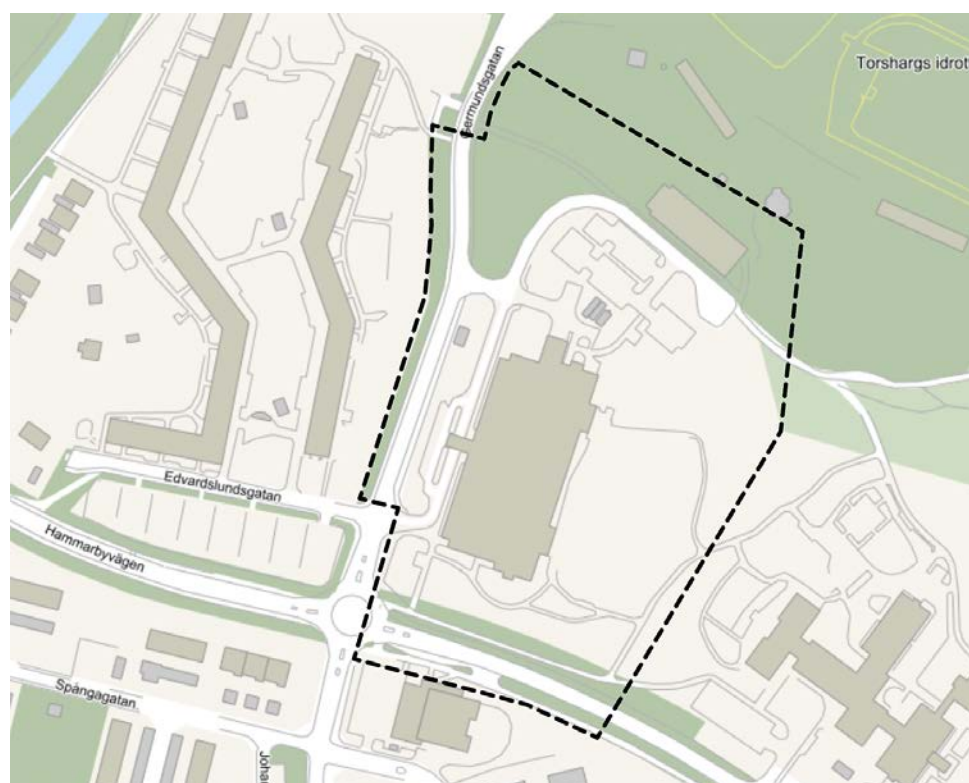


Detaljplan för

Skidåkaren 2 m.fl.

Torshälla
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



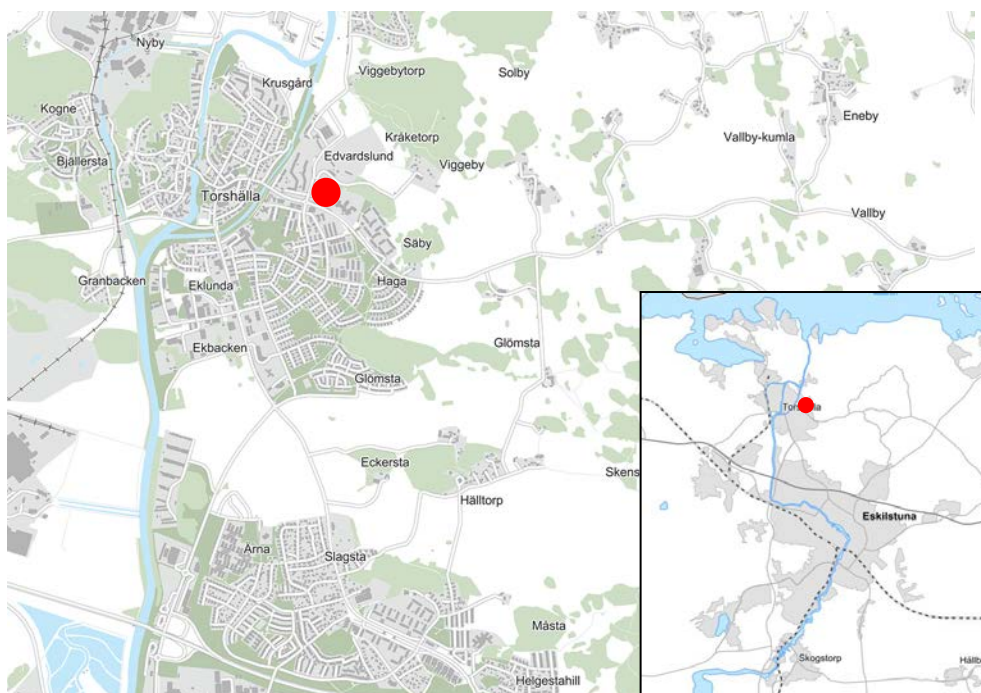
I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om samtliga berörda i sakägarkretsen skriftligt godkänner förslaget under plansamrådet kan det tas upp direkt till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

