Samhällsbyggnadsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Lovisa Ehrlin

Datum
2024-11-28

Diarienummer
SBYN/2024:151

Handlingsnummer
2024:4886

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Grossisten 1

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för Grossisten 1 ställs ut för samråd.

2. Detaljplan för Grossisten 1 antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintligt handelsområde där en utökad byggrätt samt mer flexibla användningsbestämmelser ska bidra till ett ökat handelsutbud och fler arbetstillfällen i Eskilstuna kommun.

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Tidplan:

Samråd	dec 2024 – jan 2025
Granskning	2 kv. 2025
Antagande	4 kv. 2025
Laga kraft	4 kv. 2025

Planhandlingar:
Plankarta, 2024-11-20
Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning, 2024-11-25

Finansiering

Detaljplanearbetet finansieras av Trophi Tuna Park AB genom planavtal.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

I Översiktsplan 2030 pekas berört planområde ut som omvandlingsområde för handel. Inriktningen är att handelsområdet ska utvecklas genom förtätning. Planförslaget är således förenligt med översiktsplanen.

Näringslivskonsekvenser
Planförslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för näringslivet på lokal skala då fler användningar och större byggrätt medger en mer flexibel utveckling av

handelsområdet på sikt utifrån framtida behov och efterfrågan. Förslaget underlättar också för möjligheten att bedriva kommersiella verksamheter inom handel, vård eller sport och lek inom fastigheten. Detta kan ge positiva spridningseffekter för andra verksamheter inom handelsområdet Tuna Park då kunder som tar sig till verksamheterna inom Grossisten 1 kan passa på att också besöka andra verksamheter.

Utveckling av externa handelsområden, såsom Tuna park, kan dock riskera att medföra negativa konsekvenser för näringslivet i ett större perspektiv. Näringslivet i Eskilstuna centrum bedöms ha påverkats negativt bl.a. av utvecklingen av externhandelsområden. Delar av utbudet av handel och service som tidigare fanns i centrum har flyttat ut till de externa handelsområdena. Att det ska finnas ett utbud av handel och service i Eskilstuna centrum är viktigt att bevara. För att det ska vara möjligt behöver utvecklingen av externa handelsområden utformas och planläggas på ett sådant sätt som gör att de inte konkurrerar med det utbud som centrum avses ha. Externhandelsområdena bör i stället bidra med något annat i jämförelse med utbudet i centrum, och vice versa.

Större lokaler för detaljhandel brukar leda till att stor del av kunderna vill ta sig dit med bil vilket således bedöms vara mer lämpligt i Tuna Park än Eskilstuna centrum. Dock avser detaljplanen att möjliggöra användningar som inte kräver bil i samma utsträckning (jämfört med handel med skrymmande varor) och därför säkerställs utveckling av cykelparkering i planförslaget.

I planförslaget begränsas vilka markanvändningar och verksamheter som får etableras inom fastigheten utifrån bedömning av vad som är mest lämpligt i Tuna Park och för att minimera påverkan på Eskilstunas centrum. Användningen centrumverksamhet tillåts därför inte i planförslaget. Enligt Boverket innebär centrumverksamhet all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Syftet med användningen är att möjliggöra en blandning av verksamheter. Centrumverksamhet brukar också innebära mer småskaliga verksamheter med ett utbud som inte på samma sätt är riktat mot storhandel där konsumenter använder bil för att transportera inköpta varor. På Tuna park finns idag en galleria med ett utbud som är av karaktären centrumverksamhet. Det bedöms vara mest lämpligt att begränsa den användningen till just gallerian och inte låta den användningen och typ av utbud spridas över hela Tuna park. Dock är markanvändningen i samtliga gällande detaljplaner i Tuna park Handel (med och utan livsmedel), kontor och även Bilservice i norra delen.

Syftet med begränsningen av markanvändning är att verka för att den huvudsakliga karaktären av utbudet i Tuna park ska vara detaljhandel, inte centrumverksamhet. Det ska leda till att handelsområdet och centrum inte har samma huvudsakliga utbud och därmed inte konkurrerar om samma kunder. Konkurrensen bedöms inte vara positiv för vare sig centrum eller Tuna park.

———

Beslutet skickas till:
Länsstyrelsen Södermanland, Lantmäteriet och berörda sakägare
enligt fastighetsförteckningen.

Samhällsbyggnadsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten
Lovisa Ehrlin, 016-710 60 02

Datum
2024-11-25

Diarienummer
SBYN/2024:151

Samrådshandling
Standardförfarande

Detaljplan för

Grossisten 1

Svallinge
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande (PBL 2010:900). Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.

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**. Om synpunkter har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har ”ej tillgodosedda sakägare” möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **får laga kraft**.

Förkortningar

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
SFS	Svensk författningssamling
ÖP	Översiktsplan
FÖP	Fördjupning av översiktsplan
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
BBR	Boverkets byggregler (2011:6)

Innehållsförteckning

Planbeskrivning ... 1
Inledning ... 4
Planeringsunderlag ... 5
Utredningar ... 7
Planeringsförutsättningar och förändringar ... 8
Tidigare ställningstaganden ... 8
Fysisk miljö ... 9
Sociala förhållanden ... 13
Natur ... 13
Kulturmiljö ... 14
Gator och trafik ... 20
Mark- och vattenmiljö ... 21
Hälsa och säkerhet ... 22
Teknisk försörjning ... 23
Motiv till detaljplanens regleringar ... 24
Användning av mark och vatten ... 24
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 25
Administrativa bestämmelser ... 29
Genomförandefrågor ... 29
Organisatoriska frågor ... 29
Mark- och utrymmesförvärv ... 30
Fastighetsrättsliga frågor ... 30
Ekonomiska frågor ... 31
Tekniska frågor ... 32
Konsekvenser ... 33
Riksintressen ... 33
Miljö, hälsa och säkerhet ... 33
Natur- och kulturmiljö ... 34
Sociala förhållanden ... 34
Näringslivet ... 34
Arbetsgrupp ... 36

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintligt handelsområde där en utökad byggrätt samt mer flexibla användningsbestämmelser ska bidra till ett ökat handelsutbud och fler arbetstillfällen i Eskilstuna kommun.

Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer **standardförfarande** enligt PBL (2010:900). Förslaget till detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens handlingar

Plankarta, 2024-11-20
Planbeskrivning, 2024-11-25
Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-01-29
Länsstyrelsens yttrande på undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-02-20
Fastighetsförteckning, 2024-12-02

Sammanfattning av planförslaget

För att skapa ett utökat handelsutbud föreslås ny detaljplan som möjliggör fler användningar inom Grossisten 1. Byggnaderna ska kunna användas för handel, vårdcentral och sport, tränings och/eller lekanläggning.

En ytterligare utökning av handelsutbudet kan skapas genom att planen möjliggör något utökad byggrätt i höjd då den yta där detaljplanen reglerar att huvudbyggnad kan byggas 12 meter hög utökas. I stället för att möjliggöra 12 meter för en del av ytan för huvudbyggnad möjliggörs det nu över hela ytan. Ytan utökas också för den norra huvudbyggnaden. Byggrätten växer med ett smalt parti mot väst, på byggnadens baksida.

Detaljplanens avgränsning

Planområdets avgränsning följer gränsen för fastigheten Grossisten 1. Den del av fastigheten som ligger väster om gång- och cykelväg i nord-sydlig sträckning ingår inte i detaljplanens planområde.

Planområdet är ca 4,1 hektar (41 400 m^2) stort och är beläget i västra delen av Eskilstuna tätort i stadsdelen Svallinge.

Markägo-förhållanden

Grossisten 1 ägs av privat fastighetsägare.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan/ FÖP

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) 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 kollektivtrafik-knutpunkter eller stråk.

I översiktsplanen pekas berört planområde ut som omvandlingsområde för handel. Inriktningen är att handelsområdet ska utvecklas genom förtätning.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är ”Svallinge gärde (Gredby 1:29, 2:3 m.fl.)” (diarienummer 1264-0, aktbeteckning 0484-P03/01). Den vann laga kraft år 2002. Genomförandetiden gick ut år 2007.

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §

För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900). Kommunen har i ett särskilt beslut kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.

Grönplan

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen ger riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i kommunen och förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Trafikplan

Trafikplan för Eskilstuna kommun (antagen 2012-11-06) har syftet att lägga grunden för ett transportsystem som kännetecknas av god tillgänglighet, trafiksäkerhet och trygghet för alla trafikanter. Planen har inriktningen att bilberoendet ska minska och att andelen gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagens behov normalt prioriteras i följande ordning; 1) Gångtrafik, 2) Cykeltrafik, 3) Kollektivtrafik, 4) Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna.

Kollektivtrafikplan

Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021-09-16) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerade kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I Kollektivtrafikplanen presenteras ett antal strategier som beskriver hur kommunen ska arbeta för att nå uppsatta mål om ett ökat resande, en mer inkluderande kollektivtrafik med fokus på tillgänglighet, jämställdhet och trygghet och ökad tillgänglighet till arbets- och studieplatser.

Cykelplan

Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun (antagen i augusti 2013) är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. För att få fler cyklister att använda cykelstråken måste de hålla en god standard för alla, så väl arbetspendlaren som barnfamiljen. Grundtanken är att cykelvägnätet ska vara åtskilt från såväl gångvägnätet som bilvägnätet för att skapa ett enkelt, tryggt och säkert system. Det kräver dock att korsningspunkter görs säkra så att interaktionen mellan trafikslagen fungerar problemfritt.

