

Detaljplan för

Torshälla 5:8 m.fl.

Granbacken
Eskilstuna kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Planprocessen – normalt planförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten, **utställningsskedet**. I **antagandeskedet** godkänns detaljplanen av stadsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.

INLEDNING

Planprocessen Detaljplanen är upprättad enligt normalförfarandet PBL (2015:900). Planen har varit ute under samråd 2011, men då den blivit pausad under en längre tid, samt att det ursprungliga förslaget omarbetats kommer planen nu att ställas ut för samråd igen.

Handlingar och utredningar

- Plankarta med bestämmelser och illustration (2017-06-01).
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (2017-06-01).
- Fastighetsförteckning.
- Behovsbedömning.
- Fördjupad miljöteknisk undersökning, Granbacken, Structor, 2011-03-30.
- Trafikbulerutredning, Soundcon, 2011-09-12.
- Riskanalys Torshälla 5:8 (Granbacken), VAP VA-Projekt, 2012-04-20.
- Översiktlig markundersökning för Torshälla 5:8, ÄC-Konsult, 2016-11-02.
- Riskutredning Granbacken, ÅF Infrastructure, 2017-05-02.
- Dagvattenutredning Torshälla 5:8 (Granbacken), ÄC-Konsult, 2017-05-05.

Bakgrund Under 2010 gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag åt planavdelningen att ta fram en detaljplan för ett större område än det nu aktuella. Planförslaget var ute på samråd under 2011. Efter det har planarbetet legat vilande och återupptas nu med ett reviderat planområde som har minskat i omfattning med utgångspunkt i de yttranden som inkom vid samrådet 2011. Det minskade området har tagit i beaktande de säkerhetsavstånd som behövs till väg- och järnväg, där transporter av farligt gods sker.

Syfte Detaljplanen ska utreda förutsättningarna för en möjlig byggnation av småhusbebyggelse inom angivet område, möjliggöra uppförande av lokaler för förskola, vård eller gruppboende, samt säkerställa en bra hantering av dagvattnet inom området.

Plandata

Läge och areal Området är beläget cirka 1 500 meter väster om Torshälla centrum. Torshällaån finns ungefär 80–100 meter från planområdets östra gräns. Planområdet består totalt av ca 7,5 ha varav åkermark utgör ungefär 7 ha. Planområdet varierar mellan cirka sju och elva meter över havet. Barr och blandskog finns söder och väster om planområdet. En nyckelbiotop finns i östra delen av skogsområdet utanför planområdet.



Planområdets avgränsning Området gränsar i norr till Folkestavägen. I söder och väster gränsar planområdet till ett större skogsområde som kallas Granbacken. Planområdets östra gräns utgörs av Årbyvägen som förbinder det befintliga bostadsområdet Granbacken med Folkestavägen. Öster om Årbyvägen går ett järnvägsspår med godstrafik.

- Markägande** Marken ägs av Eskilstuna kommun.
- 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 miljökvalitetsnormer överskrids.
- Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL behövs därför inte upprättas.

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Planområdet finns angivet som utredningsområde för bostäder i Eskilstuna kommuns översiktsplan, antagen 2013-08-29.
- Detaljplan** Området är ej tidigare detaljplanelagt. Årbyvägen samt befintliga bostadsområdet Granbacken har en gällande plan i form av *"Byggnadsplan för ett område på sammanlagda Nyby 2:1 och Årby 1:4 (benämnt Årbyområdet)"* antagen i maj 1951.
- Årsplan 2017** Enligt integrationsmålen i kommunens Årsplan 2017 ska en blandad bebyggelse eftersträvas vid nybyggnationer för att bidra till ökad integration. Att skapa en blandad bebyggelse, d v s att en stadsdel/ett bostadsområde innehåller olika typer av bostäder skapar förutsättningar för integration mellan olika grupper av människor.
- Övrigt** En nyckelbiotop ligger söder om planområdets sydvästra gräns. Nyckelbiotopen består av barrskog och hållmarkskog och bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

- Mark och vegetation** Planområdet består av en relativt plan åkermark och mindre än fyra hektar kommer att tas i anspråk för kvartersmark. Planområdets placering, mitt i den nuvarande åkern, skulle kunna göra att den omkringliggande åkermarken inte kan brukas lika rationellt som idag och därför planläggs som naturmark.
- Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad enligt MB 3 kap. §4 och får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Området är utpekad som ett utredningsområde för bostadsbebyggelse i Eskilstunas Översiktsplan 2030, som vann laga kraft 2016.

