

6. Viktiga frågor för fortsatt process

Ett antal frågor påverkar kommande detaljplaneläggning och genomförandet i Skogsängen.

- **Övertagande av väghållarskapet för Riksväg 53**

Stenkvistavägen är i dagsläget riksväg med Trafikverket som väghållare. Dialog och samverkan mellan Eskilstuna kommun och Trafikverket föregår det formella regeringsbeslutet, en ändring av väghållarskapet och utformning från väg till stadsgata. Kommunalt väghållarskap är en förutsättning för att kunna förtäta intill Stenkvistavägen samt komplettera Stenkvistavägen med fler in- och utfarter. Dialogen med Trafikverket har inletts och inriktningen är ett kommunalt övertagande av vägen.

Ansvar: KLK i samverkan med SBF (utvecklingsenheten)

- **Lokalförsörjning samhällsservice**

Behovet av förskole- och skolplatser i hela kommunen är stort. Planprogrammet föreslår en utbyggnad av Skogsängsskolan (cirka 190 barn), Hattmakarens förskola (cirka 40 barn) och Källbacksgatans förskola (cirka 20-40 barn). Därtill föreslås en ny skola f-3/förskola längs Stenkvistavägen. Utöver det utreds möjlighet till en mindre fristående förskoleverksamhet i den gamla posten. Antalet förskole- och skolplatser som kan tillskapas inom planområdet är därmed cirka 60 – 80 förskole- och cirka 190 skolplatser totalt.

Ansvar: BoU, KLK (Lokalsamordning) i samverkan med SBF (utvecklingsenheten, planavdelningen)

- **Ägardirektivet år 2017 – Eskilstuna Kommunfastigheter AB**

Eskilstuna kommunfastigheter är en del av kommunkoncernen. Följande punkter från ägardirektivet har koppling till projektet i Skogsängen.

- Bygga minst 300 företrädesvis hyresrätter per år. Ungdoms- och studentbostäder ska byggas i samband med nybyggnation eller vid omvandling av lämpliga objekt.
- Aktivt delta i kommunens stadsläkningsarbete. Bolaget ska arbeta med stadsdelsutveckling, bland annat tillsammans med kommunens förvaltningar, de boende, och ideella organisationer. Bolaget ska tillämpa hyressättningsmodeller som minskar segregation och trångboddhet. Bolagets styrelse får i uppdrag att ta fram modeller för detta.
- Bolaget ska verka för blandad bostadsutformning och blandade ägandeformer i bostadsområdena.
- Bolaget ska arbeta offensivt i sitt miljö- och klimatarbete. All om-, ny- eller tillbyggnation ska utgå från att minimera miljöpåverkan och ha energieffektiva lösningar enligt klimatplan.

Ansvar: Eskilstuna Kommunfastigheter AB

- **Kommunala investeringar, drift och skötsel**

Programförslaget innebär kommunala investeringar på allmän platsmark (kommunalt vägövertagande av rv 53, Skogsängsparken, temalekplats, ändrad utformning för Stenkvistavägen och Vasavägen). Kommunen behöver också investera i utbyggnaden av samhällsservice i form av förskolor, skolor och gruppboenden. Kvalitetshöjningen på allmän platsmark innebär även ökade kostnader för drift och skötsel, framför allt för parkavdelningen. Dessa delar behöver ges en säkrad kommunal finansiering när detaljplaneringen påbörjas. Det är respektive nämnds ansvar att se till att investeringspengarna finns för föreslagna kommunala investeringar.

- **Markbyten**

Utbyggnationen i Skogsängen kräver markbyten mellan dagens fastighetsägare Eskilstuna kommun och K-fast. Markbyten och fastighetsregleringen utreds närmare i samband med detaljplaneläggningen. Delar av allmän platsmark föreslås tillföras kvartersmark (t ex besöksparkering längs Stenkvistavägen), andra delar justeras utifrån dagens markanvändning (t ex runt Skogsängsskolan och Källbacksvägens förskola). Fastighetsreglering förtydligar också

ansvarsfördelningen för drift och skötsel. Fördelningen av marken bygger på ett avtal som kommer att skrivas av K-fast och Eskilstuna kommunen i samband med detaljplaneläggningen.