VA-plan

Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, även kallad VA-planen, (antagen 2020-06-17) beskriver vilka vatten- och avloppslösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av vattentjänstlagen (2006:412) om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang. En utbyggnadsplan innehållande 22 områden, med totalt cirka 900 befintliga bostäder, föreslås för framtida kommunal VA-anslutning.

Dagvattenpolicy

Policy för dagvattenhantering i Eskilstuna kommun antogs tillsammans med Dagvattenplan av kommunfullmäktige 2020-10-22. Planen beskriver färdriktningen för kommunens arbete med dagvatten under perioden 2020–2025 för att kunna uppfylla kommunens mål och strategier för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering som är robust inför pågående klimatförändring. Dagvattenpolicyns mål är att dagvattenhanteringen ska utformas så att:

- den bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Eskilstunas ytvatten, med särskilt fokus på Eskilstunaån, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation och så att miljökvalitetsnormerna för vatten uppfylls;
- den naturliga grundvattenbildningen inte påverkas negativt och att statusen för grundvattenförekomster inte försämras;
- skador på allmänna och enskilda intressen till följd av kraftiga regn och skyfall i ett förändrat klimat minimeras så långt det är rimligt;
- den, utifrån förutsättningarna på platsen, berikar bebyggelsemiljön med avseende på estetiska upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald;
- den är samhällsekonomiskt effektiv och präglas av samverkan.

Arkitekturprogram

Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022-04-26) och är framtaget för att kvalitetssäkra Eskilstunas livsmiljöer, förbättra tillgängligheten till stadens och landsbygdens rum samt ta tillvara och utveckla estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden för en hållbar stadsutveckling. Programmet tar avstamp i de nationella riktlinjerna för gestaltad livsmiljö och beskriver sju mål för att uppnå kommunens vision för stadsbyggnad; Eskilstuna Arkitekturevolution 2030.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Eskilstuna kommun och har uppdaterats kontinuerligt under planprocessens gång. Under planarbetet har inmätning skett av geodataenheten

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag;
Kulturmiljöanalys, 2024-10-03 (WSP)

Övrigt planeringsunderlag har varit;
Gestaltningsunderlag Grossisten 1, 2024-10-31 (Articon)

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen föreslås förtätning av handelsområdet Tuna park.

Planförslaget bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen då den innebär fler kvadratmeter byggnadsyta med användningar av den typ som passar i ett handelsområde.

Planbesked

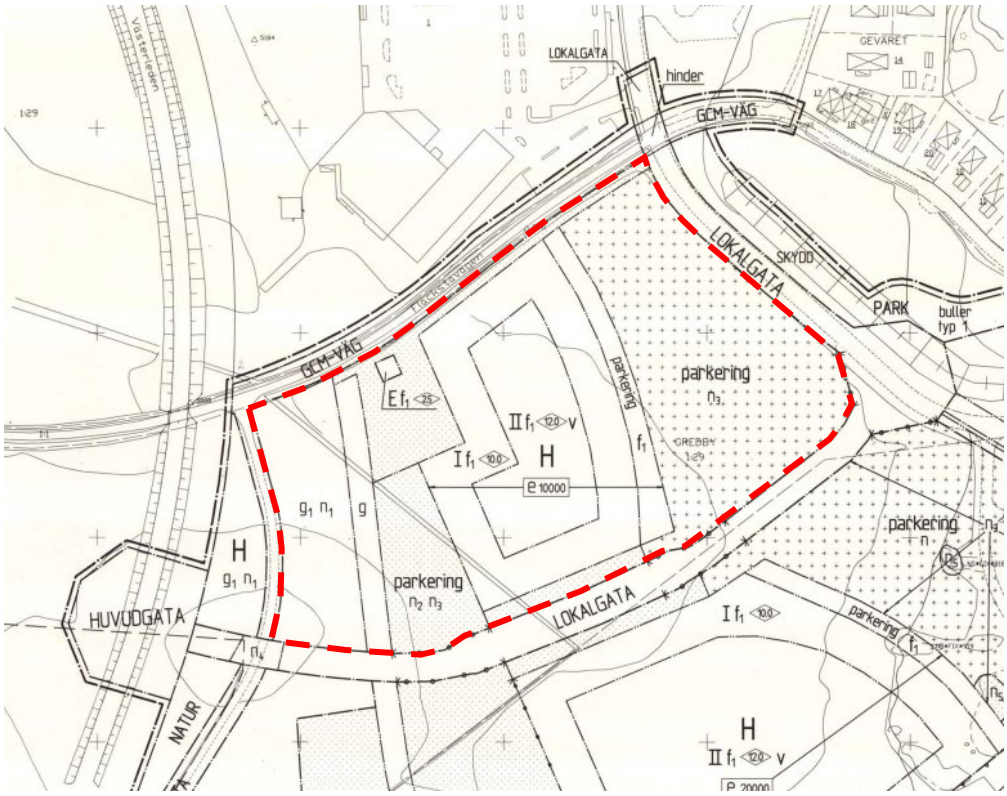
Detaljplaneprocessen har föregåtts av ett planbesked. Ansökan gällde utveckling av Grossisten 1 med utökad byggrätt och en förändring av användningarna i detaljplan till att även möjliggöra handel med livsmedel, besöksanläggning, idrott samt centrumfunktioner. Positivt planbesked gavs 2021-09-01 (SBN/2021:236). Det innebar att planenheten ställde sig positiva till att pröva möjligheten för föreslagen utveckling genom detaljplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (”Svallinge gärde (Gredby 1:29, 2:3 m.fl.)”, laga kraft år 2002) reglerar för användningarna ”handel, dock ej livsmedel” (H) och ”parkering” och inom större delen av fastigheten. En mindre del har också användningen ”teknisk anläggning” (E).

Byggnadshöjden regleras till 10 meter i kanten av egenskapsytan och 12 meter i mitten.

En mindre enskild gata samt dagvattendammar är placerade i detaljplanen väster om mark med byggrätt med användningen ”H”. Planförslaget medför alltså att dessa placeras bakom ytan för handelsbyggnad. En större parkering är placerad framför byggnadsytan, öster om den. En mindre parkering placeras bakom den, mot sydväst.



Gällande detaljplan med planområdet för det nya planförslaget i rött.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Planområdet består idag av byggnader för handel, gym och bilservice, avlastningsytor för dessa, parkeringsplatser, gräsmark, dagvattendammar samt transformatorstation.

Nuvarande utformning följer överlag den gällande detaljplanen. Handelsbyggnaderna ligger inom egenskapsområde med byggrätt och är lägre än 10-12 meter, vilket är högsta byggnadshöjd i gällande detaljplan. Parkeringsytor är placerade enligt detaljplanen, stor parkering i öst och mindre i väst. Dagvattendammar är placerade i det läge som är avsett för detta i planen. En tydlig skillnad mellan utformningen och detaljplanen är att transformatorstation är placerad mitt på gården idag, inte i detaljplanens läge uppe vid gång- och cykelstråket.

Det nya planförslaget innebär inga omfattande förändringar av markanvändningen och byggrätten. Den huvudsakliga förändringen är att del av ytan i nordväst med gräsmark samt parkeringen i stället kommer användas för byggnad med handelsverksamhet. Transformatorstation föreslås också flyttas till ett nytt läge närmare sträckning av allmännyttiga ledningar.

Utvecklings-förslaget

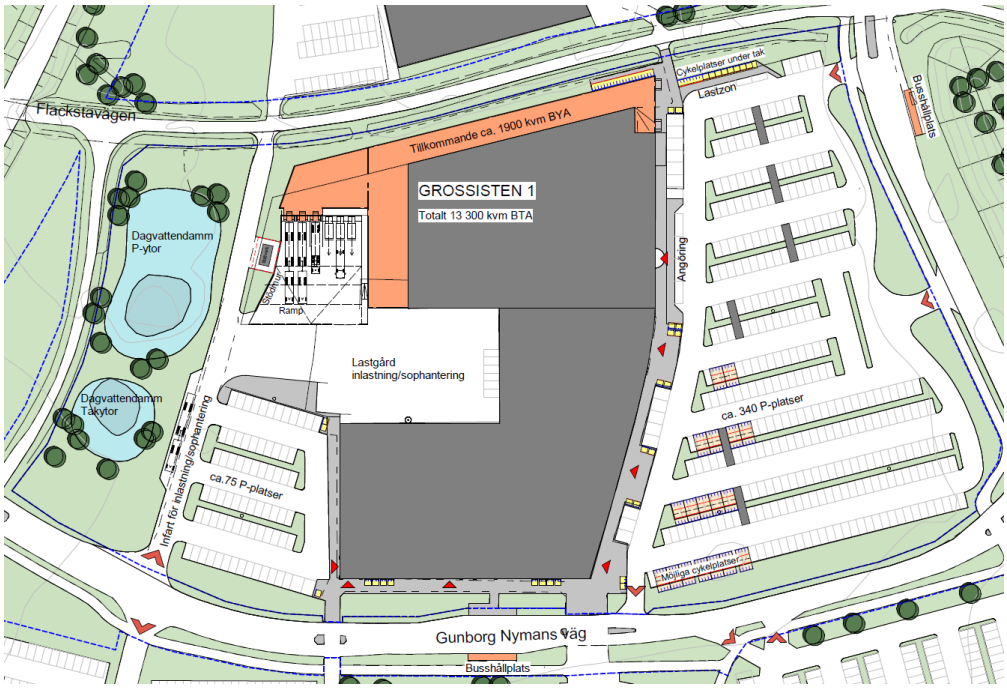
Articon har tagit fram ett förslag på utveckling på uppdrag av planbeställaren.