Behovet av bostäder är stort och är ett allmänt intresse. Eskilstuna kommun bedömer att behovet av bostäder väger tyngre i det aktuella fallet än ett bevarande av jordbruksmarken. Då behovet av bostäder är stort var det i början

en tanke att placera bebyggelse i skogsmarken sydväst om planområdet. Naturvärdena i skogsområdet bedömer kommunen vara mer betydelsefulla än ett bevarande av jordbruksmarken. Den preliminära bedömningen är att de naturvärden som finns inom det öppna diket ersätts genom ett förbättrat avrinningsdike i planområdets sydvästra del mot skogshöjden.

Inga naturområden kommer att tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen. Området kan komma att upplevas grönare jämfört med dagsläget eftersom stora delar av det kommer att bestå av kvartersmark med privata gårdar tillhörande nya villor och/eller radhus.

Markradon

Radonhalten är generellt hög i Eskilstuna. Området är inte utpekat som högriskområde. Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert. Frågan behandlas i bygglovsprocessen. Det säkerställs via bestämmelse på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av platt topografi med höjder mellan cirka 7 till 11 meter över havet. Jorden inom området utgörs av lera med 1,0 – 8,0 m mäktighet ovanpå fast friktionsjord.

En geoteknisk utredning, 2016-11-02, har gjorts för att klarlägga grundläggningsförhållandena inom planområdet. Utredningen konstaterar att då marken är sättningsbenägen bör detaljplanering av VA och vägar ske för att säkerställa ett bra genomförande. Utredningen pekar också på att grundläggning måste utföras på pålar.

Markföroreningar

Cirka 30-40 meter söder om planområdet finns en industritipp som användes fram till 1960-talet. Hälsofarliga ämnen finns lagrade i tippen. Ingen påverkan av metaller och metallhydroxidslam kan ses i åkermarken norr om deponin. Kommunen har initierat arbetet med att genomföra en sluttäckning av tippen. Målet är att sluttäckningen, som inbegriper avjämning, tätskikt, dräneringsskikt och skyddsskit, ska vara färdigställd juni/juli 2018.

Med utgångspunkt i de undersökningar som gjorts är att deponin söder om planområdet inte innebär en förhöjd exponeringsrisk för boende inom planområdet.



Karta över Granbackens deponiområde, där deponin är den mindre markerade ytan och planområdets ungefärliga avgränsning är den större ytan. Område för planerad bostadsbebyggelse utgörs i dagsläget av åkermark väster om Årbyvägen. Öster om Årbyvägen och närmast Folkestavägen ska det vara naturmark.

Konsultföretaget Structor Miljöteknik AB har utfört tre fördjupade miljötekniska undersökningar av planområdet. Den första undersökningen utfördes under hösten 2010 och den andra under vintern 2010/2011 och den sista under hösten 2011. Syftet med undersökningarna var att kartlägga föroreningsituationen inför anläggande av bostäder.

Planområdet är inte förorenat av deponin söder om planområdet. Inga åtgärder för framtida bostadsbebyggelse anses vara motiverade att utföras med avseende på risker från utlakning av föroreningar från deponin.

De förhöjda halter som har hittats utgörs av kvicksilver i åkermarken och tungmetaller i diket. Vad gäller de förhöjda värdena av kvicksilver som hittats i provpunkter inom planområdet förordar utredningen att bebyggelsen uppförs radonsäkert för att säkerställa att människor inte utsätts för risk i sina bostäder. De uppmätta värdena bedöms inte utgöra någon fara i utomhusmiljön.