7. Dialog och samverkan

För Skogsängens utveckling är det viktigt att många olika aktörer deltar på olika sätt - var för sig och i samverkan med varandra. Kommunen, fastighetsägare, verksamhetsutövare, föreningar och andra kan alla ha en roll i att verka för områdets utveckling och ökade attraktivitet. Det kan gälla olika typer av aktiviteter och evenemang för att skapa intresse för området eller samverka för att genomföra förtätning av olika delar av området. Dialogverktygen nedan knyter an till Stadsläkningen och ska vara utgångspunkt för arbetet i olika sammanhang.

7.1 Detaljplaneprocessen som ett forum för dialog

Skogsängen är ett bostadsområde med en stor mångfald av människor och många engagerade boende och verksamma. Dialogtillfällen ska skapa delaktighet under hela planprocessen. Tillsammans med boende och verksamma kan den fysiska miljön utvecklas så att den ger förutsättningar för att leva ett bra liv. Människor med olika ålder, bakgrund och erfarenheter bidrar till olika idéer och perspektiv som berikar ett levande samhälle.

Nycklar

- Särskilt vikt ligger på att få ungas och kvinnors delaktighet under planprocessen.
- Inarbetade evenemang i området används som forum för att informera om pågående planarbetet.
- Tillfällig användning av ytor eller tillfälliga evenemang kan vara ett sätt att pröva platsens funktion i dialog med boende.
- Viktiga platser (t ex temalekplats, torget) utvecklas tillsammans med boende och andra intressenter och ger boende möjlighet att utveckla sitt eget närområde.

7.2 Gamla posten – ny mötesplats för dialog med boende

I och med att gamla posten öppnas upp för andra användningar finns potential att på sikt etablera en ny central målpunkt med olika funktioner.

Nycklar

- Fokusgrupper m fl ska kunna använda gamla postens lokaler som mötesplats för sitt arbete.
- Investera i en kreativ omgivning.
- Uppmuntra samarbete med olika aktörer för att liva upp byggnaden, torget och gaturummet.

7.3 Dialog och samverkan med framtida byggherrar

Samarbetsavtalet mellan K-fast och andra byggherrar ska baseras på planprogrammet och säkra kvalitén även på kvartersmark.

Nycklar

- Dialog förs under detaljplaneprocessen med exploitörer som är intresserade av att medverka i utbyggnaden av Skogsängen.
- Kommande stadsbyggnadsramar och kvalitetsprogram är en del av samarbetsavtal.
- Eskilstuna kommun ska, tillsammans med framtida byggherrar, arbeta aktivt med åtgärder som främjar hållbart resande för att motivera en låg parkeringsnorm för den nya bebyggelsen.

8. Fortsatt planarbete

Med tanke på storleken på planområdet kommer planläggning och framförallt genomförandet av områdets utbyggnad ske successivt. Programförslaget ska därför ses i ett längre perspektiv. Vissa delar i programförslaget går att genomföra inom en snar framtid medan andra delar kräver ett vidare utredningsarbete eller är beroende av andra beslut/förutsättningar. Genomförandet av detaljplanen ska grundas på denna beskrivning. Kommande stadsbyggnadsramar och kvalitetsprogram ska vara vägledande i samband med områdets utbyggnad.

8.1 Rumslig avgränsning för detaljpaneläggning

Kommande detaljplaner föreslås delas in i tre delområden – Vasavägen, Stenkvistavägen och Vilstastigen.