Förslaget innebär att den norra huvudbyggnaden på Grossisten 1, där Plantagen nyligen haft en butik, rivs. En ny något större byggnad kommer i stället byggas på platsen. Byggrättens markavtryck blir större framför allt mot väster men även mot norr. Planförslaget innebär också att byggrätten inom fastigheten delvis blir något större till höjden. Markavtryck och byggandshöjder beskrivs nedan.

I utvecklingsförslaget föreslås 8200 m^2 bruttoarea för livsmedelshandel och att övrig bruttoarea, 5100 m^2, kan användas för annan handel. Detaljplanen reglerar inte hur stor del av bruttoarean som ska användas för vilken användning. Fördelningen av ytorna i utvecklingsförslaget används dock som exempel för att beräkna behov av parkering.

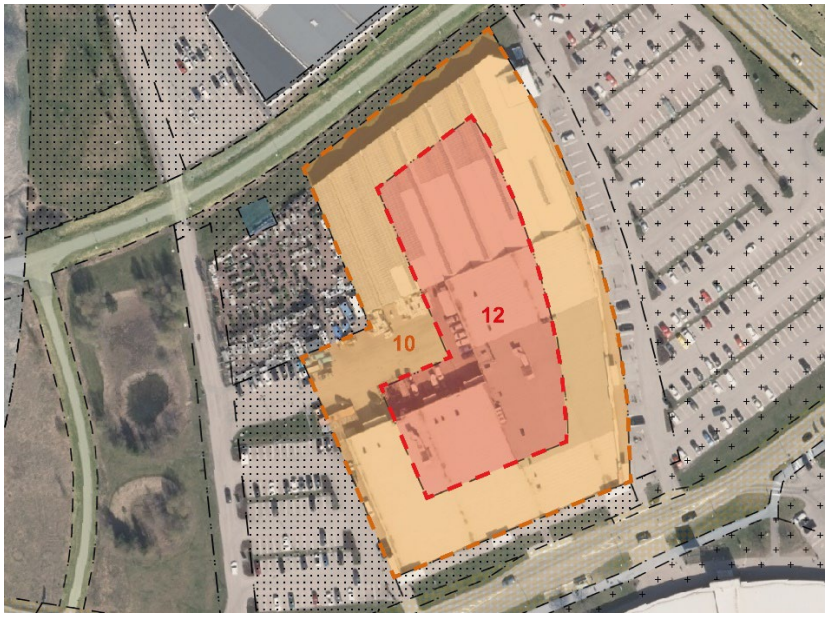
Byggnadernas sydvästra sida ligger mot riksintresseområdet Åsby-Stenby äng. För att inte påverka riksintresset behöver planförslaget styra storleken på byggnader inom planområdet. Planförslaget innebär en större byggrätt, men enbart i begränsad utsträckning.

Markavtrycket för den norra byggnaden blir något större, se orange yta i illustrationsplan nedan. Avtrycket blir cirka 8 meter bredare mot norr vid gång- och cykelstråket. Markavtrycket blir även större mot väst, alltså på byggnadens baksida. Där förlängs byggnaden med cirka 12,5 meter. Vid ett smalare parti förlängs byggnaden med 37,5 från dagens utformning. Denna smalare byggnadsdel är tänkt att användas vid avlastning av varor.



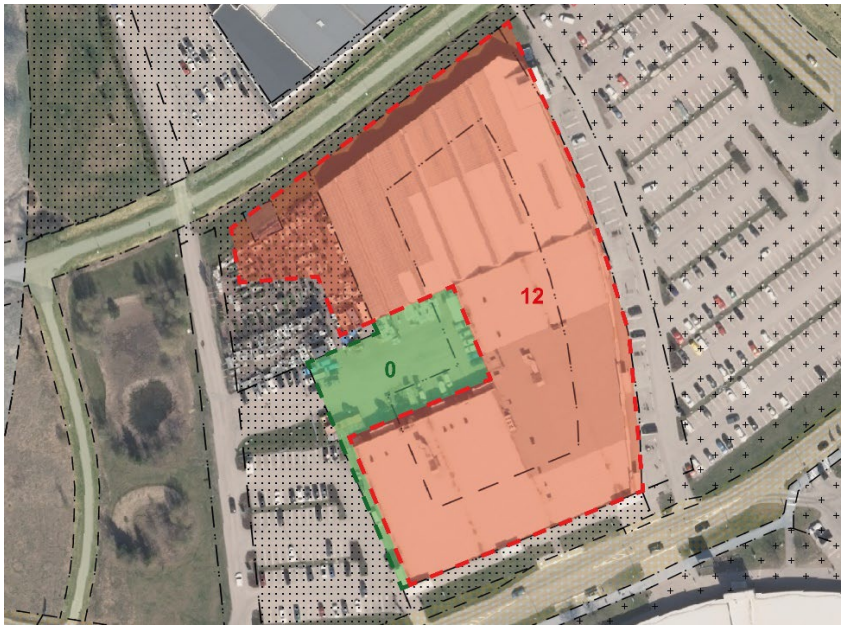
Illustrationsplan för utvecklingsförslaget (Articon). Orange yta är det utökade markavtrycket för den nya byggnaden.

Gällande detaljplan reglerar högsta byggnadshöjd till 12 meter i mitten av egenskapsområdet för huvudbyggnaderna och till 10 meter i kanterna. Planförslaget innebär att höjden jämnas ut över hela egenskapsområdet till 12 meter.



Markavtryck och höjd på huvudbyggnad i gällande detaljplan.

Mittendelen har 12 meter som högsta byggnadshöjd. 10 meter är högsta byggnadshöjd i kanten av byggrätten.



Markavtryck och höjd på huvudbyggnad i planförslaget.

Ytan för huvudbyggnad växer mot väst vid den norra byggnaden. Planförslaget innebär också att en yta i mitten inte längre är byggbar. Planförslaget innebär alltså inte att den byggbara ytan blir särskilt mycket större utan att den fördelas på ett annat sätt. 12 meter i nockhöjd tillåts för hela byggrätten.

I Planförslaget regleras nockhöjden i stället för byggnadshöjden. Eftersom nocken är takkonstruktionens högsta del bedöms det vara mer lämpligt att reglera den om detaljplanen ska se till att byggnaderna inte blir högre än vad som prövas inom detaljplanen. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, medan totalhöjd reglerar höjden upp till den högsta punkten på en byggnad. Totalhöjden regleras i planförslaget till 14,0 meter för att möjliggöra att till exempel solceller ska kunna placeras på taket. I gällande plan regleras inte totalhöjd. 14,0 meter i totalhöjd är alltså ingen höjning av byggnadens höjd utan snarare en mer strikt reglering för att hålla nere höjden på sådant som behöver placeras ovanpå byggnadernas tak.

Utökningen av byggrätt bidrar positivt till utvecklingen av handelsområdet då det möjliggör fler verksamheter jämfört med idag. Eftersom planen medger fler markanvändningar och en flexiblare utformning av byggnaden med tillhörande lokaler så kan verksamheter i handelsområdet anpassas utifrån efterfrågan och behov på lång sikt.

3D-volym för den nya byggnaden inom utvecklingsförslaget (Articon).

Planförslaget möjliggör framkomlighet för olika fordonstyper för leveranser, avfallshämtning samt räddningstjänst. Lastkajen är dimensionerad för lastbilar att kunna backa in mot lastkajen samt vända i en vändzon.

Sociala förhållanden

Jämställdhet, integration

Planförslaget bedöms inte ha väsentlig påverkan på jämställdhet eller integration.

Barnperspektivet

Planförslaget möjliggör lekanläggning, vilket är en användning som i regel uppskattas av barn och barnfamiljer. Användningen ger barn möjlighet att röra på sig och socialisera med andra barn. Om möjligheten att utveckla fastigheten med lekanläggning utnyttjas och ett sådant byggs bedöms det ha positiv påverkan på de barn som besöker anläggningen.

Tillgänglighet

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Riksintresse

Planförslaget påverkar inte något riksintresse för naturvård eller friluftsliv. Natura 2000-området ”Stenby äng” ligger cirka 700 meter söder om planområdet och bedöms inte påverkas.

Biotopskydd MB 7 kap 11 §

Biotopskyddsområden är mindre mark- och vattenområden med höga naturvärden. Inom planområdet finns inget biotopskyddsområde.

Naturmiljö

Planförslaget innebär förtätning av redan ianspråktagen mark, som därför saknar betydande naturvärden. Någon naturvärdesinventering har därför inte genomförts.

Cirka 250 meter söder och sydväst om planområdet ligger de i Grönplanen utpekade stadsnära värdeområdena ”Kronskogen-Stenby äng” samt ”Mesta-Åsby-Kolsta”. De bedöms inte påverkas av planförslaget.

Kulturmiljö

Historik

På marken inom planområdet och närmsta omgivningen har det sedan tidigt 2000-tal funnits handelsområde. Innan dess användes marken som jordbruksmark.

Riksintresse

Planområdet, som utgörs av fastigheten Grossisten 1, tangerar gränsen för riksintresse för kulturmiljövård Åsby-Stenby äng [D7]. Motivet till riksintresset är att det i området finns unik fornlämningskoncentration vid vatten på och omkring Åsbyåsen med gravfälts- och boplatsmiljöer. Riksintressets värden ligger i det öppna landskapet och dess struktur med öppna fält och äldre vägsträckningar. Landskapet bedöms vara känsligt för förändring.

