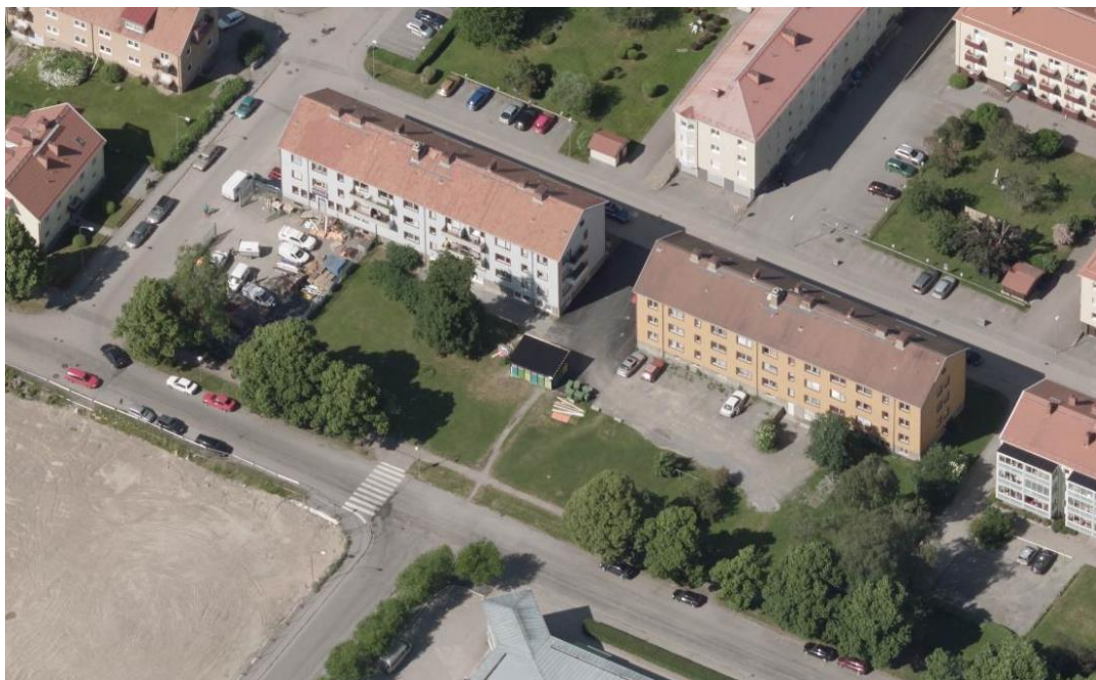
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra två nya bostadshus inom fastigheterna Notstället 5 och Notstället 6. Samtidigt ska planen pröva möjligheten att skapa en platsbildning mellan de nya huskropparna i fonden av Eleonoragatan.

Beskrivning av projektet

Fastighetsägaren Klara Fastigheter har kommit in med en förfrågan till kommunen med en önskan om att förtäta sina två fastigheter Notstället 5 och Notstället 6 med nya bostadshus. I ett första steg bedömdes ett förslag om loftgångshus och punkthus som inte lämpade för platsen. Fastighetsägaren har därefter bearbetat ett förslag med en huskropp per fastighet i ungefär samma skala som befintliga hus. Kommunen bedömer att de nya bearbetade förslagen, där möjligheter till lägenheter och radhus ryms kombinerat i de nya huskropparna som möjligt att pröva genom planläggning.

Framtagna preliminära skisser på de föreslagna husen visar en variation av bostadstyper med såväl stadsradhus som lägenheter av olika storlek, både större och mindre.

Genom förtätning skapas nya bostäder inom stadsbygden. I och med att grönytor tas i anspråk kan det finnas behov av att undersöka dagvattenhanteringen. Det är också viktigt att analysera hur skuggningen från nya byggnader påverkar befintliga hus.