Rumslig avgränsning av kommande detaljplaner

- **Vasavägen**

Detaljplaneområdet omfattar både bebyggelsen längs Vasavägen och befintlig förskola/skola. Ändrad utformning/avsmalning längs Vasavägen behöver ses som en helhet. Utbyggnad av skolan/förskolan kräver större ytor för (för)skolgård. Allmän platsmark som redan idag används från skolan/förskolan planeras tillföras kvartersmark, likaså överytor genom avsmalningen av Vasavägen. Dessa förändringar kräver detaljplaneändring. Utbyggnad av bostäder längs Vasavägen tillsammans med höghuset ger större exploateringsvolym och bättre exploateringsekonomi.

- **Stenkvistavägen**

Detaljplaneområdet omfattar både bebyggelsen längs Stenkvistavägen och befintlig förskola/ny skola. Ett kommunalt vägövertag av Rv 53 och ändrad utformning berör hela Stenkvistavägen. Fler bostäder kräver också parallell utbyggnation av förskole- och skolverksamhet i området. Allmän platsmark som redan idag används från förskolan planeras tillföras kvartersmark vilket kräver detaljplaneändring.

- **Vilstastigen**

Ny bebyggelse intill Vilstastigen kräver en flytt av GC-banan österut. Längs Vilstastigen planeras också åtgärder för att höja uppehållskvalitén. Tillräckligt stora ytor behöver finnas med i planområdet för att kunna möjliggöra en gestaltning utifrån ekosystemtjänster. Stigen behöver ses i sitt sammanhang och koppla an till utvecklingen längs Stenkvistavägen.

8.2 Turordning för detaljplaner

Planområdet föreslås detaljplaneläggas i följande turordning:

1) Vasavägen	
Fördel	Nackdel
<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplanen är oberoende av processen kring ändrat väghållarskap för Rv 53. Ändrad utformning av Vasavägen ligger inom kommunalt ansvar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Den stora exploateringsvolymen längs Stenkvistavägen detaljplaneläggs senare (relaterad till processen kring Rv 53).
<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen runt torget och höghuset är delar av Skogsängsstråket. Placeringen och utformningen av det höga huset utreds tidigt utifrån kulturmiljö och naturvärden innan bebyggelsen längs Stenkvistavägen börjas. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Den planerade bilpoolen för höghuset kan placeras på gamla postens parkering. Befintlig parkering längs Stenkvistavägen kan användas som byggarbetsplats för det höga huset. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bilpoolen behöver flyttas under och efter byggnationen längs Stenkvistavägen.
<ul style="list-style-type: none"> • Befintlig förskola och skola ges möjlighet att utöka sin verksamhet för att tillgodose dagens behov i området. 	

2) Stenkvistavägen	
Fördel	Nackdel
<ul style="list-style-type: none"> • Processen kring kommunalt vägövertagandet av Rv 53 pågår parallellt med detaljplaneläggning för Vasavägen. Kunskapen kring vägövertagandet (process, tidsaspekt, ev risker) ökar under processens gång. 	<ul style="list-style-type: none"> • Den stora exploateringsvolymen längs Stenkvistavägen detaljplaneläggs senare. Tidplanen är kopplat till processen för Rv 53.

3) Vilstastigen	
Fördel	Nackdel
<ul style="list-style-type: none"> • Området ligger längst in i relation till befintlig och planerad bebyggelse. Området behöver därför ses i sitt sammanhang och kopplat till utbyggnaden längs Stenkvistavägen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Få byggrätter kräver egen detaljplaneläggning
<ul style="list-style-type: none"> • Detaljplanen kan startas parallellt om detaljplanen Stenkvistavägen fördröjs pga processen kring Rv 53. 	

8.3 Preliminär tidplan

Detaljplanen Vasavägen är inte beroende av vägövertagandet Rv 53. Tidplanen för detaljplanen Stenkvistavägen och Vilstastigen är dock relaterad till övertagandeprocessen och behöver därför stämmas av.



Preliminär tidplan för planläggning och kommunalt övertagande av Rv 53

9. Delområdena

Nedan beskrivs organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som är viktiga i samband med kommande detaljplaneringen. Som generell ansvarsfördelning kommer att gälla att kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats enligt kommande detaljplaner (gator, torg, parker) medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Någon översiktlig kalkyl för exploateringen har inte gjorts. I samband med detaljplaneringen bör möjligheter att söka co-finansiering för kommunala investeringar undersökas.

9.1 Delområde Vasavägen - Områdesspecifika genomförandefrågor



Avgränsning och området idag

Etappindelning

Utbyggnaden av bostäder planeras ske i en etapp. Utbyggnaden för förskolan och skolan sker förmodligen parallellt med bostadsbebyggelsen.

Utredningar i samband med detaljpaneläggning

- Kulturmiljöanalys (som även innefattar resterande programområde)
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Markföroreningar
- Trädvärdering

Vid detaljplanering ska följande aspekter beaktas/tas fram

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör i detaljplanen bevaras (skydds- eller varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud).
- SLU:s Standard för skyddande av träd vid byggnation ska beaktas
- Kopplingen mellan Snopptorp och Vilstastigen via skolgården ska kunna stärkas vid framtida omgestaltning av skolgården.
- Kvalitetsprogram för bebyggelse
- Säkra skydds- och kompensationsåtgärder genom exploateringsavtal

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen, dvs utbyggnationen är förknippad med kostnader för både kommunen och exploatören. Följande kostnadspunkter är kända hittills:

- **Kommunala investeringar**

Kommunala investeringar	Ansvarig nämnd
Planerad utbyggnad Skogsängsskolan	BoU
Planerad utbyggnad Förskolan Hattmakaren	BoU
Ny utformning av Vasavägen vid skolan/förskolan (avsmalning)	SBN/MEX/BoU
Kvalitativ höjning av skolgården	BoU
Kvalitativ höjning av allmän platsmark (t ex entré till Skogsängsparken via Vasavägen, grönytor, belysning, ekosystemtjänster)	SBN
Markbyten vid skolan/förskolan	MEX/BoU
Kommunal drift och skötsel	
Inga utökade grönytor, höjd kvalitet kräver dock högre drift och skötsel	SBN
Ökad drift och skötsel för Vilsta friluftsområde och Skogsängens IP	KFN

- **Exploateringskostnader**

Listan nedan beskriver vilka kostnader som minst åligger exploatören.

Exploateringskostnader byggherre
<ul style="list-style-type: none"> ○ Avsmalning av Vasavägen vid bostadsutbyggnad ○ Parkering på kvartersmark. Besöks- och handikapparkering längs Vasavägen ○ Flytt av befintlig hållplats ○ Flytt av VA-ledningar vid Vasavägen och elledningar vid höghuset ○ Markbyten i samband med bebyggelse på allmän platsmark ○ Kompensation av träd längs Vasavägen

9.2 Delområde Stenkvistavägen



Etappindelning

Utbyggnaden av bostäder längs Stenkvistavägen kommer att ske i två etapper. Utbyggnaden av första etappen vid torget och förskolan/skolan kommer att ske parallellt. Därefter byggs resterande bostadsbebyggelse i en andra etapp.

Utredningar i samband med detaljplaneläggning

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning för delområde Stenkvistavägen och Vilstavägen
- Avfall: Utredning om möjlighet att införa sopsug för ny och befintlig bebyggelse i området
- Markföroreningar
- Trädvärdering
- Solstudier
- Eventuell biotopskyddsdispens