Inom planområdet finns inga av de kulturhistoriska värden som utpekas i riksintressebeskrivningen. Emellertid innebär planområdets placering i kant med det öppna odlingslandskapet, med möjlighet till långa siktlinjer, både ut mot och in från riksintresseområdet, att bebyggelse inom planområdet kan påverka upplevelsen av de riksintressanta berättelserna. Planområdet är därmed känsligt för tillkommande bebyggelse som blir synligt på håll från riksintresset. Det gör att planområdet är känsligt för tillkommande bebyggelse som inte förhåller sig till befintlig skala eller tillkommande bebyggelse som inte gestaltas på ett sådant sätt att det smälter in i landskapet.

Detaljplanens läge (gul linje) vid riksintresseområdet Åsby-Stenby äng (röd linje) (WSP)

En kulturmiljöanalys (WSP 2024) har genomförts för att undersöka om en utveckling med ny bebyggelse inom fastigheten Grossisten 1 kan påverka riksintresset negativt och hur påverkan i sådant fall kan begränsas. I kulturmiljöanalysen finns förslag på planbestämmelser som ska bidra till att begränsa risken för påtaglig skada på riksintresset. WSP:s bedömning är att det ska vara möjligt att utöka byggrätten förutsatt att den utökade byggnadsvolymen förhåller sig till befintliga volymer i höjd och har en anpassad fasadgestaltning med dämpade kulörer. De menar att belysning bör riktas neråt mot marken och att belysta skyltar inte bör finnas på fasader i riktning mot riksintresset. Planförslaget är anpassat efter WSP:s rekommendationer.

Område som WSP menar bör vara prickmark i plankartan (WSP).

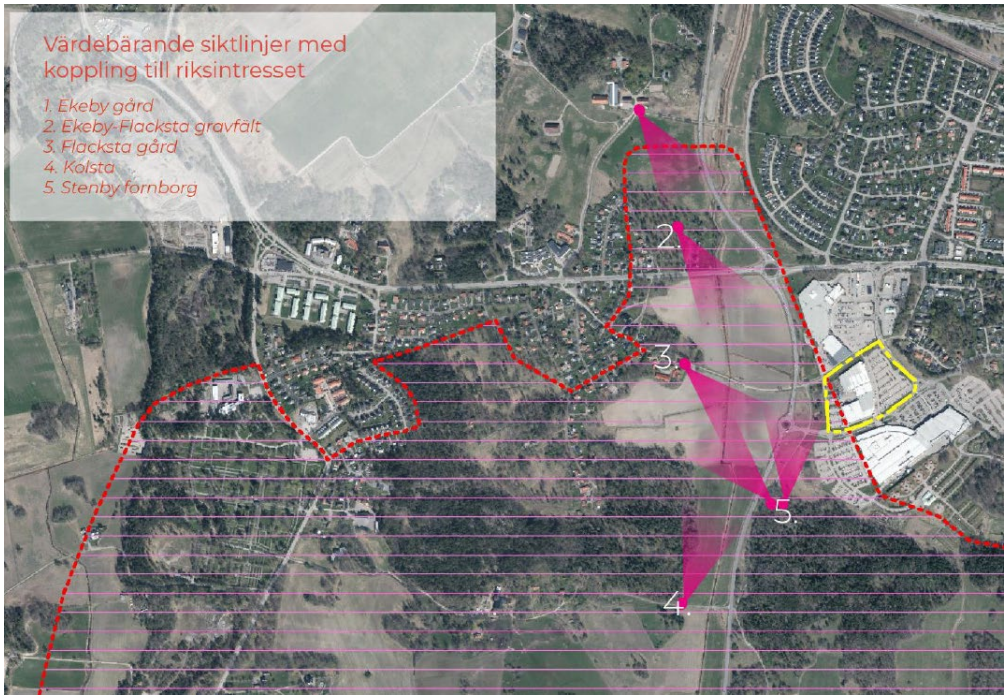
I kulturmiljöanalysen har WSP pekat ut en gräns som de anser utgör gränsen för bebyggelsefronten mot riksintresset. Den del av planområdet som ligger väster om den gränsen anser de bör förses med bestämmelsen prickmark i detaljplan (se nedan). Prickmark innebär att ytan inte får bebyggas. Samhällsbyggnadsförvaltningens förståelse av rekommendationen är att det viktiga inte är att följa gränsen exakt utan att det är uttrycket från siktlinjer i riksintresset som är viktigt. Genom att följa gränsen ges dock ökad möjlighet att planförslaget inte medför ett uttryck som dominerar siktlinjerna.

Delar av den gröna ytan i WSP:s rekommendation ges i planförslaget bestämmelsen $ö_1$, vilken har samma innebörd som bestämmelsen prickmark. En del av den nya byggrätten sticker dock ut över gröna ytan. Även transformatorstation, skärmtak och väderskydd för bil- och cykelparkering tillåts inom ytor som går ut något över den gröna ytan. Gränsen följs dock ungefärligt.

Att huvudbyggnad och komplementbyggnader går över gränsen med några enstaka meter bedöms inte i sig innebära en större påverkan på riksintresset än om gränsen hade följts exakt.

WSP rekommenderar planbestämmelser om att upplysta skyltar inte ska placeras på fasad mot riksintresset. I planförslaget finns bestämmelse som reglerar just det, ”*Stora upplysta skyltväggar eller fristående skyltar får inte uppföras i riktning mot riksintresset Åsby-Stenby äng*”. WSP rekommenderar också bestämmelse om att belysning ska placeras neråt mot marken. Även det finns det en bestämmelse för, ”*Belysning väster om huvudbyggnaderna, mot riksintresset Åsby-Stenby äng, som är placerade högre än 1,5 meter över mark ska vara riktad neråt mot marken*”. En ytterligare rekommendation var att färgsättningen ska vara i dämpade kulörer. I planförslaget finns en bestämmelse för färgsättningen, ”*Färgsättning på fasader och tak mot riksintresset Åsby-Stenby äng ska vara dämpad med dova och matta kulörer*”. En mer sammanhållen fasadgestaltning med mer dämpade kulörer bedöms innebära en väsentlig förbättring för upplevelsen av miljön inom riksintresset.

I kulturmiljöanalysen redovisas viktiga siktlinjer inom riksintresset. Articon har lagt in utvecklingsförslaget i de siktlinjebilder som WSP har tagit fram för att visa hur förslaget påverkar siktlinjerna. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att utvecklingsförslaget är klart synligt på några av siktlinjebilderna men att det inte dominerar vyerna.



Siktlinjer (WSP)

Vypunkt 1: Ekeby gård

Utvecklingsförslaget håller sig nedanför horisonten, som utgörs av skog. Dämpad fasadkulör gör att byggnaden inte sticker ut visuellt.

Vypunkt 2: Ekeby Flacksta gravfält

Träd blockerar utsikten över landskapet från Ekeby Flacksta gravfält. Det gör det svårt att se helheten av riksintresset utan sikten blir mer fläckvis. Utvecklingsförslaget syns också enbart fläckvis. Vypunkt 3 visar vyn från marken nedanför kullen, se nedan.

Vypunkt 3: Flacksta

I vypunkt 3 är byggnaden tydligt synlig. Den nya byggnaden i utvecklingsförslaget framstår i vypunkten som högre än intilliggande bebyggelse, dock bara i begränsad utsträckning om några meter. I de intilliggande fastigheterna möjliggör detaljplanerna samma höjd (12 meter) som planförslaget reglerar för. Byggrätten där har dock inte utnyttjats fullt ut ännu. Byggnaden håller sig under trädlinjen som utgör horisonten i landskapet. Dämpad fasadkulör gör att den nya byggnaden inte sticker ut visuellt.

Vypunkt 4: Kolsta

Byggander med vita kulörer inom Godset 1 syns klart mer än den nya byggnaden inom utvecklingsförslaget. Byggnaden smälter in mer i omgivningen rent visuellt. Siktlinjebilden visar att det är tydligt att en dämpad kulör leder till klart försiktigare uttryck ur ett kulturmiljöperspektiv.

Vypunkt 5: Fornborgen

Från vypunkt 5 är utvecklingsförslaget synligt. Bilden är tagen under hösten, när träden har fällt sina löv. Under årstider när träden har löv kommer sikten av utvecklingsförslaget vara mer fläckvis. Från fornborgen ser utvecklingsförslaget ut att hålla samma skala och storlek som omgivande bebyggelse. Den dämpade fasadkulören gör att utvecklingsförslaget inte sticker ut visuellt.

Sammanfattningsvis är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planförslaget inte leder till en utveckling som kan innebära påtaglig skada på riksintresset. I samtliga vyer stör inte förslaget riksintressets värde: det öppna landskapet med långa siktlinjer. Utvecklingsförslaget smälter in i kulör och har en höjd som tillåts i gällande detaljplaner i Grossisten 1 samt de närliggande fastigheterna. Utbredningen av byggrätten begränsas och går bara ut en kort bit över den befintliga bebyggelsefronten mot riksintresset.

För att säkerställa att förvaltningens bedömning är korrekt och att förslaget inte innebär påtagliga negativa konsekvenser på riksintresset ska en konsekvensbedömning genomföras. Den ska utföras av sakkunnig och utgöra underlag till detaljplanen i granskningsskedet i planprocessen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 70 meter nordöst om planområdet, vid Flackstavägen, finns fornlämningar. De kommer inte påverkas av planförslaget.