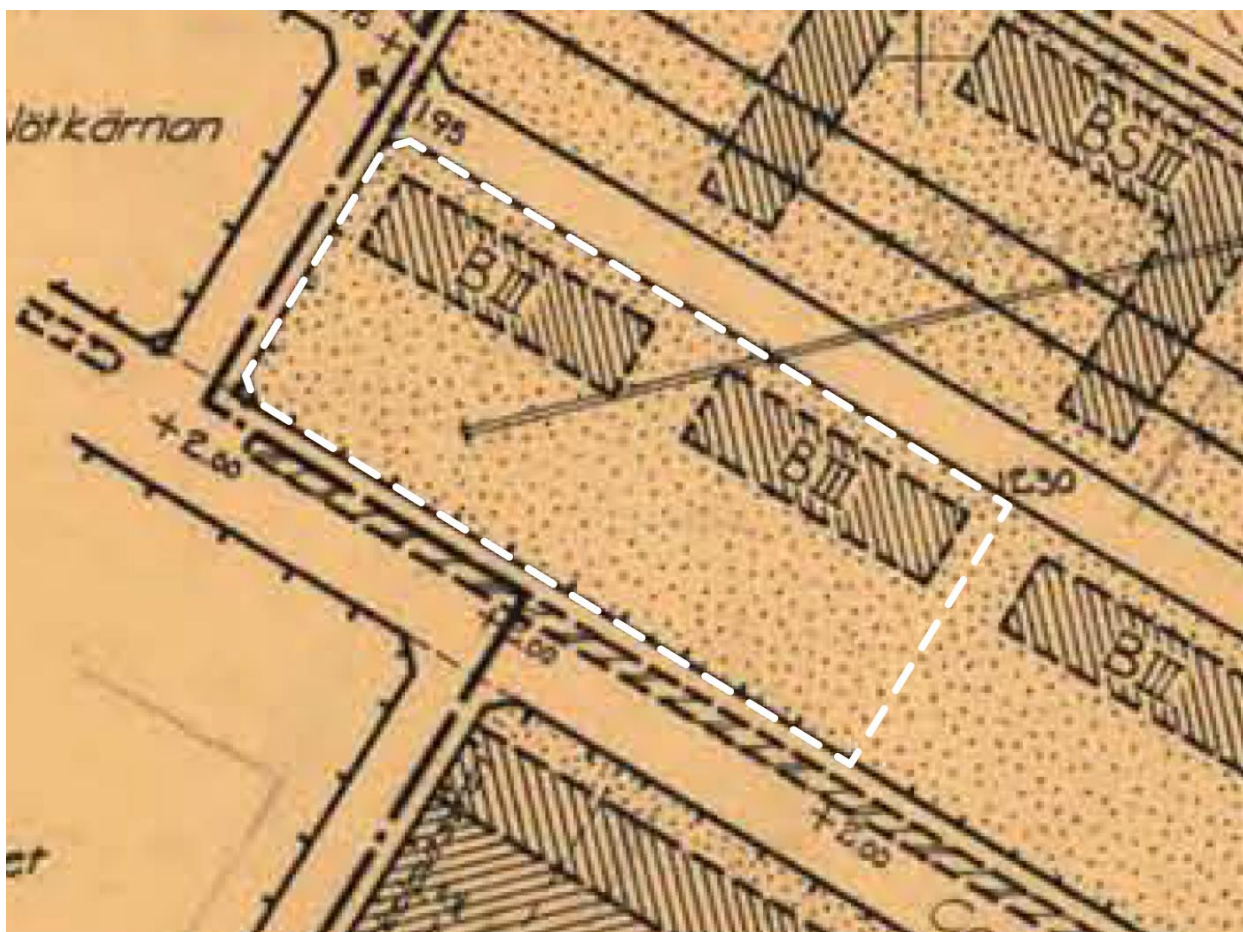


Flygfoto över fastigheterna Notstället 5, till vänster i bild, och Notstället 6, till höger. Knut Hellbergsgatan går längs med bildens nederkant. Den tomma ytan i nedre vänstra hörnet utgör del av kvarteret Nätet, där nybyggnation av bostadsbebyggelse kommer att ske inom en snar framtid. © Blom

Nuvarande planförhållanden

I Översiktsplan 2030, antagen 2013-08-29, framhävs att det vid nybyggnation är viktigt med små lägenheter i servicenära lägen där kollektivtrafikförsörjning prioriteras. Närmaste busshållplats finns ca 100 m norr om planområdet längs med Torshällavägen. Planområdet ligger inom den inre förtätningszonen för Eskilstuna stad.

Fastigheterna ingår i stadsplan för 1-73 från 1945. Stadsplanen medger användningen "B", vilket innebär att området endast får användas för bostadsändamål, dock får lokal för handels- och hantverksändamål samt garage inredas i den utsträckning nämnden prövar detta lämpligt. Höjden på bebyggelse inom gällande plan är 3 våningar och stora delar av tomten får inte byggas.



Utsnitt ur gällande stadsplan med tänkt planområde markerat med vit streckad linje.



Utsnitt som visar gällande planers avgränsning.

Övergripande förutsättningar

Planområdet är ca 5000 m² stort och används för bostadsändamål. Planområdet omgärdas på tre sidor av vägar. I norr av Heljestrandsgatan, i väster av Beroniusgatan och Knut Hellbergsgatan i söder. Mot öster angränsar planområdet till fastigheten Notstället 7.

Bebyggelsen i området utgörs till största del av trevånings flerbostadshus. Västerut varierar höjden något. Söder om fastigheterna ligger kvarteret Nätet som kommer att bebyggas med bostadsbebyggelse i fyra våningar.

Planområdet ligger strax över 150 m från riksintresse för kulturmiljövården, benämnt Eskilstuna (D5) hos Länsstyrelsen. Bedömningen är att en utveckling av fastigheterna med en anpassad skala och gestaltning på ny bebyggelse inte påverkar riksintresset negativt. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt, vilket innebär att en dagvattenutredning kan behöva tas fram inom ramarna för detaljplanen för att visa hur detta ska ske.

Inom arbetet med framtagandet av detaljplanen ska ekosystemtjänsterna inom planområdet studeras och ambitionen är att stärka dessa. Specifikt för området gäller detta trädallén längs Knut Hellbergsgatan, som är av stor betydelse och har ett generellt biotopskydd.

Infart till fastigheterna sker idag från norr och från väster. I arbetet med detaljplanen ska parkeringssituationen analyseras och utredas så att en långsiktig hållbar parkeringssituation kan uppnås. Kommunens riktlinjer för parkering ska följas. Möjligheten att använda sig av mobilitetstjänster ska övervägas i processen.

Inom arbetet med framtagandet av detaljplanen ska trafikbullersituationen utvärderas, och om analyser visar på ett behov av en bullerutredning kommer detta att tas fram som underlag för detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanen avses handläggas med standardförfarande. Tidplanen nedan kan komma att justeras beroende på arbetet med framtagande av underlag för detaljplanen.

Start: kvartal 2 2017,
Samråd kvartal 4 2017,
Granskning kvartal 2 2018,
Antagande: kvartal 3-4 2018.

Planavtal

Planavtal har tecknats.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekow, Norconsult AB
Planeringsarkitekt FPR/MSA