- Planprocessen** Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2015:900). Godkänns detaljplanen utav samrådskretsen kan den antas enligt ett begränsat förfarande.
- Handlingar** Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
Plankarta.
Fastighetsförteckning.
Behovsbedömning.
- Utredningar** - Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2016-10-14.
-
- Bakgrund** Planavdelningen mottog 2015-05-08 en begäran om planbesked för fastigheten Skidåkaren 2, om att möjliggöra en utbyggnad av Spångagården mot Hammarbyvägen. Positivt planbesked gavs 2015-07-01.
- Fastighetsägaren önskar att utöka den befintliga byggnaden inom fastigheten för att skapa bättre boendemiljö för de boende. För att detta ska vara möjligt måste byggrätten för fastigheten utökas genom att en ny detaljplan tas fram, samt att användningen av kvartersmarken ändras i och med den processen. Samtidigt ges en möjlighet för framtida expansion genom att den nya detaljplanen också ger möjlighet för ytterligare en våning på befintlig byggnad.
- För övriga delar inom planområdet sker ingen förändring mot gällande plan idag. Dagens användning bekräftas och den äldre planen släcks ut och ersätts av den nya detaljplanen inom planområdet.
- Syfte** Syftet med planen är att möjliggöra en byggrätt för att utöka verksamheten inom fastigheten Skidåkaren 2, samt att bekräfta befintlig användning inom resterande delar av planområdet, vilket utgörs av fastigheten Torshälla 5:8. Dessutom syftar planen till att säkerställa ekosystemtjänsterna i området. Detaljplanen kommer ersätta gällande stadsplan 2113-2-97, antagen 20 maj 1976, inom aktuellt planområde.

Plandata

- Läge och areal** Planområdet beläget i Torshälla, norr om centrala Eskilstuna, och är ca 4,4 hektar stort.



Röd punkt indikerar planområdets läge i Eskilstuna.

Planområdets avgränsning

Inom planområdet finns fastigheten Skidåkaren 2, som är i fokus för planläggningen, samt delar av fastigheten Torshälla 5:8. Mot norr avgränsas området av Torshargs idrottsplats, i öster av Edvardslundsskolan, i söder av Hammarbyvägen, och i väster av flerbostadsbebyggelse längs Germundsgatan.

Markägande

Fastigheten Skidåkaren 2 ägs av Kommunfastighet AB. Resterande mark ägs av Eskilstuna kommun.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2030 antagen den 2013-08-29 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk.

I översiktsplanen 2030 pekas området ut som lämpligt för förtätning av befintligt verksamhetsområde. Fastigheten ligger inom förtätningsson för Torshälla. Delar av fastigheten pekas ut som utredningsområde för nya bostäder.

Blandade upplåtelseformer och variation av byggnadstyper eftersträvas i såväl befintliga områden som i samband med nybyggnation. En blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt eftersträvas ända ner på kvartersnivå.

Årsplan

I kommunens Årsplan 2016 sätts fokus på stadsläkning, förtätning och att utveckla kopplingarna mellan stadsdelarna i enighet med översiktsplanen. Minst 300 nya bostäder ska byggas varje år. Detaljplanen för Skidåkaren 2

är en viktig del i att uppnå målen i kommunens årsplan då förtätning med nya bostäder möjliggörs.

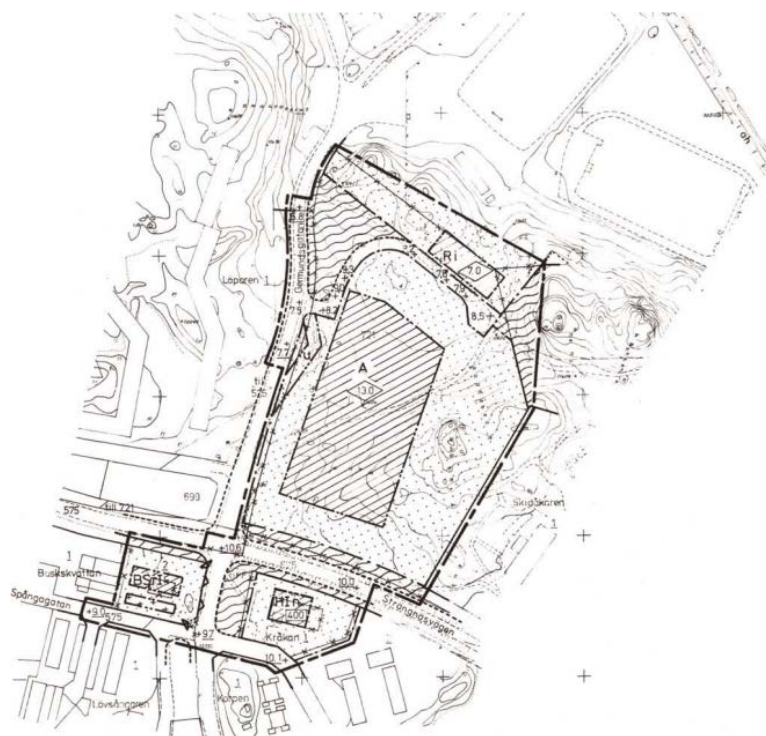
I Årsplanen 2016 sätts även fokus på fler boendeplatser på äldreboenden.

Grönstrukturplan

Östra delen av planområdet är utpekad i Eskilstuna kommuns grönstrukturplan, antagen 2006-11-22. Området består av skog och beskrivs som del av Edvardslunds grannskapspark och grönområde inom 200 meter från bostadsområde.

Detaljplan

Planområdet ingår i stadsplan 2113-2-97, antagen 20 maj 1976, norr om Hammarbyvägen. Inom fastighet Skidåkaren 2 medger planen allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 13 meter och prickmark i resterande del av fastigheten. Inom fastighet Torshälla 5:8 medger planen användningen allmän platsmark för gata och park samt användningen idrottsändamål för kvartersmark. Söder om planområdet medger stadsplanen bostadsändamål i en våning med sammanbyggda hus och radhus samt handelsändamål i en våning.