Till alla fornlämningar hör ett fornlämningsområde, även kallat skyddsområde (Kulturmiljölagen 2 kap 2 §). Storleken beror på vilken sorts fornlämning det är och hur betydelsefull den bedöms vara. Det handlar bland annat om hur den ligger i landskapet (till exempel tillgänglighet och synlighet), hur den hänger samman med andra fornlämningar och om man har anledning att förvänta sig fler närliggande, under markytan dolda fornlämningar.

Fornlämningar ska kunna ses och upplevas så gott som möjligt i förhållande till sin art och sin ursprungliga miljö och vara tillgängliga för allmänheten samt ska skyddas från slitage och förstörelse. Intill synliga, kända fornlämningar finns ofta flera fornlämningar utan synliga markeringar ovan mark. Fornlämningsområdets omfattning ska bestämmas av Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Riksintresse

Planförslaget berörs inte av något riksintresse för trafikkommunikation. Det påverkar inte några vägar eller järnvägar som utgör ett riksintresse.

Gång- och cykelvägar

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven hos gång- och cykeltrafikanter överordnas bilburna trafikanters behov.

Enligt Cykelplan för Eskilstuna kommun ska cykeln prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter.

Norr om planområdet ligger cykelväg. Planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen eller säkerheten för gång- och cykeltransporter på den. Planförslaget syftar till att säkerställa kopplingar från fastigheten till befintlig gång- och cykelväg för att uppmuntra cykeln som färdsätt till handelsområdet.

På de ytor som är utpekade för parkering i planförslaget ska cykelparkering och bilparkering möjliggöras. De användningar som planen möjliggör kräver inte att besökare till handelsområdet måste ha bil såsom handel med skrymmande varor kan kräva. För att få folk att välja att ta cykel som transportsätt är det av vikt att planen möjliggör attraktiv cykelparkering.

Gatunät och trafik

Söder och väst om planområdet finns Albertina Nyströms väg och Gunborg Nymans väg. De är vältrafikerade under vissa tidpunkter av veckan då de används av trafiken till och från Tuna parks handelsområde. Norr om planområdet ligger gång- och cykelväg. Planförslaget innebär inte att utformningen av dessa gator förändras.

Mellan byggnaderna på Grossisten 1 och dagvattendammarna ligger en mindre enskild väg som används för avlastning av varor på Grossisten 1 samt Godset 1. Den vägen föreslås behålla sin sträckning men breddas något.

Kollektivtrafik

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven för kollektivtrafiken överordnas övrig biltrafik.

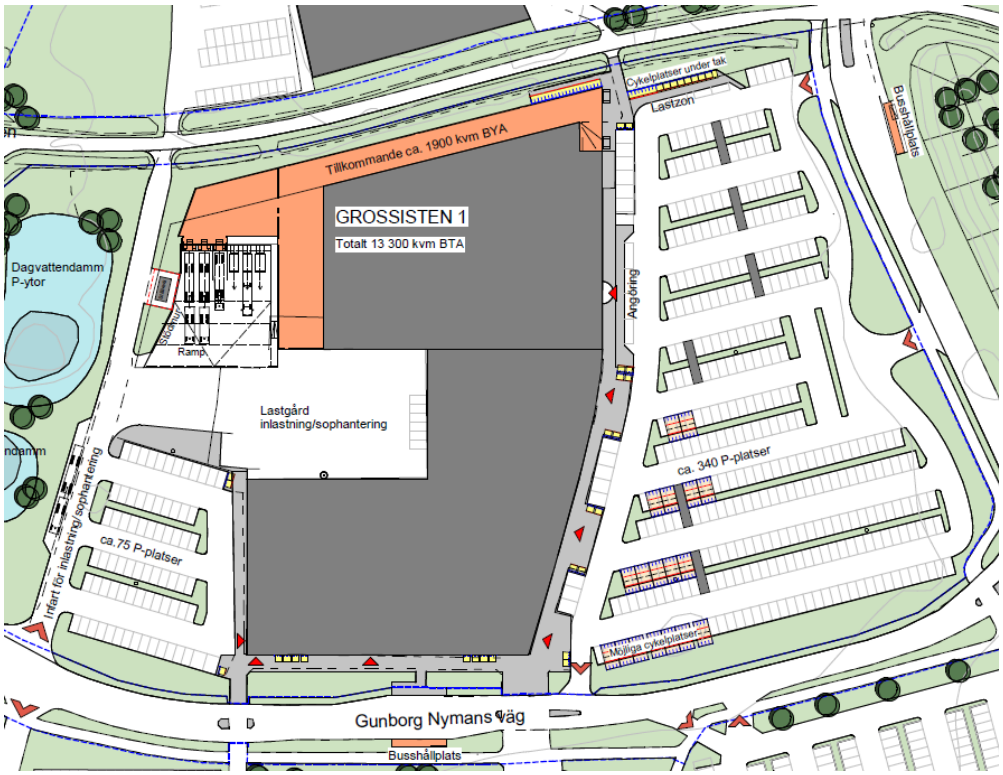
På Albertina Nyströms väg och Gunborg Nymans väg finns busshållplatser där busslinje 5 stannar. Planförslaget ger tillgänglighet till busshållplatserna genom att begränsa möjligheten att bebygga områdena närmsta hållplatserna med annat än komplementbyggnader och skärmtak.

Parkering

De användningar som planen möjliggör och läget i Tuna park gör att det bedöms finnas ett relativt stort behov av parkeringsplatser för bil och för cykel. Planförslaget möjliggör att kommunens parkeringsnorm för bil och cykel kan uppnås.

Kommunens parkeringsnorm om 10-14 parkeringsplatser per 1000 m^2 bruttoarea för övrig handel och 20-25 för livsmedelshandel ger ett krav på cirka 270 bil-parkeringsplatser för utvecklingsförslaget. I utvecklingsförslaget finns parkeringsyta för cirka 420 bil-parkeringsplatser. Delar av den ytan kan konverteras på sikt till cykel-parkeringsplatser.

I utvecklingsförslaget föreslås dessa parkeringstal för cykel: 10-12 platser per 1000 m^2 bruttoarea byggnad (BTA). Det motsvarar cirka 130-160 stycken cyklar. I parkeringsnormen är antalet parkeringsplatser för Typområde B 15 platser per 1000 m^2 bruttoarea byggnad för övrig handel och 30 platser per 1000 m^2 bruttoarea byggnad för livsmedel. Detta motsvarar cirka 300 platser inom fastigheten. På längre sikt ska det vara möjligt att omvandla en del bilparkeringsplatser till cykelparkeringsplatser, så att kommunens parkeringsnorm uppnås.



Illustrationsplan med möjlig utformning av bil- och cykelparkering (Articon)

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Planområdet består enligt SGU jordartskarta av postglacial lera.

Riksintresse

Planförslaget berör inte ett vattenskyddsområde enligt miljöbalk 7 kap 21 §.

Vattenområden

Bortsett från de befintliga anlagda dagvattendammarna finns inga vattenområden inom planområdet.

Strandskydd
MB 7 kap 13–20 §§

Eftersom planförslaget inte ligger vid naturligt vattenområde omfattas inte planområdet av strandskydd.

Dagvatten

I dag avvattnas planområdet via ledning till två dammar belägna väster om planområdet, vilka ingår i fastigheten och ägs av fastighetsägaren. Den norra dagvattendammen hanterar dagvatten från trafikerade ytor. Takvatten hanteras i den södra dagvattendammen. Från dagvattendammarna leds dagvattnet vidare västerut till diket Borsöknabäcken för att sedan mynna ut i recipienten Eskilstunaån – Torshällaån.

En dagvattenutredning är under arbete. Den kommer utgöra underlag till detaljplanen i granskningsskedet i planprocessen.

Hälsa och säkerhet

Buller
MB 5 kap 2 § första stycket

Regler om buller finns i plan- och bygglagen, i miljöbalken och i förordningar med olika riktvärden för olika bullerkällor. Till miljöbalken finns det en förordning med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Förordningen ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden.

Enligt Eskilstuna kommuns bullerkartläggning är inte fastigheten utsatt för buller som överskrider gällande riktvärden för föreslagna verksamheter.

Planförslaget innebär användningar där människors vistelse inte är varaktig dagligen och därför utgör inte buller någon väsentlig påverkan på människors hälsa.

Ett utökat handelsutbud kan leda till fler bilresor till och från Tuna park, vilka kan orsaka buller. Ökningen är dock inte stor i sammanhanget och påverkan bedöms inte vara stor. Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd ökning av trafikbuller.

Om en större andel av transporterna till och från Tuna park sker med cykel i stället för motorfordon kan det leda till lägre bullernivåer. Planförslaget möjliggör en utbyggnad med fler cykelparkeringsplatser.

MKN för luft
Luftkvalitets-förordningen (2010:477)

Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljökvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft.

Ett utökat handelsutbud kan leda till fler bilresor till och från Tuna park, vilka kan orsaka luftföroreningar. Ökningen av bilresor är dock inte stor i sammanhanget och planförslaget bedöms därför inte innebära nämnvärd påverkan på luftkvalitén.

Risk för olyckor

Några möjliga risker, med rimlig sannolikhet, som påverkar planområdet eller som planförslaget leder till har inte identifierats.

Väster om fastigheten går Västerleden som är en primär led för farligt gods. Fastigheten ligger inom buffertzonen 70-150 meter enligt riskbedömningen vilket är ett rekommenderat skyddsavstånd för bland annat centrum, verksamheter och detaljhandel.

Markradon

Planområdet ligger inte inom område som är utpekat som högriskområde för markradon i översiktsplan 2030.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens efterbehandlingsstöd finns ingen punkt inom planområdet som utpekas för potentiell markförorening.