Hanteringen av dagvatten ska beakta de förhöjda värdena av tungmetaller som uppmätts i planområdets västra del och som bedöms komma från fordonstrafiken på Folkestavägen. Dagvattenhanteringen ska ske lokalt.

Den senaste miljötekniska undersökningen utgör underlag för planhandlingarna.

Material och byggnadsteknik

Inga byggnader finns inom området idag.

Historik

Planområdet har aldrig varit bebyggt.

- Kulturmiljövärden** Det finns inga områden med kulturmiljövärde inom eller i närheten av planområdet. Planområdet gränsar till riksintresset för kulturmiljö – Torshälla stad.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns behov av arkeologisk utredning av planområdet.

Bebyggelseområden

- Bostäder** I dagsläget finns inga bostäder inom planområdet. De närmaste bostäderna ligger ungefär 50 meter söder om planområdet i området "Granbacken". I det befintliga bostadsområdet finns ungefär 20 mindre villor byggda på 1950-talet.
- Placering, utformning, material, byggnadsteknik** Ny bostadsbebyggelse placeras runt en vägslinga väster om Årbyvägen och som ansluter denna på två platser. Längst i väster skapas en byggrätt för förskola, vård eller äldreboende, med en infart från Folkestavägen. En gång- och cykelväg knyter samman den lokala vägslingan med cykelvägen längs med Folkestavägen i den västra delen av planområdet. Förskolans utegård placeras på södra och västra sidan om skolbyggnaden med ett avstånd om 50 m till Folkestavägen.

Husen bör förses med fasader av framförallt trä. Även puts och skivmaterial kan förekomma i mindre omfattning. Husen detaljeras genom ett spel i fasaden med liggande och stående träpanel och med varierande lock-, slät- och fjällpanel. Kulörerna är hämtade från naturen och med tonvikt på gulgröna mättade samt ljusa nyanser. Taken utförs som sadel- och pulpettak och några av husen i två våningar förses med takterrass.

En preliminär geoteknisk undersökning har gjorts för en del av planområdet. Enligt utredningen ska de flesta byggnader grundläggas på pålar. Utgångspunkten för framtagande av utställningshandlingarna är att samtliga byggnader kommer behöva pålas. Vid höjdsättning av området måste risken för oacceptabla sättningar på grund av uppfyllnad beaktas. Risken för oacceptabla sättningar varierar med lermäktigheten över området och är störst i den sydvästra delen samt minst i den centrala delen. En kompletterande geoteknisk undersökning ska genomföras i bygglovskedet.

- Verksamheter** Det finns inga verksamheter inom planområdet. Norr om Folkestavägen finns en ridskola samt en kyrkogård.
- Service** Det finns ingen service inom planområdet eller dess omgivning. De boende är hänvisade till Torshälla centrum för de flesta servicefunktionerna. En förskola ges möjlighet att uppföras inom planområdet. De närmaste förskolorna är Staren förskola, Edvardslundsgatan förskola och Gökvingegränd förskola; 1 800 – 2 200 m från planområdet.

Den närmaste grundskolan, Gökstensskolan ligger ungefär 1 500 m från planområdet. Det finns inget gymnasium i Torshälla, boende är hänvisade till Eskilstuna. Den närmaste mataffären finns på Östra Torget i Torshälla.

Jämställhet, integration	Det ska upplevas och vara tryggt för alla att vistas i under dygnets alla timmar. Bostäder inom området med entréerna vända mot gatan ger fler rörelser inom området.
Barnperspektivet	<p>För att främja barns utveckling ska de kunna styra och förfoga över rörelse och plats samt möta andra människor. Kopplingar till befintligt cykelnät är viktigt för att möjliggöra för barn att röra sig fritt på ett tryggt sätt.</p> <p>Närmiljön ska utformas med mycket växtlighet, vilket skapar en bra miljö och plats för lek till de mindre barnen, samt trivsamma vistelseytor för både barn och vuxna. Naturmarken mellan bostadsområdet och Folkestavägen och järnvägen ska utformas så att den inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Detta kan ske genom olika former av växtlighet.</p> <p>Det finns också möjligheter i anslutning till planområdet att utforma en pulkabacke av den täckning som ska göras av deponin där. Det hade gett barn i befintligt bostadsområde i sydöst och barn inom planområdet en möjlighet till att åka pulka vintertid i sitt närområde. Detta är dock utanför planområdets avgränsning och regleras inte av detaljplanen.</p>
Tillgänglighet	Bostäder ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Samtliga hus bedöms kunna angöras med bil inom 25 meter i enlighet med Boverkets byggregler.