Gällande stadsplan har nummer 2113-2-97. I gällande stadsplan är användningen allmänt ändamål. En stor del av fastighetens mark är "Mark som icke får bebyggas".

Området väster om planområdet ingår inom stadsplanen för Edvardslund (2113-1-71), antagen 18 december 1964 och reviderad 25 mars 1965. Stadsplanen medger bostadsändamål i tre våningar med sammanbyggda hus samt område för trafikändamål. Området sydväst om planområdet ingår i stadsplan för Lövångaren (2113-2-59), antagen 12 juli 1962. Planen medger framförallt bostäder i form av radhus med en våning. Nordöstra delen av planen ingår numera i stadsplan 2113-2-97. Området öster och norr om det berörda planområdet ingår i en plan som anger en ändring i del av stadsplanen (2113-2-95). I öster medger planen område

för allmänt ändamål och park eller plantering. I norr medger planen ett område för idrottsändamål.

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 berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte.

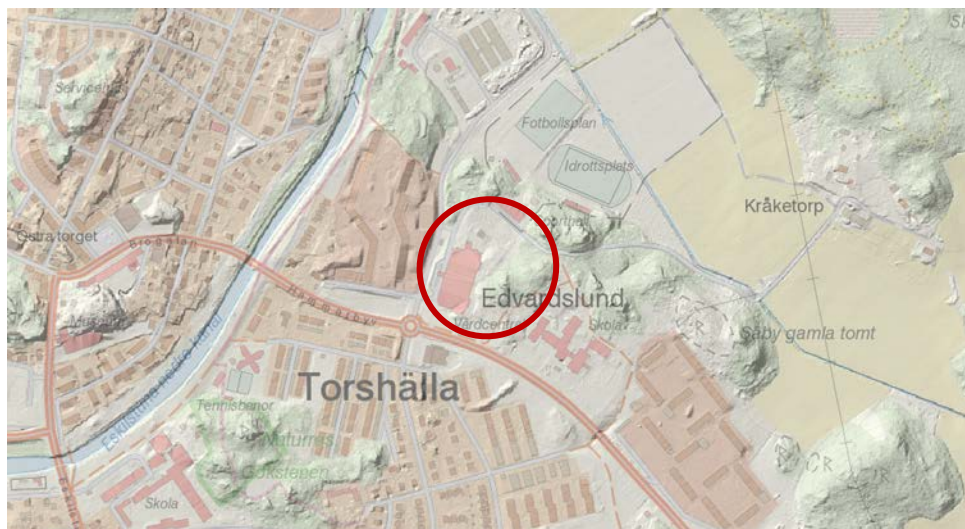
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av relativt flack kvartersmark med markparkeringar i norr och väster om byggnaden, skogsbacke i öster, och öppen gräsyta med gångväg i söder.

Planområdet har närhet till grönska och park. Norr om planområdet finns ett fritids- och rekreationsområde som klassats enligt Eskilstunas Grönstrukturplan (2006-11-22) som ”Grannskapets grönområden (inom 200 m)”. Gökstensparken, vars västra del är ett naturreservat, är belägen ca 300 meter sydväst om planområdet.

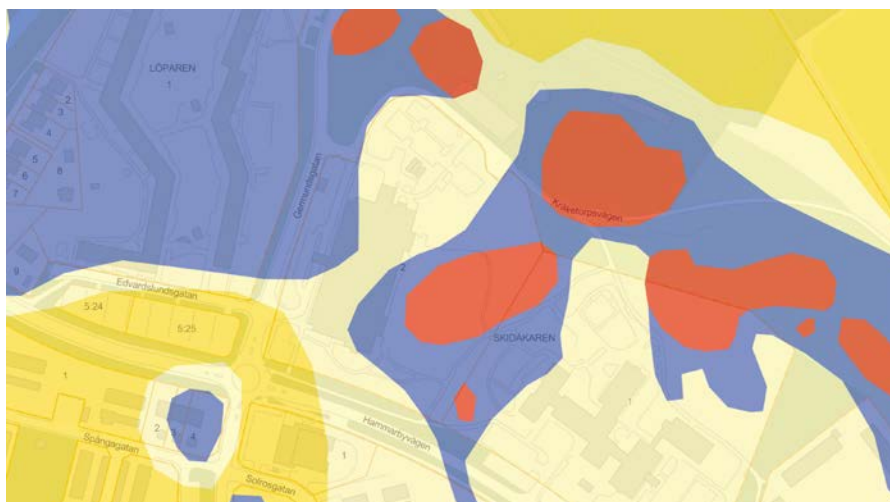


Terrängkarta. Planområdet är flackt förutom i sin östra del. © SGI

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

Kommunens övergripande geotekniska kartering kartlägger marken som finsediment och torrskorpelera, med berg i dagen i norra och östra delarna, samt morän längs områdets västra och östra delar. Mer information om markens beskaffenhet kan finnas i geotekniska utredningar i stadsarkivet.

Skogsbacken på östra sidan av planområdet består av fyllnadsmaterial och berg. Fyllnadsmaterialet underlagras på sina håll av lera.