Om föroreningar påträffas på fastigheten ska den som äger eller brukar fastigheten genast anmäla detta till tillsynsmyndigheten, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen i Eskilstuna kommun, enligt kap 10 § 11 Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Risk för översvämning

En dagvattenutredning ska tas fram som ska undersöka och beskriva risken för översvämning inom planområdet.

Risk för erosion/skred/ras

De geotekniska förutsättningarna i området visar inte på några förutsättningar för skred och ras. Marken är plan, inte kuperad, och höjden över nollplanet i meter ligger inom intervallet +11 till +13.

Klimat-förändringar

Klimatförändringar bedöms inte påverka den utveckling som planförslaget möjliggör i någon väsentlig utsträckning.

Teknisk försörjning

Riksintresse/ särskilda markanvändnings-intressen MB 3 kap 8 §

Planförslaget påverkan inte riksintresse för särskilda markintressen.

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spill-, dagvatten och försörjs av ett befintligt VA-nät.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Inom och i anslutning till planområdet har idag Eskilstuna Energi och Miljö AB ledningar för elnät, fiber och fjärrvärme. Därmed finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till denna infrastruktur.

Den transformatorstation som finns på fastigheten idag föreslås tas bort. En ny transformatorstation byggs på annan plats inom fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på fastighetsmark och följa ESEM:s gällande riktlinjer. Avstånd från byggnadernas avfallsstationer till uppställningsplats får inte överstiga 10 meter.

Planförslaget möjliggör framkomlighet för olika fordonstyper för leveranser, avfallshämtning samt räddningstjänst. Lastkajen är dimensionerad för lastbilar att kunna backa in mot lastkajen samt vända i en vändzon.

Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

Användning av mark och vatten

Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §

H

Användningen syftar till att möjliggöra detaljhandel. Även detaljhandel med livsmedel möjliggörs, vilket den gällande detaljplanen inte tillät.

Detaljhandel, inklusive detaljhandel med livsmedel, bedöms vara en lämplig användning i det läge som Tuna Park ligger.

D_1

Användningen syftar till att möjliggöra vårdcentral.

R_1

Användningen syftar till att möjliggöra tränings-, sport- och/eller lekanläggning. Anläggningen måste inte utgöras av samtliga dessa användningar, men det är tillåtet. Det är möjligt att ha en anläggning som enbart rymmer en eller två av användningarna.

Samtliga användningarna som nämns i bestämmelsen ska vara utan läktare. Begränsningen att inte tillåta en anläggning med läktare görs för att den typen av användning kan leda till ett stort antal besökare vid särskilda tillfällen, till exempel när det är match. Då kan en större yta för parkering krävas än vad som möjliggörs i planförslaget.

E Användningen syftar till att möjliggöra teknisk anläggning, i det här fallet transformatorstation som behövs för tilltänkt utbyggnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande PBL 4 kap 11 §

$ö_1$ Marken får inte förses med byggnadsverk. Har samma betydelse som prickmark, som ofta används i detaljplaner. Bestämmelsen möjliggör inte parkering.

Bestämmelsen placeras dels i egenskapsområdet i planens sydvästra kant där dagvattenanläggning ligger, dels uppe mot gång och cykelväg norr om planområdet.

Syftet med bestämmelsen i sydvästra kanten är att begränsa påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Byggnader, även låga sådana, bedöms kunna påverka översikten över landskapet. Därför tillåts inte byggnader eller komplementbyggnader i detta exponerade läge.

Syftet med bestämmelsen uppe mot cykelvägen, som ligger nordväst om planområdet, är att behålla ett öppet utrymme mot cykelvägen. Denna öppenhet ger ökad överblickbarhet och trafiksäkerhet men ger också en större öppen rumslighet i cykelstråket vilket bedöms göra det trevligare. Ett ytterligare skäl är att ytan kan bidra till dagvattenhantering. Bestämmelsen möjliggör att dike kan placeras inom ytan.

$ö_2$ Marken får inte förses med byggnadsverk, bortsett från cykelparkering med eller utan skydd.

Bestämmelsen placeras i ett egenskapsområde uppe mot cykelvägen, som ligger nordväst om planområdet. Inom egenskapsområdet finns övergången till cykelvägen och ytan kan därför anses utgöra entrén till den mittersta delen av Tuna park. Cykelparkering och skyddande tak och väggar för denna möjliggörs men inga andra byggnadsverk.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra cykelparkering men annars hålla ytan obebyggd och öppen.

$ö_3$ Marken får inte förses med byggnadsverk, bortsett från bilparkering och cykelparkering, båda utan skydd.

Bestämmelsen placeras väster om huvudbyggnaderna, på

parkeringsyta, på enskild gata samt på byggnadernas gårdsyta på baksidan.

Syftet med bestämmelsen i läget sydväst om huvudbyggnaderna är att begränsa påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Byggnader, även låga sådana, bedöms kunna påverka översikten över landskapet. Därför tillåts inte byggnader eller komplementbyggnader i detta exponerade läge.

$ö_4$ Marken får endast förses med skärmtak samt bilparkering och cykelparkering, båda utan skydd.

Bestämmelsen placeras på gårdsyta. Väderskydd för bil- och cykelparkering, som är byggnadsverk på mark, får inte placeras då det finns allmännyttiga underjordiska ledningar inom ytan. Byggnadsverk får inte finnas på markytan då det ska gå att komma åt ledningarna för till exempel reparation. Skärmtak tillåts dock eftersom de inte täcker markytan.

$ö_5$ Marken får endast förses med skärmtak samt bilparkering och cykelparkering, båda med eller utan skydd.

Bestämmelsen placeras på gårdsyta. Skärmtak samt skydd för bil- och cykelparkering får placeras.

$ö_6$ Marken får endast förses med skärmtak och byggnadsdel för entré till huvudbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra skärmtak samt byggnadsdel för entré till huvudbyggnad på framsidan av huvudbyggnaderna.

Då det enbart är skärmtak och entréer som är möjligt att bygga lämnas ytan längs med fasaden på framsidan öppen så att det blir ett öppet stråk för gångtrafiken längs med byggnaden.

$ö_7$ Marken får endast förses med bilparkering utan skydd, cykelparkering med eller utan skydd, skydd för kundvagnar och pantstation.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader på parkeringsytan öster om huvudbyggnaderna. Dessa komplementbyggnader ska ha användningar som riktar sig mot kunder och besökare, till

exempel skydd för kundvagnar, skydd för cykelparkering och pantstation.

Höjd på byggnadsverk PBL 4 kap 16 §

h_1 Bestämmelsen reglerar nockhöjden för byggnaden till 12,0 meter ovan mark.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på bygganden och då begränsa dess påverkan på riksintresset för kulturmiljön.

h_2 Bestämmelsen reglerar totalhöjden för byggnaden till 14,0 meter ovan mark.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på bygganden och då begränsa dess påverkan på riksintresset för kulturmiljön. Genom att möjliggöra en högre totalhöjd än nockhöjd kan till exempel solceller eller ventilationshuv placeras på taket.

h_3 Bestämmelsen reglerar nockhöjden för byggnadsverk till 5.5 meter ovan mark.

h_4 Bestämmelsen reglerar nockhöjden för byggnadsverk till 4.5 meter ovan mark.

Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap 13 §

n_1 Marken är avsedd att användas för parkering.

Syftet med bestämmelsen är att reglera den huvudsakliga funktionen för ytan till parkering. Både cykel- och bilparkering.

n_2 Marken får inte användas för bilparkering.

Syftet med bestämmelsen är att reglera att bilparkering inte får finnas inom ytan.

Bestämmelsen är placerad dels i lägen där mobilitet för gång- och cykeltrafik och överblickbarhet prioriteras. Det gäller för ytorna som utgör gångstråket längs med fasad på framsidan av huvudbyggnaderna samt ytor längs med gång- och cykelvägen i norr. Bestämmelsen är också placerad på yta som ska användas för dagvattenhantering.

n_3 Marken är avsedd att användas för dagvattendammar.

Syftet med bestämmelsen är att reglera den huvudsakliga funktionen för ytan till dagvattendamm.

Markreservat för allmännyttiga ändamål PBL 4 kap 13	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål reserverar området för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål, i detta fall underjordiska ledningar. Markreservatet är till för de befintliga ledningar som ligger inom området som är markerat med bestämmelsen. Eventuella nya ledningar som behövs när ny transformatorstation byggs i det läge som är utpekat i planförslaget bedöms kunna ligga inom egenskapsområdet med u_1-bestämmelsen.
Utformning PBL 4 kap 16 §	f_1	Färgsättning på fasader och tak mot riksintresset Åsby-Stenby äng ska vara dämpad med dova och matta kulörer. Syftet med bestämmelsen är att begränsa förslagets påverkan på riksintresset. Dämpade, dova och matta kulörer bedöms göra att byggnaderna smälter in i det omgivningande lanskapet i större utsträckning. Bestämmelsen gäller för både fasader och tak och den gäller både för huvudbyggnader och komplement-byggnader inom de egenskapsområden där den finns. Bestämmelsen finns inte i egenskapsytan för parkeringsytan på östra sidan, framsidan, då den sidan inte är riktad mot riksintresset Åsby-Stenby äng. Komplementbyggnader där behöver inte vara utformade i dämpade, dova och matta kulörer. Bestämmelsen är framtagen efter rekommendation från kulturmiljöanalysen (WSP).
	Stora upplysta skyltväggar eller fristående skyltar får inte uppföras i riktning mot riksintresset Åsby-Stenby äng	Syftet med bestämmelsen är att begränsa förslagets påverkan på riksintresset. Upplysta skyltar bedöms kunna dominera det öppna landskapet inom riksintresset, vilket inte är önskvärt. Bestämmelsen är framtagen efter rekommendation från kulturmiljöanalysen (WSP).
	Belysning väster om huvudbyggnaderna, mot riksintresset Åsby-Stenby äng, som är placerade högre än 1,5 meter över mark	Syftet med bestämmelsen är att begränsa förslagets påverkan på riksintresset. Belysnings som är placerad högt och därför riskerar synas från ett längre avstånd bedöms kunna dominera det öppna landskapet inom riksintresset, vilket inte är önskvärt.