Vid detaljplanering ska följande aspekter beaktas/ tas fram

- Torget ska vara allmän platsmark.
- Kvalitetsprogram bebyggelse
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör i detaljplanen bevaras (skydds- eller varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud).
- I strategiska lägen ska detaljplanen ge förutsättningar för bred användning av bottenvåningen.
- Entréer ska vara genomgående från gata och gård. Möjlighet för högre våningshöjder för bostadslägenheter bör undersökas.
- Parkering inom området förutsätts i huvudsak lösas i underjordiska p-garage (3D fastighetsbildning eller gemensamhetsanläggning).
- Fördröjningsområde för dagvattenhantering i Skogsängsparken
- Gestaltningprogram stadsdelspark Skogsängsparken
- SLU:s Standard för skyddande av träd vid byggnation ska beaktas
- Skydd av befintliga värdefulla träd med planbestämmelse
- Etapputbyggnad och fjärrvärme
- Säkra skydds- och kompensationsåtgärder genom exploateringsavtal
- Grönytefaktor

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen, dvs utbyggnationen är förknippad med kostnader för både kommunen och exploatören. Följande kostnadspunkter är kända hittills:

- **Kommunala investeringar**

Kommunala investeringar	Ansvarig nämnd
Kommunalt övertagande av Rv 53 (kommunalt väghållarskap)	KLK
Utbyggnad av ny skola/förskola längs Stenkvistavägen (utredning pågår)	BoU
Utbyggnad av förskolan Kjällbäcksvägen (utredning pågår)	BoU/K-fast
Gruppboenden	Vuxen
Ny utformning av Stenkvistavägen	SBN
Temalekplats	SBN
Skogsängsparken	SBN
Kvalitativ höjning av allmän platsmark (t ex torget, entré till Skogsängen via Vilstastigen, Skogsängsparken, grönytor, GC-tunneln, belysning, ekosystemtjänster)	SBN
Kommunal drift och skötsel	
Skogsängsparken (inga utökade grönytor dock höjd kvalitet)	SBN
Temalekplats	SBN
Torget (inga utökade ytor dock höjd kvalitet)	SBN
Ökad drift och skötsel för Vilsta friluftsområde och Skogsängens IP	KFN

- **Exploateringskostnader**

Listan nedan beskriver vilka kostnader som minst åligger exploatören.

Exploateringskostnader
<ul style="list-style-type: none"> ○ Ny utformning av Stenkvistavägen ○ In- och utfarter vid Stenkvistavägen ○ Flytt av ledningar (VA) längs Skogsängsgatan ○ Markbyten: Utökad fastighet för befintlig förskola, ny bebyggelse på allmän platsmark ○ Ekosystemtjänster (t ex dagvattenhantering, träd)

9.3 Delområde Vilstastigen



Etappindelning

Inga etapper utan utbyggnad sker som helhet.

Utredningar i samband med detaljplanläggning

- Trädvärdering
- Markföroreningar

Vid detaljplanering ska följande aspekter beaktas

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör i detaljplanen bevaras (skydds- eller varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud).
- SLU:s Standard för skyddande av träd vid byggnation ska beaktas
- Skydd av befintliga värdefulla träd med planbestämmelse
- Säkra skydds- och kompensationsåtgärder genom exploateringsavtal

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen, dvs utbyggnationen är förknippad med kostnader för både kommunen och exploatören. Följande kostnadspunkter är kända hittills:

- **Kommunala investeringar**

Kommunala investeringar	Ansvarig nämnd
Ev markbyten för tydligare skötselansvar	
Kvalitativ höjning av allmän platsmark (t ex Vilstastigen, entré till Skogsängsparken via Vilstastigen, grönytor, belysning, ekosystemtjänster)	SBN
Kommunal drift och skötsel	
Ökad drift och skötsel för höjd kvalitet längs Vilstastigen	SBN
Ökad drift och skötsel för Vilsta friluftsområde och Skogsängens IP	KFN

- **Exploateringskostnader**

Listan nedan beskriver vilka kostnader som minst åligger exploatören.

Exploateringskostnader
○ Flytt av Vilstastigen
○ Flytt av fjärrvärmeledning och elledningar längs Vilstastigen
○ Markbyten
○ Ekosystemtjänster, t ex Kompensation av träd längs Vilstastigen