Markförhållanden i området. © Eskilstuna kommun och Lantmäteriet MS2006/1416

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består berggrunden inom området huvudsakligen av gnejsiga bergarter av sur intrusivbergart, exempelvis granit. Jordarten inom planområdet är galcial lera i norra delen, urberg i östra delen, och sandig morän i södra delen.

Planområdet är inte beläget inom Statens geotekniska instituts (SGI) karterade skredriskområden. Markens beskaffenhet har undersökts i ett geotekniskt pm daterat 2016-09-30. Bedömningen är att inga krav måste sättas i detaljplanen för att säkerställa markens bärighet.

Markradon

Planområdet ligger utanför det utpekade högriskområdet för markradon.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Sweco (2016-10-14) inom kv. Skidåkaren 2 för att klassificera befintliga massor inom området samt att genomföra en förenklad riskbedömning avseende eventuella markföroreningar. Rapporten biläggs detaljplanen som underlag.

Resultatet av undersökning visar på förhöjda värden av kobolt, bly och kvicksilver inom några av de provpunkter som finns norr om befintlig byggnad. I provpunkter söder om befintlig byggnad har inga förhöjda värden hittats. Exponering av kobolt och bly kan ske vid inandning av damm, intag av jord samt för kobolt även via hudkontakt. Riskerna för exponering bedöms dock som små eftersom området är täckt av gräsmatta vilket bildar en skyddsbarriär. Vid en byggnation där föroreningar påträffats kommer massorna att schaktas bort, vilket innebär att risken för föroreningarnas påverkan på människornas hälsa och miljö minimeras.

Rapporten pekar ut lämpliga åtgärder som skall göras för att hantera de funna föroreningarna på ett sådant sätt att Naturvårdsverkets riktlinjer för KM uppnås. Detta regleras inte av detaljplanens bestämmelser, utan regleras av annan lagstiftning.

Rapporten visar att föroreningarna som hittats är tillräckligt avgränsade med den data som finns tillgänglig (i djupled och i sidled mot andra punkter).

För utförlig information kring resultatet hänvisas till rapporten.



Situationsplan för alla provpunkterna. På de rödmarkerade punkter påträffades förhöjda föroreningshalter, på de grönmarkerade påträffades inga förhöjda föroreningshalter.
© Sweco Civil AB

Historik

Enligt den häradsekonomiska kartan från åren 1897-1901 finns ingen verksamhet utpekad inom det aktuella planområdet. Från 1942 har det funnits en firma registrerad med namnet Oskar Sätters Handelsträdgård som hade sin verksamhet på den sydöstra delen av fastigheten Skidåkaren 2, ungefär där den större öppna ytan finns idag. En analys av klorerade pesticider är utförd och inga förhöjda halter påträffades, se mer ovan under rubrik ”markföroreningar”.

Kulturmiljövärden

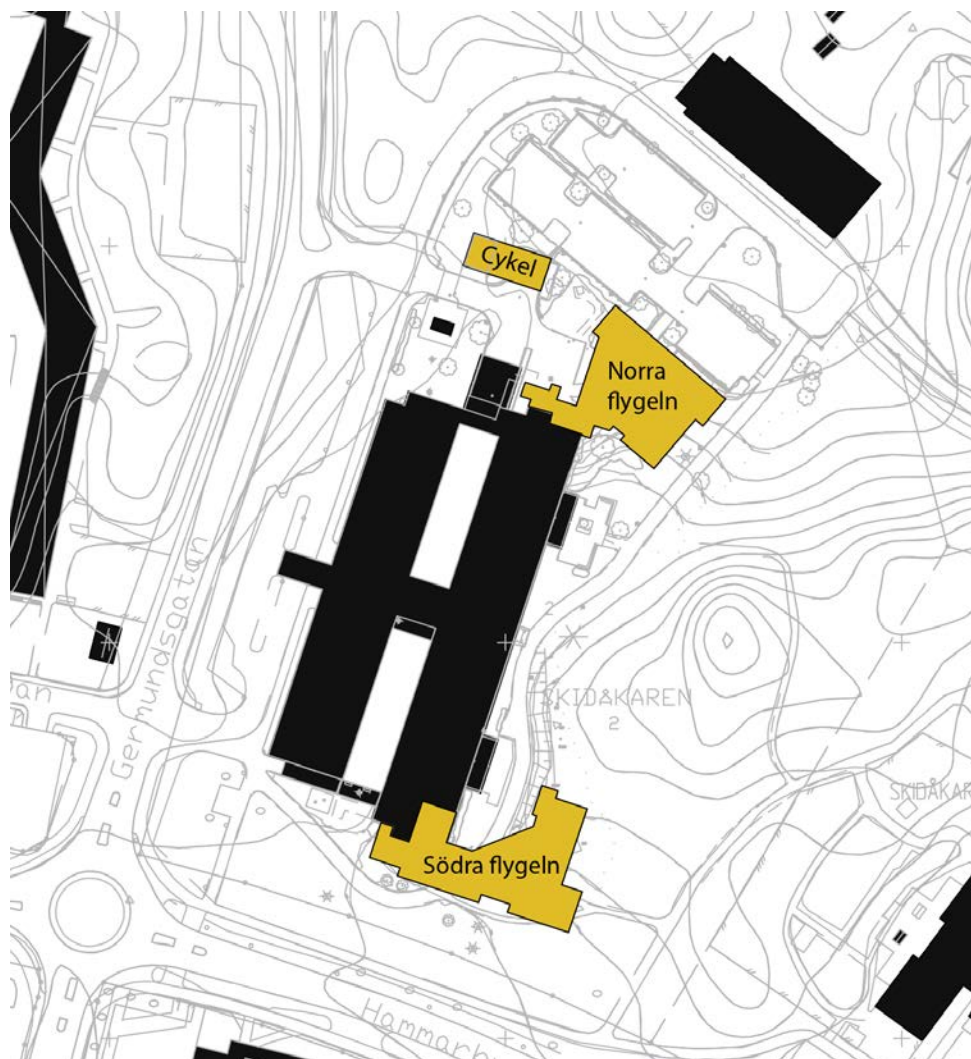
Planområdet ligger inte inom något riksintresse. Befintlig bebyggelse bedöms ha ringa kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse som möjliggörs genom planen bedöms inte inverka negativt på kulturmiljövärden inom eller i angränsning till planområdet.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder Planområdet består i dagsläget av vårdcentralen Torshälla och Spångagården, som är ett vård- och omsorgsboende. Närmast angränsande byggnad inom kvarteret Skidåkaren är Edvardslundsskolan öster om Skidåkaren 2. Norr om Kråketorpsvägen finns en idrottshall inom planområdet.