	ska vara riktad neråt mot marken	Belysning som är placerad lågt kommer inte i samma utsträckning synas från ett längre avstånd då ljuset skyms av till exempel bebyggelse, vegetation och parkerade bilar. Lågt placerad belysning behöver inte riktas neråt. Bestämmelsen är framtagen efter rekommendation från kulturmiljöanalysen (WSP).
Utförande PBL 4 kap 10 §	b_1	Marken ska vara genomsläpplig. Syftet är med bestämmelsen är att reglera för att stråket längs med gång- och cykelstråket i norr ska användas till att hantera dagvatten.
Utnyttjandegrad PBL 4 kap 11 §	e_1	Största byggnadsarea är 1100 m². Syftet med bestämmelsen är att reglera markavtrycket för komplementbyggnader på parkeringen på framsidan till det avtryck som visas i utvecklingsförslaget.
Ändrad lovplikt PBL 4 kap 15 §	a_1	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. I detaljplanen regleras att några ytor ska vara genomsläppliga (b_1). Bestämmelsen kombineras med ett utökat krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet för att samhällsbyggnadsnämnden ska ha möjlighet att kontrollera att planbestämmelsen följs.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen fått laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Dec 2024 - jan 2025	Samråd
Kvartal 2 2025	Granskning
Kvartal 4 2025	SBN antar detaljplanen
Kvartal 4 2025	Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap Ingen mark där kommunen är huvudman finns i planområdet. Planförslaget saknar allmän plats-mark.

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Exploateringsavtal Ett fastighetsregleringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. I fastighetsregleringsavtalet regleras att mark för transformatorstation överförs till en kommunalägd fastighet.

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen eller Eskilstuna Energi och Miljö AB har rätt att lösa in yta som regleras för användningen teknisk anläggning (”E”).

Fastighetsrättsliga frågor

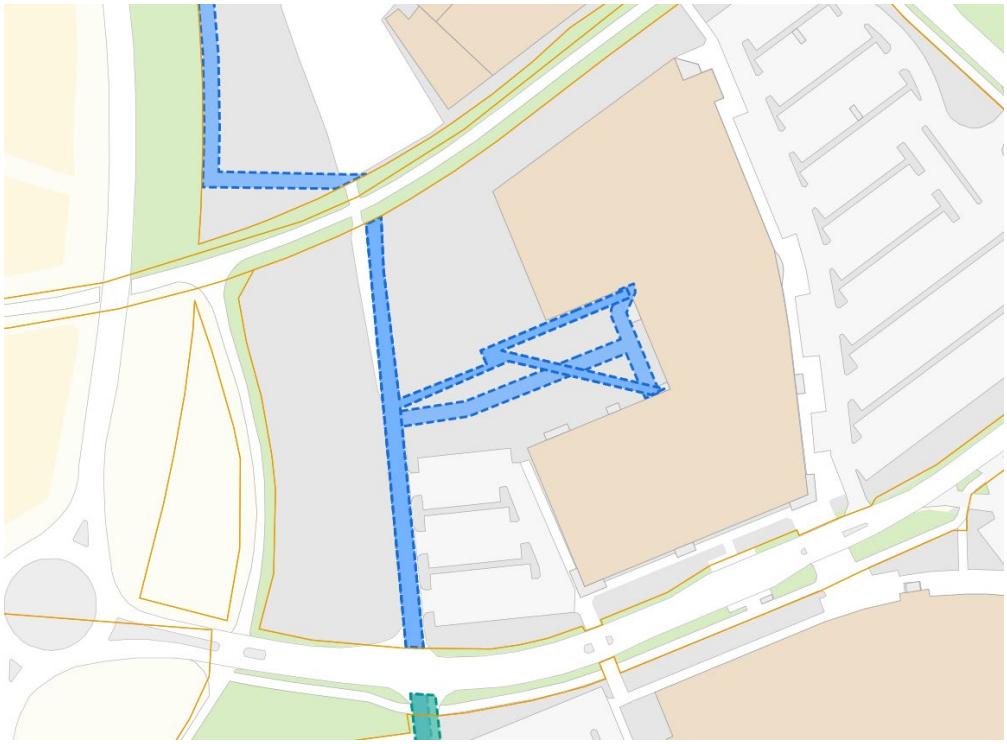
Berörda fastigheter Grossisten 1 är den enda fastigheten som ingår i planområdet.

Förändrad fastighets-indelning PBL 4 kap 18 § Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av fastighetsägare.

Gemensamhets-anläggningar PBL 4 kap 18 § Planförslaget innebär inte att gemensamhetsanläggningar ska bildas eller ombildas.

Rättigheter PBL 4 kap 6 §

Inom fastigheten finns idag ledningsrätt längs vägen på baksidan av byggnaderna samt över den avlastningsyta som finns mellan byggnaderna, även den på baksidan.



Rätt till utrymme för nya och befintliga allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt eller servitut (u-område på plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt eller servitut för sina ledningar.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Planförslaget innebär inga kommunala kostnader då förändringen sker på privat mark och bekostas av privat planbeställare. Mark för teknisk anläggning löses in av kommunen eller Eskilstuna Energi och Miljö AB utan kostnad.

Kostnader för exploatör

Detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören.

Mark som planläggs som områden för tekniska anläggningar (E-områden) överlåts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

Eventuell flytt av befintlig transformatorstation bekostas av exploatören.

Kostnader för fastighetsägare

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

Fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.

Fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Planavgift

Detaljplanarbetet bekostas av exploatör genom planavtal.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Det ingår ingen allmän plats-mark i planförslaget.

Utbyggnad och drift av el

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

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

Utbyggnad och drift av fjärrvärme

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt.

Parkering

Fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.

Marksanering

Fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark om behov uppstår. Åtgärderna genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen fått laga kraft. Byggherren ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.

Konsekvenser

Riksintressen

Riksintresset för kulturmiljövård MB 3–4 kap.

Delar av planområdet ligger inom riksintresseområdet Åsby-Stenby äng. Ett genomförande av planförslaget riskerar därför att utgöra påverkan på riksintresset Åsby-Stenby äng. En konsekvensbedömning ska genomföras av sakkunnig innan granskningsskedet av detaljplanen för att få klarhet i hur stor påverkan kan anses vara och vad för konsekvens planförslaget kan leda till.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Planenheten har i en undersökning om behov av en strategisk miljöbedömning tagit ställning till att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen meddelade 2024-02-20 att de inte kan utesluta att planen kan medföra betydande miljöpåverkan avseende intrång i den riksintressanta kulturmiljön. De menar att det behöver utredas vidare genom miljökonsekvensbeskrivning alternativt kulturmiljöanalys som undersöker planens påverkan på riksintresset Åsby-Stenby äng.

En kulturmiljöanalys (WSP) har tagits fram, där Grossisten 1 och det omgivningande landskapet analyserats. Till granskningskedet av planförslaget ska en konsekvensbedömning genomföras som undersöker planförslaget och eventuella positiva eller negativa konsekvenser på kulturmiljön.

Planförslaget följer huvudsaklingen de rekommendationer som finns i kulturmiljöanalysen. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är planförslaget inte medför den betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Miljökvalitets-normer

Planförslaget bedöms inte innebära några nämnvärda konsekvenser på miljökvalitetsnormer. Föroreningshalter i luft och bullernivåer bedöms inte öka mer än marginellt med planens genomförande.

Människors hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte innebära några nämnvärda konsekvenser på människors hälsa och säkerhet.

Natur- och kulturmiljö

Jordbruksmark, skogsbruk MB 3 kap 4 §

Jordbruksmark är av nationell betydelse och ”får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk” (Miljöbalken 3 kap 4 §).

Planområdet har historiskt brukats som jordbruksmark men har använts för handelsområde de senaste 20 åren. Förtätning av redan ianspråktagen jordbruksmark kan inte anses innebära negativa konsekvenser för det nationella intresset av jordbruksmark.

Sociala förhållanden

Konsekvenser för barn och unga

Planförslaget bedöms inte leda till några negativa konsekvenser för barn och unga. Om en lekanläggning byggs inom Grossisten 1 kommer det ha positiva konsekvenser för barn.

Näringslivet

Konsekvenser för näringslivet

Den gällande planen tillåter enbart detaljhandel, dock utan livsmedel. I Planförslaget tillåts också detaljhandel men nu även med livsmedel. Vårdcentral, sport-, tränings- och lekanläggning tillåts också. Planförslaget innebär att fler användningar tillåts än vad den gällande detaljplanen reglerar för. Förslaget innebär också ökad byggrätt. Planförslaget bedöms alltså innebära positiva konsekvenser för näringslivet på lokal skala då fler användningar och större byggrätt medger en mer flexibel utveckling av handelsområdet på sikt utifrån framtida behov och efterfrågan. Förslaget underlättar också för möjligheten att bedriva kommersiella verksamheter inom handel, vård eller sport och lek inom fastigheten. Detta kan ge positiva spridningseffekter för andra verksamheter inom handelsområdet Tuna Park då kunder som tar sig till verksamheterna inom Grossisten 1 kan passa på att också besöka andra verksamheter.