Friytor

Lek och rekreation	<p>Det finns inga lekplatser eller anläggningar för barn i planområdet. Strax norr om området ligger Nyby – Torshälla Ridklubb. Torshälla Golfklubb ligger söder om planområdet.</p> <p>Området norr om Folkestavägen bedöms ha ett stort värde för rekreation. Det är viktigt att det skapas säkra möjligheter för fotgängare och cyklister att korsa Folkestavägen, som ligger utanför planområdet. Dessutom kan skogsmarken sydväst om planområdet också erbjuda naturupplevelser.</p>
Naturmiljö	<p>En nyckelbiotop finns i östra delen av skogsområdet söder om planområdet.</p> <p>Området norr om Folkestavägen bedöms ha ett stort värde för rekreation.</p> <p>Planområdet gränsar i söder till ett kuperat skogsområde kallat för Granbacken. Skogsområdet och andra närliggande naturmiljöer utanför planområdet påverkas inte.</p>

Gator och trafik

Gatunät och trafik	Folkestavägen norr om planområdet är en av infartsvägarna till Torshälla och har en separat cykelbana på södra sidan. Enligt beräkningar från 2011 trafikerar vägen av ungefär 5100 fordon/dag. Årbyvägen sträcker sig mellan det befintliga bostadsområdet Granbacken och Folkestavägen, och det är via Årbyvägen som bostadsområdet nås. Årbyvägen är lågtrafikerad eftersom den
---------------------------	--

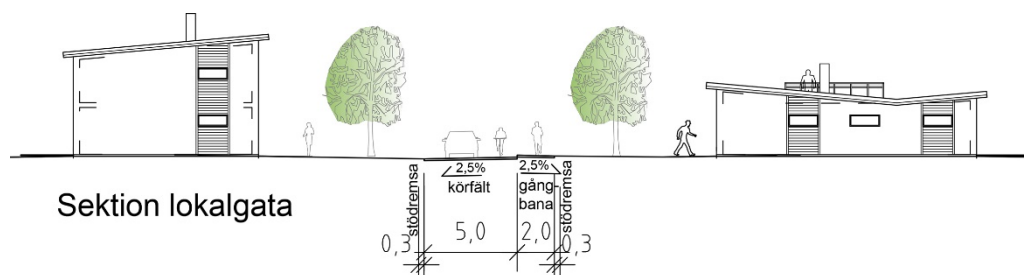
mestadels används av de boende i det befintliga bostadsområdet.

En separat infart till förskolan planeras med infart från väg 943 (Folkestavägen) i planområdets västra del. Den placeras på en plats där det finns goda siktlinjer längs med Folkestavägen för att skapa en så säker in- och utfart som möjligt. För boende sydöst om planområdet kan det vara möjligt att köra in på den nya lokalgatan och lämna sina barn till förskolan via den gång- och cykelväg som ansluter till infarten för förskolan.