Närmsta bostäder är lokaliserade ca 50 meter åt väst och lika nära i söder.



Enkel illustration som visar hur nytillkommande bebyggelse är tänkt att placeras. Den södra flygeln ges möjlighet att byggas närmare Hammarbyvägen i samrådsförslaget. Detta kan komma att justeras beroende på hur resultatet i bullerutredningen som ska tas fram visar bullernivåerna.

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Inom fastigheten Skidåkaren 2 finns en större huskropp med en lägre (1 våning) västlig del och en högre (3 våningar) östlig del. I den västra delen finns bland annat Torshälla vårdcentral och Folk tandvården. I den östra delen finns äldreboendet Spångagården. I denna del finns balkonger vända mot skogsbacken i öster.

Inom byggrätten för detaljplanen har fastighetsägaren en tanke om att

uppföra två flyglar till den östra delen av bebyggelsen. En flygel i norr mot parkeringsplatsen och en mot Hammarbyvägen i söder. Den mest märkbara förändringen jämfört med idag kommer vara den södra flygeln som blir tydligt synlig från Hammarbyvägen och omkringliggande område. Den norra flygeln utgör ett mindre visuellt anspråk jämfört med befintlig bebyggelse på grund av sin placering. Den nya bebyggelsen är tänkt att uppföras i två våningar, men planen ger möjlighet för att ytterligare en våning kan byggas på den befintliga byggnaden och de nya flyglarna, vilket ger totalt tre våningar mot Hammarbyvägen i söder. För den västra delen, där vårdcentralen finns idag, möjliggör planen en påbyggnad med ytterligare en våning, vilket innebär som mest två våningar. Parkering löses i norra och västra delen av fastigheten.

Balkongerna på de nya påbyggnaderna för äldreboendet bör vara möjliga att glasas in och bör utformas på ett sätt som skapar en behagligare inomhusklimat.



Befintlig byggnad på Skidåkaren 2. Spångagården till vänster och vårdcentralen till höger.

Service

Inom planområdet finns idag ett äldreboende, vårdcentral, tandläkarmottagning och delar av planområdet används också för idrottsändamål.

Norr om Kråketorpsvägen finns delar av Torshargs idrottsplats samt parkmark. Öster om planområdet finns en grundskola, Edvardslundsskolan. Skolan har cirka 400 elever från förskoleklass till och med årskurs 6. Väster om planområdet, väster om Germundsgatan, finns flerbostadshus. Söder om Hammarbyvägen finns bostäder och en butik. Cirka 100 meter söderut finns en livsmedelsbutik. Större serviceutbud finns i Torshälla centrum, cirka 600 meter västerut.

Jämställhet, integration

Området ska upplevas och vara tryggt för alla att vistas i under dygnets alla timmar. Genom att möjliggöra för flera boendeplatser inom planområdet, kan det resultera i att fler människor rör sig inom området, vilket kan skapa en ökad känsla av trygghet på platsen.

Planförslaget föreslår en utbyggnad i anslutning till norra samt södra delen av befintlig byggnad. Detta skapar en inhängd gård, vilket kan upplevas tryggare och lugnare för vistelse.

Barnperspektivet

Planen bevarar både skogsbacken i östra delen av fastigheten och del av

rekreationsområde i norr.

Närmiljön ska ge plats för lek till barn. Det är viktigt att området kopplas ihop med angränsande genom gång- och cykelvägar som barn kan röra sig fritt utan att oroas för biltrafik.

Utemiljöerna får gärna utformas med mycket växtlighet, vilket skapar en bra närmiljö och trivsamma vistelseytor för både barn och vuxna.

Tillgänglighet Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Där bottenvåningar innehåller bostäder kan golvnivån höjas för att förhindra insyn från gatan. Trapphus bör vara genomgående och även ha entré mot gården.

Uteplatser och balkonger ska utformas på ett sätt som är lättillgängliga. Uteplatserna ska vara behagliga att vistas på både under varma och kyliga dagar.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i dagsläget inga sittbänkar eller anlagda platser för rekreation och lek. En takförsedd cykelparkering i sydvästra hörnet av Skidåkaren 2. Längs östra och södra delen av planområdet går Hälsans stig som är en kommunal vandrings slinga runt centrala Torshälla. Norr om planområdet finns ett stort grönområde med plats för lek och samvaro.