Utveckling av externa handelsområden, såsom Tuna park, kan dock riskera att medföra negativa konsekvenser för näringslivet. Näringslivet i Eskilstuna centrum bedöms ha påverkats negativt bl.a. på grund av utvecklingen av externhandelsområden. Delar av utbudet av handel och service som tidigare fanns i centrum har flyttat ut till de externa handelsområdena. Att det ska finnas ett utbud av handel och service i Eskilstuna centrum är viktigt att bevara. För att det ska vara möjligt behöver utvecklingen av externa handelsområden utformas och planläggas på ett sådant sätt som gör att de inte konkurrerar med det utbud som centrum avses ha. Externhandelsområdena bör istället bidra med något annat i jämförelse med utbudet i centrum, och vice versa. Större lokaler för

detaljhandel brukar leda till att stor del av kunderna vill ta sig dit med bil vilket således bedöms vara mer lämpligt i Tuna Park än Eskilstuna centrum. Dock avser detaljplanen att möjliggöra användningar som inte kräver bil i samma utsträckning (jämfört med handel med skrymmande varor) och därför säkerställs utveckling av cykelparkering i planförslaget.

I planförslaget begränsas vilka markanvändningar och verksamheter som får etableras inom fastigheten utifrån bedömning av vad som är mest lämpligt i Tuna Park och för att minimera påverkan på Eskilstunas centrum. Användningen centrumverksamhet tillåts därför inte i planförslaget. Enligt Boverket innebär centrumverksamhet all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Syftet med användningen är att möjliggöra en blandning av verksamheter.

Centrumverksamhet brukar också innebära mer småskaliga verksamheter med ett utbud som inte på samma sätt är riktat mot storhandel där konsumenter använder bil för att transportera inköpta varor. På Tuna park finns idag en galleria med ett utbud som är av karaktären centrumverksamhet. Det bedöms vara mest lämpligt att begränsa den användningen till just gallerian och inte låta den användningen och typ av utbud spridas över hela Tuna park. Dock är markanvändningen i samtliga gällande detaljplaner i Tuna park Handel (med och utan livsmedel), kontor och även Bilservice i norra delen.

Syftet med begränsningen av markanvändning är att verka för att den huvudsakliga karaktären av utbudet i Tuna park ska vara detaljhandel, inte centrumverksamhet. Det ska leda till att handelsområdet och centrum inte har samma huvudsakliga utbud och därmed inte konkurrerar om samma kunder. Konkurrensen bedöms inte vara positiv för vare sig centrum eller Tuna park.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Medverkande förvaltningar, enheter och kommunala bolag har varit:

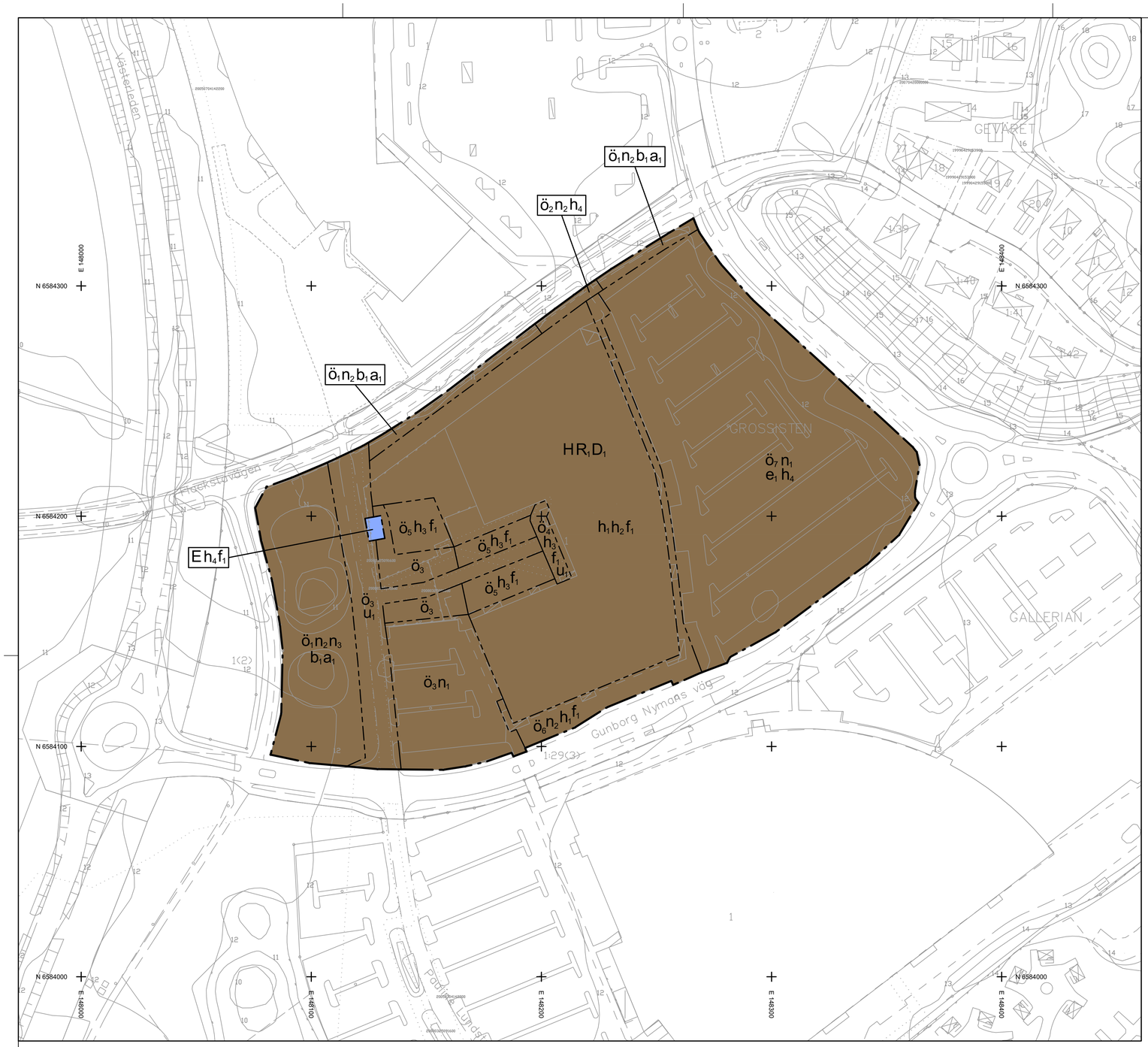
Planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Enheten för Strategisk planering, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Geodataenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mark och exploatering, Kommunledningskontoret
Eskilstuna Energi och miljö

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Lovisa Ehrlin
Planarkitekt

Malin Björklund
Planchef

Erik Henckel
Planarkitekt



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Servitut, gemensamhets-anläggning, ledningsrätt
- 0:00, 0 — Fastighetsbeteckning
- s00 — Samfällighet
- Byggnader
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Gångstig
- Vägkant, gångbana
- Nivåkurvor
- +00,00 — Avvägd höjd
- Rutnätspunkt

Grundkartan ajourförd 2023-11-30.
För det tekniska innehållet svarar Geodataenheten
Koordinatsystem: Sweref 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000

PLANKARTA 1:1000 (A1)

0 50 100m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

D_1	Vårdcentral
E	Tekniska anläggningar
H	Detaljhandel
R_1	Tränings-, sport- eller lekanläggning utan läktare

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

$ö_1$	Marken får inte förses med byggnadsverk
$ö_2$	Marken får inte förses med byggnadsverk, bortsett från cykelparkering med eller utan skydd
$ö_3$	Marken får inte förses med byggnadsverk, bortsett från bilparkering och cykelparkering, båda utan skydd
$ö_4$	Marken får endast förses med skärmtak samt bilparkering och cykelparkering, båda utan skydd
$ö_5$	Marken får endast förses med skärmtak samt bilparkering och cykelparkering, båda med eller utan skydd
$ö_6$	Marken får endast förses med skärmtak och byggnadsdel för entré till huvudbyggnad
$ö_7$	Marken får endast förses med bilparkering utan skydd, cykelparkering med eller utan skydd, skydd för kundvagnar och pantstation

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 12.0 meter.
h_2	Högsta totalhöjd är 14.0 meter.
h_3	Högsta nockhöjd är 5.5 meter.
h_4	Högsta nockhöjd är 4.5 meter.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Parkering
n_2	Marken får inte användas för bilparkering
n_3	Dagvattendammar

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning

f_1	Färgsättning på fasader och tak mot riksintresset Åsby-Stenby äng ska vara dämpad med dova och matta kulörer.

Utförande

b_1	Marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 1100 m².

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

Stora upplysta skyltväggar eller fristående skyltar får inte uppföras i riktning mot riksintresset Åsby-Stenby äng

Belysning väster om huvudbyggnaderna, mot riksintresset Åsby-Stenby äng, som är placerade högre än 1,5 meter över mark ska vara riktad neråt mot marken

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Detaljplan för Grossisten 1

Grossisten 1
Svallinge

Eskilstuna kommun — Södermanlands Län

	Beslutsdatum	Instans
Samråd	2024-12-10	SBN
Granskning		
Godkännande		
Antagande		
Laga kraft		

Samråd

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten

Upprättad 2024-11-20

Bestämmelsekatalog 2024:151-1

Malin Björklund
Planchef

Lovisa Ehrlin och Erik Henckel
Planarkitekter