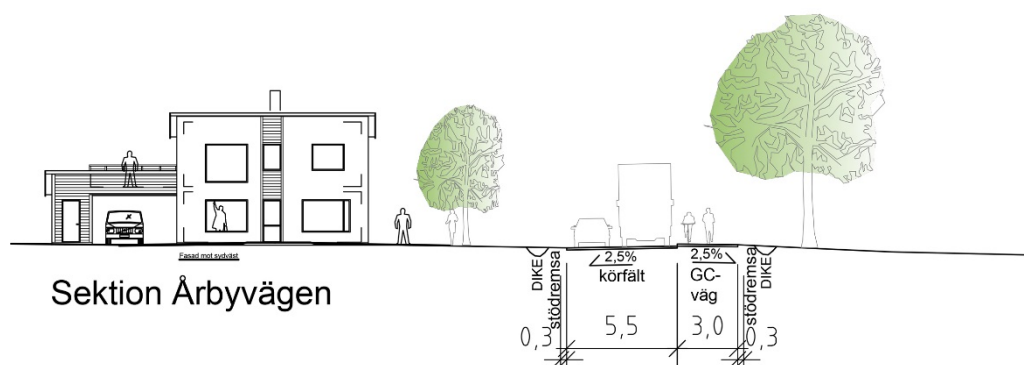
Delar av Årbyvägen är idag en enskild väg och med ett genomförande av planen kommer delarna av Årbyvägen till och med det nya bostadsområdet att bli allmän väg. Det enskilda huvudmannskapet för Årbyvägen finns då söder om planområdet.

Det nya gatunätet kommer att ha en genomgående karaktär och kommer att kopplas till Årbyvägen. Angöring till de planerade hustomterna görs via nya allmänna vägar.

Vägområde i bostadsområdet ska vara 7,0 meter brett. Körbanan ska vara 5 meter bred och gångbanan 2 m. Årbyvägen ska breddas ut till 8,5 m och byggas om så att körbanan för motorfordon blir 5,5 m och en gångbana skapas som blir 3 m bred.



Sektion över hur lokalgatan kan utformas i området.



Sektion över hur Årbyvägen kan utformas i området.

Gång- och cykelvägar

En separat gång- och cykelväg finns på Folkestavägens södra sida. Inom planområdet sker gångtrafiken på gångbanan och cykling på gatan. En gång- och cykelväg kommer att koppla samman vägen i bostadsområdet med infarten för förskola/vård/äldreboende.

Trottoarer ska utformas med en god tillgänglighet.

Kollektivtrafik Det finns inga busslinjer som går genom planområdet. Närmaste busshållplats är Holmenleden, cirka 400 meter öster om planområdets östra gräns, som trafikeras med timmestrafik av busslinje 20 mellan Torshälla via Östra Torget och MälARBADEN.

Den mest centrala busshållplatsen för Torshälla ligger på Östra Torget. Det är cirka 1100-1500 meter österut om planområdet till den busshållplatsen. Det finns 6 busslinjer som har sina busshållplatser på Östra Torget.

Parkering Parkeringsplatser för bostäderna anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. 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 framförallt ligga i stadstyp C. För småhus, radhus och parhus bedömer kommunen det rimligt med 2 bilplatser (inkluderar besöksparkering) om det handlar om privat parkering på egen mark oavsett placering i kommunen. De hus som har en gemensam parkeringsyta att dela på får dock ett lägre parkeringstal. Cykelplatser bedöms inte nödvändigt att reglera för småhus.

För byggrätten i nordväst ska det möjliggöras parkering för personal och besökare. Parkering kan placeras inom avståndet 50 m från Folkestavägen.

Störningar

Buller En bullerutredning för planområdet togs fram i september 2011. Då ingen nyare mätning har skett av mängden trafik på Folkestavägen sedan dess, innebär det att utredningens resultat fortfarande bedöms vara aktuellt. Enligt utredningen är Folkestavägen den största bullerkällan i planområdet. Vid en jämförelse med utredningens beräkningar och det nu aktuella planförslaget ligger kvartersmarken i den norra delen av planområdet inom ett område där den uppmätta ekvivalenta ljudnivån ligger inom spannet 45-50 dBA. Den maximala ljudnivån i det norra området med bostadsbebyggelse är uppmätt till 65 dBA som högst. Söder om detta ligger all bostadsbebyggelse inom ett område med ekvivalent ljudnivå på högst 45 dBA och den maximala ljudnivån är som högst 60 dBA. Bullerdämpande åtgärder bedöms därför inte behövas.