Planområdets östra del, mot skogsbacken, lämnas i stort orört samtidigt som det är möjligt att dra gångstråk genom området för rekreativa promenader och ge boende och andra möjligheter för avkoppling i en grön och behaglig utemiljö. Sittplatser kan placeras både i grupp och enskilt. Vissa av sittplatserna i grupp bör vara övertäckta för att vara brukliga oavsett väderlek.

Genom den norra delen av planområdet går sträckningen för den Gyllenhielmska leden, som är en 36 km lång vandringsled som binder samman Eskilstuna med Mälaren vid Sundbyholm.

Längs gång- och cykelvägen mot Hammarbyvägen i södra delen av planområdet passerar Hälsans stig. Den viker av norrut längs planens östra del för att runda Edvardslundsskolan.

Naturmiljö

Den östra halvan av Skidåkaren 2 utgörs av en större skogsdunge som bidrar till en biologisk mångfald i området, samt med möjlighet för rekreation och naturupplevelse för boende inom fastigheten och skolan öster om planområdet. Mot Hammarbyvägen i söder finns en del träd

planterade längs med gång- och cykelbanan, vilket hjälper till att skapa ett grönt stråk längs med vägen. I planområdets norra del säkerställs naturområden som allmän platsmark genom bestämmelse på plankartan.

Vid utformning av den obebyggda kvartersmarken ska grönytefaktor diskuterats.

Ekosystem-tjänster

Ekosystemtjänster fyller en viktig funktion för ett hållbart samhälle på flera olika nivåer. Dessa tjänster har olika karaktär och fyller olika roller. Samtidigt som detaljplanen tas fram arbetar Eskilstuna kommun med att ta fram en grönplan för hela kommunen som syftar till att redogöra för ekosystemtjänster på en kommunövergripande nivå. I processen med framtagandet av detaljplanen har en dialog förts med projektet för grönplanen för att beakta ekosystemtjänsterna för området.

Planområdet angränsar i nordöst till Säbyparken, vilket utgör en större del av ett viktigt sammankopplat stråk med grönytor. Säbyparken är en landskapspark som utgör gräns mellan stad och land. Skogsdungen inom Skidåkaren 2 utgör en viktig buffert för Säbyparken och bidrar till att stärka den biologiska mångfalden i området. En av de viktigare aspekterna ur ett socialt perspektiv är att skogsdungen ger möjlighet för de boende inom äldreboendet att ha ett kort avstånd till en rekreativ miljö, vilket främjar en bättre hälsa. Tillgängligheten i skogsdungen kan förbättras så att de boende kan ta del av naturen där på ett bättre och säkrare sätt.

Skogsdungen skyddas från exploatering genom att det införs ett förbud mot att byggnader får uppföras där (prickmark). Genom att skydda marken från exploatering bidrar detaljplanen till att säkerställa miljömålet ”god bebyggd miljö”.

Vattenområden

Vattenområden Planområdet ligger inte inom någon vattenförekomst. Grundvatten påträffades inte vid den geotekniska markundersökningen.

Närmaste ytvattenrecipient är Eskilstuna nedre kanal och ligger cirka 200 meter väster om planområdet.

Strandskydd Området ligger inte inom strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

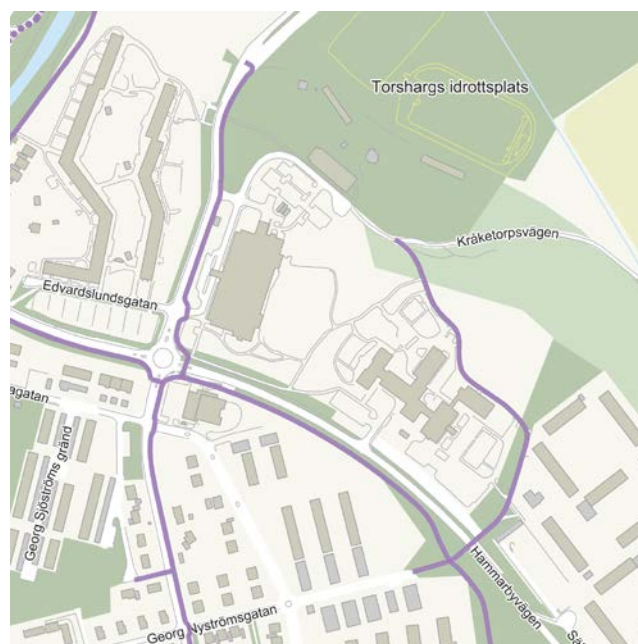
Planområdet har med sitt centrala läge i Torshälla god tillgång till samhällsservice, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, infrastruktur och teknisk infrastruktur. Området angränsas av Hammarbyvägen, Germundsgatan, och Kråketorpsvägen som avslutas med en vändzon.

Idag sker infart till fastigheten via Germundsgatan som ansluter till Kråketorpsvägen. Biltrafiken ska även fortsättningsvis ha sin infart från

Germundsgatan, då en ny infart från Hammarbyvägen inte är aktuell ur ett trafiksäkerhetstänk. Hammarbyvägen söder om fastigheten trafikeras av 4100 fordon per årsmedeldygn och har en andel tung trafik uppmätt till 8,1 – 11,6 %.

Gång- och cykelvägar

Planområdet har god närhet till Eskilstunas gång- och cykelvägnät. Längs Germundsgatan och Hammarbyvägen finns separata cykelvägar som angränsar planområdet. Längs med Hammarbyvägen finns det både trottoar samt cykelväg.



Cykelväg finns längs Germundsgatan och Hammarbyvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjning sker längs Hammarbyvägen i söder. Närmaste hållplats är Hammarbyvägen cirka 50 meter väster om planområdet som trafikeras av ett flertal busslinjer.

Parkering

Verksamhets- och besöksparkering sker även fortsättningsvis på kvartersmark. Det finns två parkeringsplatser inom området, varav det på västra parkeringen finns 17 platser och 74 parkeringsplatser på den norra parkeringen. I anslutning till varumottagningen i norra delen av byggnaden inom Skidåkaren 2 finns 3 parkeringsplatser.

Parkeringsplatser för bostäderna anordnas fortsättningsvis även på kvartersmark inom fastigheten Skidåkaren 2.

Antal platser för parkering och cykelparkering utgår ifrån gällande parkeringsnorm vid bygglovsprövningen. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från ”Parkeringsstal för Eskilstuna i förändring”, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18, vilken började gälla 2016-04-28.

Parkeringsstalen är baserade på fyra typområden, kallade A, B C och D. Planområdet bedöms ligga i stadstyp B men gränsar till C. Grunden för parkeringsbehovet är individuellt för varje fastighet och utgår från vilka

funktioner finns inom den. Siffran kan höjas och sänkas beroende på läge, restidskvoter, närheten till kollektivtrafik och målgrupp.

Vårdcentral och äldreboende anges i kommunens parkeringspolicy som ”övriga arbetsplatser/inrättningar”, i den ingår allt ifrån större industriverksamheter där det finns väldigt få anställda per yta till mindre vårdcentraler som är ganska personaltäta. Parkeringstalen bör därför baserat på antalet anställda (inklusive besökande) istället för yta. Detta är mindre exakt då antalet anställda kan variera kraftigt över tid och göra parkeringstalen inaktuella. Det kan också i tidigt skede vara svårt att veta exakt hur många anställda en etablering kan tänkas ha. Det är därför viktigt att planering sker med avseende på att verksamheter kan förändras. Här bör antalet samtidiga besökare räknas med när parkeringstalet tas fram.

Mer detaljerade preciseringar av parkeringstalen för kvartersmarken presenteras när detaljplanen skickas ut för granskning.

Störningar

Buller

Den största bullerkällan utgörs av Hammarbyvägen i söder. En bullerutredning är under framtagande som kommer att klarlägga mer i detalj hur ny bebyggelse kan placeras i förhållande till Hammarbyvägen. När bullerutredningen är framtagen kommer synpunkterna från den att arbetas in i planförslaget inför granskning, samt att utredningen görs tillgänglig när detaljplanen ställs ut för granskning.

Gällande bedömningsgrunder

Enligt en ny förordning för trafikbuller (Svensk författningssamling SFS 2015:216, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader) som trädde i kraft 2015-06-01, bör riktvärden för buller från vägtrafik och spårtrafik vid nybyggnation av bostäder inte överskrida 55/60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad samt 50 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå vid uteplats.

För bostäder om högst 35 kvm gäller det högre värdet, d.v.s. 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad. Inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR21 som föreskriver 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal nivå.

Resultat

Resultatet från trafikbullerberäkningarna kommer presenteras i korthet här när utredningen är färdig.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) är huvudman för vatten- och avlopps nätet inom planområdet. Eskilstuna Energi och miljö bedömer att kapaciteten är tillräcklig för tillkommande bebyggelse.

El, tele, bredband och värme	<p>Planområdet är anslutet till tele-, el-, stadsnät och fjärrvärmennätet.</p> <p>Inom planområdet finns det inga luftledningar. Ett u-område finns i västra delen av kvartersmarken för att säkerställa ledningar inom kvartersmarken.</p> <p>Närmaste transformatorstation finns inom fastigheten Skidåkaren 2. Den säkerställs genom bestämmelse på plankartan.</p>
Avfall	<p>Möjlighet till källsortering ska finnas inom fastigheten.</p>
Dagvatten	<p>Planområdet är i dagsläget till ungefär hälften hårdgjord kvartersmark och resten utgör obebyggd kvartersmark. Planen möjliggör ny bebyggelse på delar av hårdgjord yta och delar av tidigare obebyggd yta. Ambitionen är att dagvatten ska hanteras lokalt inom fastigheten. En dagvattenutredning ska tas fram för detaljplanen och arbetas in i planförslaget inför granskningen.</p>