Risk Längs Folkestavägen i norr och järnvägen i öster sker transporter av farligt gods. Det innebär att planområdet finns inom riskzonen. Två riskutredningar har tagits fram. En med utgångspunkt i det tidigare planförslaget kring 2010-2011 (VAP, 2012-04-20), samt en ny riskutredning (ÅF, 2017-05-02) med utgångspunkt i aktuellt planförslag. Båda riskutredningarna biläggs planhandlingen som underlag.

Här följer en sammanfattning av de åtgärder som riskutredningen (ÅF, 2017-05-02) föreslår behöver genomföras:

- Dike eller jordvall uppförs längs väg 943 och hindrar att brandfarlig eller frätande vätska rinner in mot planområdet och skapar oönskade händelser. En jordvall med en meters höjd används med fördel istället för ett dike.
- Den skyddsvall föreskriven i den tidigare riskutredningen bedöms fortfarande behövas.
- Vägräcke som hindrar att avåkande fordon från väg 943 kommer närmre planområdet.
- Friskluftsintag till ventilation ska placeras högt på fasad som vetter ifrån väg 943.
- Miljön som är på ett kortare avstånd än 50 m från vägen skall inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Detsamma gäller för järnvägen, med skillnaden att det då gäller ett avstånd om 100 m från järnväg.
- Närmiljön vid väg 943 och järnvägen skall inte vara utformad så att den kan skada en tank eller vagn vilket kan öka konsekvenserna vid en urspårning eller avåkning. Vassa eller spetsiga kanter av hårda föremål bör undvikas i möjligaste mån.

Friskluftsintags placering samt skyddsvallar regleras genom bestämmelser på plankartan. Behovet av skyddsvallar och vägräcke har förtydligats genom utökad lovplikt för bebyggelse inom planen. Bebyggelse får inte ges lov före det att skyddsvallar enligt plankartan har uppförts.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i Årbyvägen som försörjer befintligt bostadsområde Granbacken.

Eskilstuna Energi och Miljö AB är huvudman för ledningsnätet fram till området. Exploatören ska träffa en överenskommelse med ledningsägaren om anslutning och utbyggnad av vatten- och avloppsledningarna. Området kommer att försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa.

El, tele, bredband och värme

För el finns luftledning i planområdets södra del och markledning efter Årbyvägen. Telefonledningar finns inom planområdet. Tillgång till fjärrvärme finns.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området och ansvarar för elledning fram till anslutningspunkt. En ny transformatorstation kommer att placeras i markerat E-område i planområdet sydvästra del. Kostnaden för utbyggnaden av elnätet ingår i anslutningsavgiften enligt gällande prislista.

Området förbereds för anslutning till fibernät. Placering av eventuella områdesnoder och skåp ska ske i samråd mellan exploatören och ledningsägaren.

Uppvärmningsfrågan ska beaktas med inriktning på förnyelsebar energi. Förbrukning av högkvalitativ elenergi ska minimeras. Användning passivhusteknik bör övervägas. Området är möjligt att ansluta till fjärrvärme om så önskas.

- Avfall** Avfall ska hanteras enligt Eskilstunas lokala renhållningsordning. Avfall lämnas i enskilda soptunnor.
- Dagvatten** Planområdet är idag inte anslutet till något dagvattensystem. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att dagvattnet omhändertas lokalt. Den framtagna dagvattenutredningens (ÄC-Konsult, 2017-05-05) slutsatser ska följas. Här följer en kortare sammanfattning av utredningen. För fullständiga detaljer hänvisas till utredningen, som biläggs detaljplanen som underlag.
- Hantering av dagvatten i området bör ske via fördröjningsmagasin med strypt utlopp. Befintligt dike som löper genom nuvarande område flyttas till ett läge på allmänningsmark mellan tomterna med ett fördröjningsmagasin typ makadam eller dagvattenkassetter. Övriga diken runt området rensas för bättre fördel. Med fördel kan magasinerna utformas så att normala mängder dagvatten i första hand infiltreras i området och bräddas till den recipient som rinner ut i Torshälla å.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

- Tidplan**
- | | |
|------------------------|---|
| Juni-juli 2011: | Samråd 1 |
| Juni-juli 2017: | Samråd 2 |
| Oktober-november 2017: | Granskning/Utställning |
| Februari 2018: | Planen antas av SBN och vinner laga kraft tre veckor efter antagande under förutsättning att den inte överklagas. |
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.
- Ansvarsfördelning**
- Exploatören, Ellfolk Bygg AB, ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten på kvartersmark. Exploatören ansvarar även för och bekostar lokalgator, gång- och cykelväg, gångbanor m.m.
- Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp) och bredband fram till anslutningspunkt.
- Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB ansvarar för elledningar fram till anslutningspunkt.
- Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar fram till anslutningspunkt.
- Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga ledningar inom detaljplaneområdet.

Genomförande-avtal Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att mer i detalj reglera genomförandet av detaljplanen samt för att reglera markförsäljningen till exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Detaljplanen berör fastigheterna Torshälla 5:8 och Källsta 1:1 som ägs av Eskilstuna kommun.

Fastighetsbildning I samband med försäljning av exploateringsområdet till exploatören styckas en exploateringsfastighet av. Kommunen ansöker om och bekostar bildandet av exploateringsfastigheten.

I västra delen av planområdet kan en förskola uppföras inom byggrätten för förskola/vård/gruppboende. Den som avser bygga inom den aktuella byggrätten ansöker om och bekostar fastighetsbildningen av fastigheten.

Exploatören ansöker om och bekostar all övrig fastighetsbildning inom området som t.ex. avstyckning av småhustomter, ledningsrätter, servitut etc.

Gemensamhetsanläggning Årbyvägen omfattas av en gemensamhetsanläggning. I och med förslaget att omvandla vägen till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska den del av vägen som omfattas av planen regleras så att den inte längre ingår i gemensamhetsanläggningen.

Tekniska anläggningar En tomt för tekniska anläggningar belägen i området kan styckas av eller upplåtas med ledningsrätt eller servitut. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB ansöker om och exploatören bekostar detta.

Avtal Ett planavtal och ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Eskilstuna kommun och exploatören. Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan parterna. I exploateringsavtalet regleras bland annat i detalj

- försäljning av mark (detaljplaneområdet kan komma att överlåtas i etapper)
- hur dagvattenlösningar ska utformas
- standarden på gator inom området

Årbyvägen sköts idag genom en vägförening. Kommunens intentioner är att ta över skötseln och ägandet av vägen för den del av vägen som finns in detaljplanen. Där tar kommunen över huvudmannaskapet för vägen. Vägföreningen kvarstår och sköter övriga delar av Årbyvägen.

Tekniska frågor

EI Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området.

- Vatten och avlopp** Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB är huvudman för ledningsnätet fram till området. Exploatören ska träffa en överenskommelse med ledningsägaren om anslutning och utbyggnad av vatten- och avloppsledningarna.
- Trafikåtgärder och parkering** Parkeringsbehovet för boende i området samt för besökande ska tillgodoses inom detaljplaneområdet.
- Kommunen är väghållare för Folkestavägen. Åtgärder längs med Folkestavägen ska ske i samråd med kommunen. Bland annat kan hastigheten ses över på vägen och om möjligt sänkas från gällande hastighet för området vid detaljplanen. Detta hade gjort in- och utfarten till förskolan säkrare.
- Dagvatten** Dagvatten ska omhändertas lokalt inom detaljplaneområdet. Detta innebär att dagvattnet ska fördröjas och om möjligt infiltreras inom området och att dagvattnet därefter får släppas ut i ett dagvattendike, varefter vattnet transporteras ut i Torshällaån.
- Takvatten från fastigheterna föreslås tas omhand inom tomtmark alternativt i gemensamma utjämningsmagasin. För att minska antalet utjämningsmagasin kan byggnaderna förses med så kallade gröna tak (sedumtak).
- För att dagvattensystemet i området ska fungera optimalt är det viktigt att studera höjdsättningen av gator och byggnader nog.
- Diket som idag skär igenom området kommer att kulverteras och dras under området. Åtgärden utförs och bekostas av exploatören. Inför arbetet med att kulvertera diket ska erforderliga tillstånd inhämtas. Delar av planområdet finns påverkar ett markavvattningsföretag. Lösningar för hantering av dagvatten ska ske så att markavvattningsföretaget ej lider skada.
- Till utställningen/granskningen ska exploatören ha tagit fram en projekteringshandling som visar hur omhändertagandet av dagvatten ska ske. Handlingen knyts senare till exploateringsavtalet.
- Gemensamma anläggningar** Kommunen ansvarar för att ta fram projekteringsunderlag för gator samt för vatten, avlopp och dagvatten och bredband. Detta bekostas av exploatören. Underlaget knyts till exploateringsavtalet.
- Deponin** Cirka 30 meter från planområdets södra gräns finns en industritipp som användes på 1960- och 70-talen. Hälsofarliga ämnen finns lagrade i tippet. Inga ämnen från tippet har kunnat hittas i åkermarken norrut. Kommunen har påbörjat projekteringen och kommer fullfölja sluttäckning.
- Buller** Med tanke på den reviderade utformningen av området som skett sedan det första samrådet bedöms inga bullerdämpande åtgärder behövas. Den tidigare framtagna bullerutredningen (Soundcon, 2011-09-12), bedöms fortfarande vara aktuell.