Inverkan på miljön

Stadsbild/ kulturmiljö	<p>Framtida förändringar av byggnaderna bör i gestaltning anpassas till platsens naturliga höjdskillnader. Skogsbacken bör bevaras intakt för ekosystem- och rekreativvärden.</p> <p>Omgivande gator är breda och omgivande bebyggelse är som högst 3 våningar, samt att vissa hus ligger på en högre höjd än Skidåkaren 2. En framtida påbyggnad på befintligt hus bedöms inte vara negativt för stadsbilden och kulturmiljön. Med en varsam utformning kan den nya bebyggelsen smälta in bra i miljön och tillföra</p>
Buller	<p>Planen föreslår ny bebyggelse i två våningar mot Hammarbyvägen i söder och mot Kråketorpsvägen i norr. En byggnad längs Hammarbyvägen i söder kan bidra med bättre vistelsemiljö på uteplatsen mot öster vid befintlig byggnad ur bullersynpunkt, då den skärmar av uteplatsen från Hammarbyvägen. Samtidigt hamnar bebyggelsen närmre Hammarbyvägen. En bullerutredning är under framtagande som kommer klarlägga förutsättningarna för befintlig och tillkommande bebyggelse.</p>
Mark-föroreningar	<p>Kobolt-, bly- och kvicksilverhalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning har påträffats på fastigheten vid två utförda markprovtagningar. För fullständig information gällande undersökningarna hänvisas till de bilagda rapporterna.</p> <p>Eftersom områden med kvicksilverhaltig fyllnadsmassa kommer byggas, kommer dessa fyllnadsmassor schaktas bort. Om det yttersta lagret av leran tillsammans med den befintliga fyllnadsmassan grävs bort kommer risken för föroreningarnas påverkan på människornas hälsa och miljö minimeras. Efter schaktning bör en schaktbottenprovtagning genomföras för att säkerställa kvarlämnade halter och vilken risk dessa utgör.</p>

Kobolt och bly påträffades i en och samma punkt utanför den plats där bebyggelse är planerad. Dessa föroreningar sprids framförallt via luften och en täckande gräsmatta förhindrar detta. Om markarbete runt denna punkt kommer att ske i framtiden ska säkerhetsåtgärder vidtagas för att undvika spridning. Vid eventuellt markarbete rekommenderas även ytterligare provtagning för att avgränsa föroreningarnas utbredning.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Anmälan ska lämnas in av exploatören till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena skall påbörjas. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Alla åtgärder kommer genomföras efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Dagvatten Infiltrationskapaciteten i området bedöms som god. En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur dagvattenhanteringen ska ske inom fastigheten Skidåkaren 2.

Administrativa frågor

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det att planen har vunnit laga kraft.

Underlag Utredningar avseende geoteknisk markundersökning med miljöprovtagning, markmiljö, buller (under framtagande) och dagvatten (under framtagande) utgör planunderlag.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni-juli 2017	Samråd
	Nov-dec 2017	Granskning
	Mars 2018	SBN antar detaljplanen
	April 2018	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Eskilstuna energi och Miljö AB eller annan ledningsägare som berörs. Om det blir aktuellt att utföra arbeten på kommunens gator och arbetena behöver utföras på grund av exploateringen, så tar kommunen ut gatukostnadsersättning av exploatören för nedlagt arbete och utförda anläggningar. Detta regleras i sådant fall i exploateringsavtal.

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar, elledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till kopplingspunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Berörda fastigheter är Skidåkaren 2 och Torshälla 5:8.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Planförslaget innebär att mark behöver föras över genom fastighetsreglering från Skidåkaren 2 till Torshälla 5:8. Fastighetsbildningen ombesörjs och bekostas av exploatören.

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet förväntas bli hyresrätter.

Gemensamhetsanläggningar

Den fastighetssamverkan som kan behövas regleras genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar och utför ytterligare provtagning och därefter sanering av marken om föroreningar över riktvärden påträffas, innan bygglov beviljas. Exploatören har kalkylerat saneringskostnader och har täckning för det i sina kalkyler.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal eller markanvisningsavtal.

En mindre del av Skidåkaren 2 ska övergå till Torshälla 5:8 genom fastighetsreglering. Särskilt avtal om överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan berörda fastighetsägare och ligga till grund för lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

El	Planområdet är anslutet till tele-, el-, stadsnät och fjärrvärmenätet.
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Eskilstuna Energi och miljö bedömer att kapaciteten är tillräcklig. Ledningar från vilka anslutning kan ske finns vid Germundsgatan, med redan byggda anslutningspunkter för vatten, spill och dagvatten.
Fjärrvärme	Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.
Parkering	Parkeringsplatser för bostäderna anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Antal platser för parkering och cykelparkering utgår ifrån gällande parkeringsnorm vid bygglovsprövningen. Handikapparkering ska anordnas på kvartersmark inom fastigheten.
Dagvatten	Specifika åtgärder preciseras här när dagvattenutredningen är framtagen och planen skickas ut på granskning.
Marksanering	I detaljplanen är bygglov villkorat att markföroreningarna ska vara åtgärdade innan bygglov ges.

ARBETSGRUPP

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

<i>Karin Ermegård</i>	<i>Landskapsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen</i>
<i>Joakim Persson</i>	<i>Strateg förörenade områden, kommunledningskontoret</i>
<i>Camilla Ährlund</i>	<i>Kommunbiolog, stadsbyggnadsförvaltningen</i>
<i>Peter Jensen-Urstad</i>	<i>Miljöinspektör, miljö- och räddningstjänstförvaltningen</i>
<i>Sara Kaj</i>	<i>Brandingenjör, miljö- och räddningstjänstförvaltningen</i>
<i>Johan Örn</i>	<i>Trafikplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen</i>
<i>Michael Eklind</i>	<i>Eskilstuna Strängnäs Energi AB, elnät</i>
<i>Johan Carlsson</i>	<i>Eskilstuna Strängnäs Energi AB, fjärrvärme</i>

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekow
Planeringsarkitekt FPR/MSA