Ekonomiska frågor

Planavgift	Planavgift erlägges av exploatören i enlighet med tecknat planavtal.
Kommunala investeringar och kostnader	En sänkning av hastigheten på vägen förbi bebyggelsen samt förbättringar på övergångsställen, bland annat vid Årbyvägen, ska ses över av kommunen.
Exploatörens investeringar	<p>Exploatören anlägger och bekostar förutom bostadsbyggnader de anläggningar som erfordras enligt detaljplanen som t.ex. gång- och cykelvägar, vägar, parkeringsplatser, vatten-, dagvatten- och avloppsanläggningar, skyddsfunktioner i enlighet med riskutredningens rekommendationer samt bredbandslösningar etc.</p> <p>Exploatören utför också och bekostar förbättringar på den del av Årbyvägen som går genom planområdet. Åtgärder som behövs är bland annat breddning av vägen och uppförande av gång- och cykelbana längs med vägen, samt asfaltering, samt att behovet av belysning ska ske i samråd med kommunen.</p> <p>Kostnader som uppkommer för flyttning av befintligt dike i området samt flytt eller skydd av befintliga ledningar i samband med exploateringen bekostas också av exploatören.</p> <p>Exploatören kommer också att få stå för kostnader för sänkning av hastigheten på väg 943 samt för förbättringsåtgärderna på övergångsställen.</p> <p>Kostnader för att åtgärda markföroreningar inom exploateringsområdet bekostas av exploatören.</p>
Fastighetsbildning	Kostnader för avstyckning av den stora exploateringsfastigheten samt en eventuell förskoletomt står Eskilstuna kommun för. Kostnader för avstyckning av bostadstomter och bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut m.m. står exploatören för. Kommer avstyckning av yta för teknisk anläggning, E-område, bli aktuellt står Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB för denna kostnad.
Vatten och avlopp	Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt gällande VA-taxa. För mer information kontaktas Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB. Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten inom detaljplaneområdet står exploatören för.
EI	Anslutning till kommunalt elnät sker enligt gällande taxa. För mer information kontaktas Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB. Kostnaden för utbyggnaden av elnätet ingår i anslutningsavgiften enligt bolagets gällande prislista.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform under ledning av Carl-Henrik Barnekow. Medverkande tjänstemän har varit:

*Karolina Ehrén
Karin Israelsson
Joakim Persson*

*Melissa Martinez Hernandez
Camilla Ährlund
Marika Lundqvist*

Johan Örn

*Planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Exploateringschef, kommunledningskontoret
Strateg för orenade områden,
kommunledningskontoret*

*Driftingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen
Kommunbiolog, stadsbyggnadsförvaltningen
Fastighetsplanerare, barn- och
utbildningsförvaltningen*

Trafikplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekow
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB