Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Melanie Hierl, 016-710 60 00

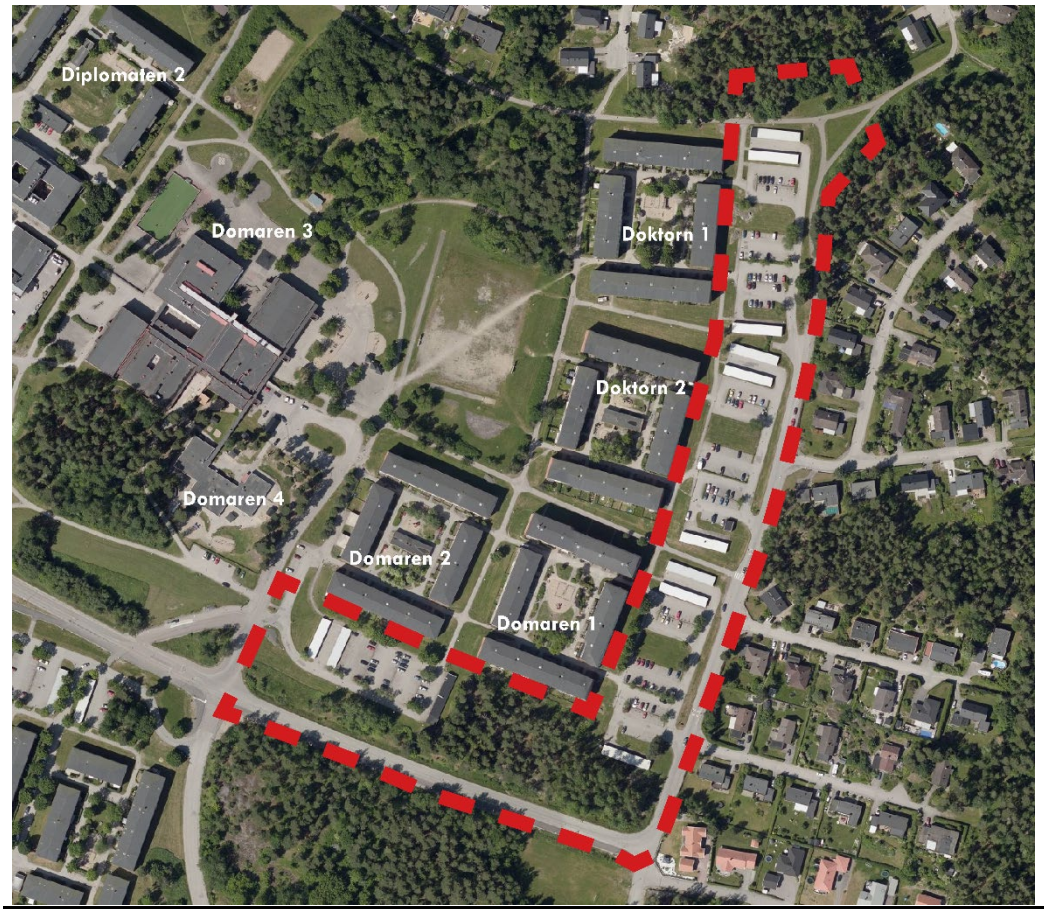
Antagandehandling

Detaljplan för

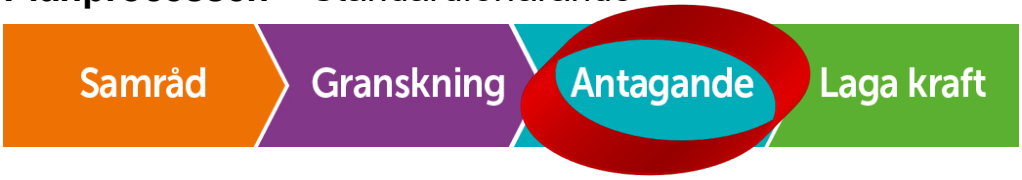
Doktorn 1 m.fl. (Vårvägen)

Skiftinge
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



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

INLEDNING

Planprocessen

Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Om inga yttranden mot planförslaget inkommer under samrådsskedet kan den antas enligt ett begränsat förfarande.

Handlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Plankarta
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar och rapporter utgjort underlag för planförslaget:
Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2019-01-03 och PM, 2019-01-12
Miljöteknisk markundersökning, Ramböll, 2018-12-14
Bullerutredning, ÅF, 2018-12-17
Dagvattenutredning, WRS, 2019-02-01
Kulturmiljö, WSP, 2019-04-15
Arkeologisk utredning, Arkeologgruppen AB, 2019-10-28
Gestaltningsprogram, Strategisk Arkitektur, 2020-09-07
Strukturplan Skiftinge, Strategisk Arkitektur, 2020-08-31
Skuggningsanalys, Strategisk Arkitektur, 2020-09-04

Syfte

Planen ämnar att genom förtätning möjliggöra för byggnation av nya bostäder inom befintligt område samt centrumsverksamhet i bottenvåning i strategiska lägen. Planen möjliggör i viss mån för centrumsändamål med syftet att bidra till aktiva och levande bottenvåningar för att främja den upplevda säkerheten samt att utöka rörelse inom och genom området.

Detaljplanen syftar till att skapa en balans mellan bevarande av områdets aktuella karaktär med dess kulturvärden samt att bidra med nya bostäder och rörelsekorridorer som ska möjliggöra för spontana möten mellan invånarna.

I planarbetet syftas det till att tänka och planera området utifrån en hållbarhetsansats som omfattar såväl det ekonomiska, sociala samt ett miljöperspektiv. Viktiga aspekter i planeringen av området är trygghetsskapande, jämställdhet, tillgänglighet, barnperspektivet och ekosystemtjänster som i planens genomförande ska tas hänsyn till.
Trafikseparationen liksom andra incitament för hållbart resande (cykelställ och bilpool) bidrar till gående och cykling inom gator. Barnen kan röra sig fritt och ohindrat inom området utan att behöva korsa en gata. En tydlig åtskildring mellan det offentliga och privata rummet genom gestaltning främjar användningen av det offentliga rummet, utevistelsen och möjligheten till sociala möten som i sin tur har en trygghetsskapande effekt.

Plandata

Läge och areal

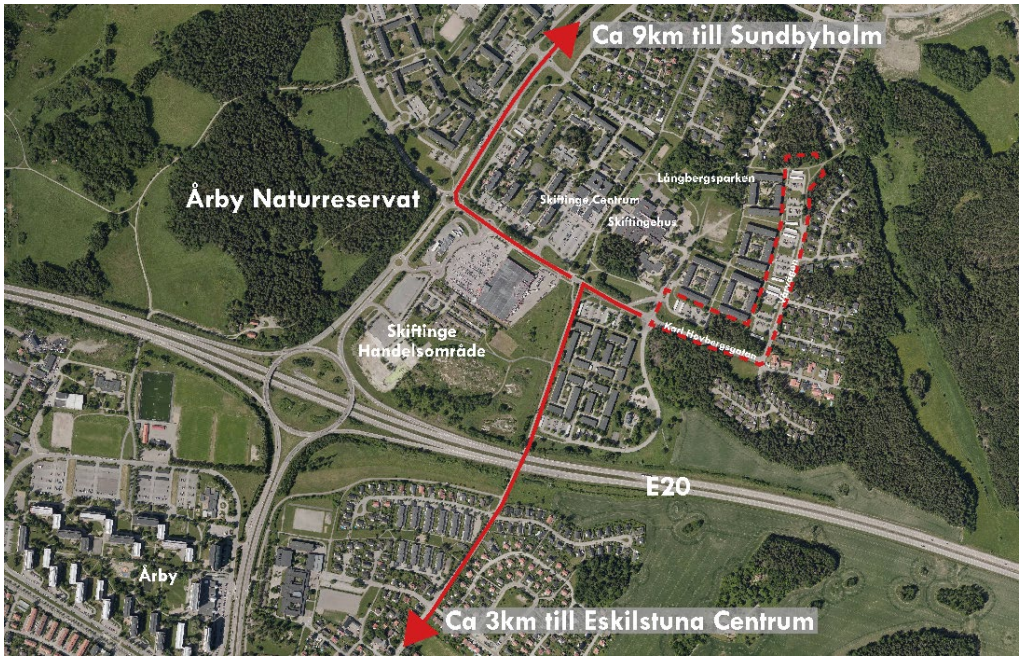


Bild 1. Planområdet i förhållande till sin omgivning.

Planområdet är beläget i östra Skiftinge och är ungefär 4,4 ha stort. Väster om planområdet ligger Skiftingehus och Skiftinge centrum samt allaktivitetsparken Långbergsparken, vilken invigdes hösten 2018. Öster och norr om planområdet ligger villaområden. I områdets närhet finns det gott om grönytor och strövområden, där ibland Årby naturreservat och Djurstaområdet, samt service i form av Skiftinge centrum och Skiftinge handelsplats som är under utveckling. Strax söder om Skiftinge sträcker sig E20, vilken utgör en tungt trafikerad barriär gentemot Eskilstuna stadskärna. En viadukt finns för att ta sig under E20 strax sydväst om planområdet och en passage finns för att ta sig över Mälarvägen mot Årby naturreservat. Till Eskilstuna stadskärna är det ca 3 km. Planområdet ligger inom Eskilstuna tätort.

Planområdets avgränsning

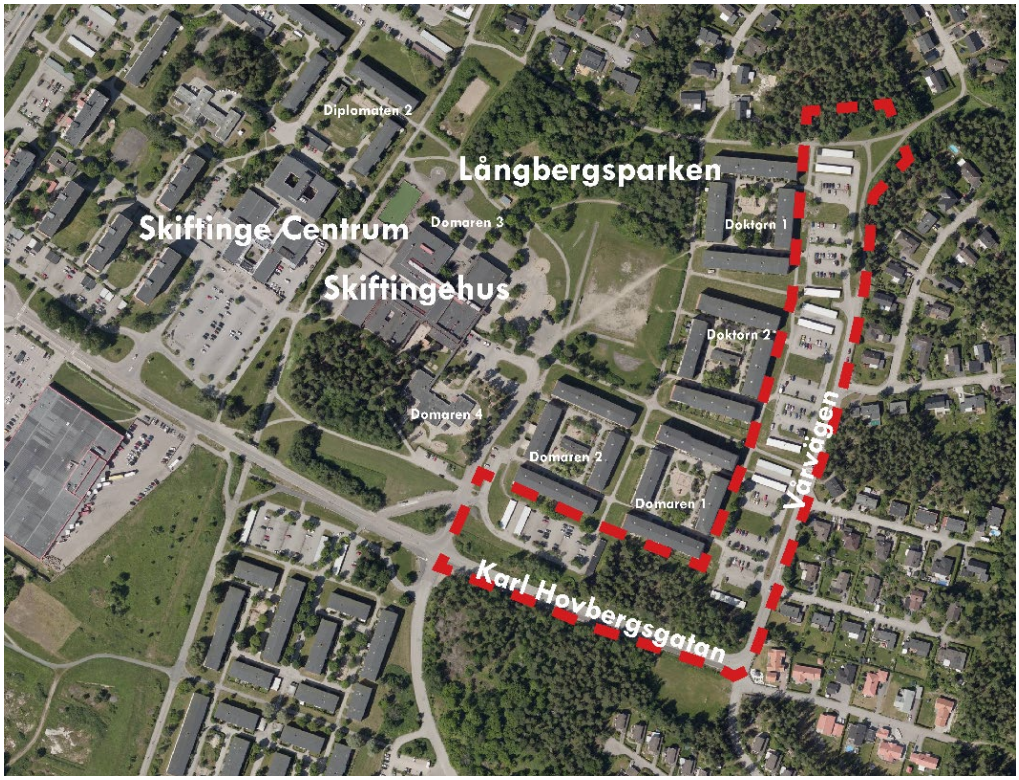


Bild 2. Planområdets avgränsning.

Planområdet avgränsas av Vårvägen i öster och Karl Hovbergsgatan i söder. I norr gränsar planområdet mot den skogsdunge som skiljer planområdet från villorna i norr och i väster gränsar planområdet till befintliga flerbostadshus.

Markägande

Fastigheterna Doktorn 1, Doktorn 2, Domaren 1 och Domaren 2 ägs av Victoria Park Skiftinge AB. För gator och annan allmän platsmark är kommunen huvudman.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP2030 (laga kraft 2016-05-17) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Planområdet ligger inom den inre förtätningszonen enligt ÖP 2030 och är utpekat som planeringsområde för bostäder. Generellt sett förespråkar översiktsplanen att förtätning sker i första hand på redan ianspråktagen mark.

Årsplan

Ett åtagande i Årsplan 2019 för Eskilstuna kommun är att minst 600 bostäder ska påbörjas byggas varje år. Stadsläkningsområderna är prioriterade stadsdelar för att motverka utanförskap vilket man med den fysiska miljön kan göra genom öka tryggheten och skapa trivsamma utemiljöer. Man vill även säkra möjligheterna till näringslivstillväxt i samhällsplaneringen vilket ska leda till fler jobb. Ett åtagande i Årsplan 2020 för Eskilstuna kommun är jämställdhetsintegrering som på alla nivåer ska genomsyra kommunkoncernens och förvaltningarnas arbete. Flickor, pojkar, kvinnor och män ska ges samma möjligheter till ett bra liv,

oavsett kön. Därför ska organisationen och samhället se till att ingen hålls tillbaka eller berövas möjligheter på grund av sitt kön. I en jämställd detaljplaneprocess har flickor, pojkar, kvinnor och män samma möjlighet att vara delaktig i processen och göra sina röster hörda.

Grönstrukturplan

Planområdet finns inte utpekat i Eskilstuna kommuns grönstrukturplan, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2006-11-22.

Detaljplan

För planområdet gäller i huvudsak befintlig stadsplan för *Skiftinge, öster om centrum* (0484K-1604C 0-359), upprättad 1968-08-19. Området är planlagt som i huvudsak prickmark, *mark som icke får bebyggas*, med inslag av korsmark, *mark för garage och förrådsbyggnader*.
För planområdets sydöstra hörn vid korsningen Karl Hovbergsgatan/Vårvägen, gäller stadsplan för *Skiftinge, sydost om centrum* (0484-P80/10 1-447) upprättad 1979-12-06 och i planområdets sydvästra hörn, vid korsningen Karl Hovbergsgatan/Skiftingegatan, gäller stadsplan för *Skiftinge, söder om centrum* (0484K-1699C 0-360) upprättad 1970-06-04 samt detaljplan för Kv. Domaren (04-ESK-329 3-393) upprättad 1974-11-19. Inom planområdet gäller tomtindelningarna 0484K-1623C och 0484K-1624C. Samtliga ovan nämnda planer ersätts av detaljplanen Doktorn 1 m.fl. inom dess planområde.

Stadsläkning

Skiftinge är ett av fyra områden i Eskilstuna som ingår i projektet Stadsläkning. Projektet är ett långsiktigt och förvaltningsövergripande arbete som bygger på övergripande mål från kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategi. Syftet med stadsläkningen är att koppla ihop staden, att bygga ”broar” mellan stadsdelar och dess invånare, att öka trygghet och trivsel, att tillgodose behovet av bostäder och att komplettera ett relativt ensidigt bostadsutbud med inslag av småhus, radhus och parhus. Utvecklingsplanen syftar även till att möjliggöra arbetsplatser, lyfta befintliga park-, natur- och kulturvärden, öka tillgängligheten till hållbara transporter samt att ta tillvara stadsdelars potential, mångfald och engagemang som är viktiga delar i samband med förtätningen. Utvecklingen av den fysiska miljön bör gå hand i hand med sociala satsningar och samverkan.

Utvecklingsplan Skiftinge

Detaljplanearbetet har föregåtts av framtagandet av *Utvecklingsplan Skiftinge*, en del av stadsläkningsprojektet. Utvecklingsplanen syftar till att ta ett helhetsgrepp för hela Skiftinge med utgångspunkt ur fyra strategier: Integration, Mångfald, Förtätning och Kvalitet. Utvecklingsplanen var på samråd 15 juni till 15 september 2017 och godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2017-12-13.

I utvecklingsplanen lyfts potentiella förtätningsområden, viktiga stråk och platser samt riktlinjer för den framtida utvecklingen. Planområdet för detaljplanen Doktorn 1 m.fl. är ett av de områden som lyfts bland de potentiella förtätningsområdena. I söder angränsar planområdet till en utpekad spridningskorridor längs Karl Hovbergsgatan som bedöms vara viktig för ekosystemtjänster.

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 enlig PBL upprättas därför inte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet präglas till stor del av asfalterade parkeringsytor. I den södra delen, längs Karl Hovbergsgatan, återfinns en mer grön prägel med en centralt belägen höjd vars vegetation domineras av tallar. Kullen med sin tallskog bedöms dessutom ha ett rekreations- och socialt värde för dem boende i området, framförallt för barnen varför kullen utifrån dessa skäl ska bevaras i sin form och karaktär. I korsningen Karl Hovbergsgatan och Vårvägen finns ett grönt område som präglas av björk och bedöms inte ha samma biologiska, sociala och rekreationsvärde som själva kullen. Grönskan längs Karl Hovbergsgatan har identifierats som en viktig spridningskorridor.

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

För detaljplanen har Ramböll genomfört en geoteknisk undersökning (daterad 2019-01-12). Undersökningen konstaterar att planområdet lämpar sig mycket väl för byggnation. Markytan är svagt sluttande och därmed dränerande. För byggnation krävs grundläggning på pålar, packad fyllning på morän och berg samt på berg/sprängbotten. Hårdgjorda ytor anläggs utan restriktioner med hänsyn till förekommande jordarter, bergnivå och grundvattennivå. Uppfyllnadshöjd begränsas till maximalt 1 meter, dvs att nuvarande markyta kan belastas med 20kPa. Högre uppfyllnader kräver särskild utredning av geoteknisk sakkunnig.

Exploateringsområdet utmed Vårvägen karakteriseras av ytligt berg och berg i dagen med djupa svackor med torrskorpelera och friktionsjord. Nästan hela ytan är täckt med fyllning. Fyllningen ligger ovan berg, friktionsjord samt torrskorpelera och har en mäktighet på upp till 2 m. Lager av torrskorpelera förekommer i svackor och har en mäktighet på 1-2 m och ställvis upp till 5 m. Tunna skikt av lös varvig siltig lera kan förekomma under torrskorpan. Bergöveryta har registrerats med jordbergsonderingen och ligger mellan berg i dagen och ner till ca 6 m djup under befintlig markyta.

Exploateringsområdet längs Karl Hovbergsgatan karakteriseras av ytligt berg och berg i dagen med djupa svackor med torrskorpelera och friktionsjord. Nästan hela ytan är täckt med fyllning. Fyllningen ligger ovan berg, friktionsjord samt torrskorpelera och har en mäktighet på upp till 4 m. Fyllningen utgörs av blandade massor som grus, sand och lera. Sten och block har registrerats i fyllningen.
Lager av torrskorpelera förekommer i svackor och har en mäktighet på 1-2 m och ställvis upp till 5 m. Tunna lager av lös varvig siltig lera förekommer under torrskorpan i svackorna. Skikt av lös lera är upp till ca 1,5 m mäktigt. Bergöveryta har registrerats med jordbergsonderingen och ligger mellan berg i dagen och ner till ca 8 m djup under befintlig markytan.

Markradon

Förekomsten av markradon är inte kartlagd. Byggnader ska grundläggas radonsäkert.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Ramböll (daterad 2018-12-14). Bedömningen grundar sig på Naturvårdsverkets (NV) rapport 5976, Riktvärden för förorenad mark. I NV:s rapport redovisas generella riktvärden för förorenade områden för olika markanvändningar:

Känslig markanvändning (KM). Med denna markanvändning ska föroreningshalter ej förorsaka oacceptabla risker för hälsa eller miljö för exempelvis boende på platsen

Mindre känslig markanvändning (MKM). Denna markanvändning är tänkt som en arbetsplats exempelvis med kortare exponeringstider och andra begränsningar (dvs utan boende på platsen). Markanvändningen på fastigheten bedöms i dagsläget och överskådlig framtid motsvara KM (Känslig Markanvändning).

Sammantaget bedömer Ramböll att uppmätta föroreningshalter av metaller, alifatiska- och aromatiska kolväten, samt PCB på området inte innebär oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön, med dagens och planerad markanvändning. Erhållet analysresultat tyder på att förorening förekommer ställvis. Det går inte att utesluta att det kan finnas områden med högre halter av föroreningarna än vad som hittills påträffats i jord, dock är provtagningen relativt tät.

I undersökningen har samtliga provpunkter legat på ytor som överlagras av gräs. Det indikerar att förorening (alifatiska kolväten (>C16-C35) och eventuellt aromatiska kolväten (>C10-C16)) sannolikt tillförts via spill då provet som hade halter över KM togs ytligt.

Det bedöms inte finnas behov för ytterligare åtgärder inför exploatering. Några ämnen har påvisats över KM, miljökontoret har underrättats. I samband med exploatering bör man säkerställa att massor omhändertas på rätt sätt med anledning av att halter ställvis påträffats över gällande riktvärden.

Enligt bilaga 2 tillhörandes den miljötekniska markundersökningen ska hus bebyggas i anslutning till punkt 18R14 där de högsta halterna petroleumprodukter påträffats, i samband med byggnation rekommenderar Ramböll att den påträffade föroreningen avlägsnas.

De högsta halter av kobolt har påträffats i naturlig jord vilket tyder på att bakgrundshalterna av kobolt är förhöjd inom delar av undersökningsområdet.

Några ämnen har även påvisats över MRR (Minde än ringa risk), vilket sammantaget innebär att miljökontoret behöver underrättas vid användning av massor för anläggningsändamål.

Historik

Planområdet var obebyggt fram tills gällande stadsplan med tillhörande bebyggelse uppfördes. Stadsplanen för området togs fram 1969 som den 7:e planut-

byggnadsetappen av stadsplaneområdet Sal-Skiftinge-Ärsta-Djursta. Planförslaget motsvarade den 5:e projektenheten i Svenska Riksbyggens utbyggnadsplan.

Kulturmiljövärden

En kulturmiljöutredning har genomförts av WSPs kulturmiljögrupp 2019-04-15. I denna analys bedöms förslaget för nyexploatering över lag kunna genomföras utan att betydande kulturhistoriska värden förvanskas förutsatt att ett par anpassningar görs:

- Bibehåll trafikseparingens principer. Bilar parkeras avskilt från lekplatser och gårdar där fotgängare vistas. Parkeringar kan inte förläggas in mellan befintlig bebyggelse. Särskilt parkeringen i befintlig park intill kvarteret Doktorn behöver tas bort.
- Bygg hus i park. Ett bärande karaktärsdrag för utredningsområdet är att flerfamiljshus ligger med grönytor intill fasadlivet, endast gångvägar och parkeringsplatser är hårdgjorda.
- Spara befintlig naturmark och bibehåll en högre grad av ursprunglig karaktär genom att inte uppföra delar av kvarter 3.

Detaljplanen bibehåller trafikseparingens principer, där bilar parkeras på utkanten av det tillkommande området, avskilt från lekplatser och gårdar där fotgängare vistas. I och med den nya detaljplanen kommer stora delar av områdets gröna karaktär att bevaras och det tillförs grönska genom ett grönt stråk mellan den befintliga och tillkommande bebyggelsen. Huskropparnas placering och utformning möjliggör för gröna innergårdar med växtlighet som tar upp kännetecken av den befintliga kulturmiljön där grönska finns inom närmiljön. Genom både det gröna stråket och innergårdarna kommer flerbostadshusen att omringas av grönytor och växtlighet. Dock kommer stora, öppna grönytor, så kallade ”Hus i park”, där grönytor placerades intill fasadlivet, att undvikas. I denna distinkta typologi från 1900-talet, fungerar grönytorna som en buffert med en diffus tillhörighet, som varken är privat eller offentlig. Studier visar att dessa ytor sällan används och bör undvikas i en stad där marken är en bristvara (Ståhle, 2008).

Stora delar av den befintliga naturmarken med dess funktion för ekosystemtjänster och sociala värden kommer att sparas samt integreras i områdets nya bebyggelsestruktur. Bebyggelsen i Kvarter 2 och 3 som ligger intill naturmarken anpassas utifrån kullen och dess växtlighet.

Fornlämningar

Skiftinge finns omnämnt i historiska dokument från medeltidens slut. Det historiska kartmaterialet över Skiftinge visar att utredningsområdena ligger inom gårdens inägomarker som impediment och små åkertegar. Området kring Skiftinge var jordbruksmark ända fram till 1960-talets exploatering. I delområde 1 fanns ploglager med 1900-talsfynd, vilket bekräftar bilden att området odlats fram i modern tid.

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns en fornlämning utanför planområdet men i anslutning till området samt ytterligare två en bit söder och öster om planområdet. Samtliga fornlämningar inventerades 1986.

Nordöst om planområdet ligger fornlämningen Eskilstuna 295:1. Fornlämningen består av en rund stensättning med en diameter av 5 meter. Fornlämningens position och omfattning är fastställd.

Söder om planområdet ligger fornlämningen Eskilstuna 227:1. Fornlämningen består av ett gravfält om ca 50x40 meter i form av ca 15 runda stensättningar. Stensättningarna är ca 4-7 meter i diameter. Fornlämningen är delvis övervuxen. Till viss del kan fornlämningarna skadats vid tidigare byggande av närliggande bostadsområde. Runt och i fornlämningen växer barr- och lövträd. Fornlämningens position och omfattning har fastställts.

Väster om planområdet ligger fornlämningen Eskilstuna 544:1. Fornlämningen består av ett område med mörkt ytskikt avplanat (sannolikt naturligt).

Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt Kulturminneslagens 2 kapitel. Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är tillståndspliktigt. Om fornfynd och/eller fornlämning påträffas vid byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen (2 kap. 5 och 10§§ kulturmiljölagen (1988:950)).

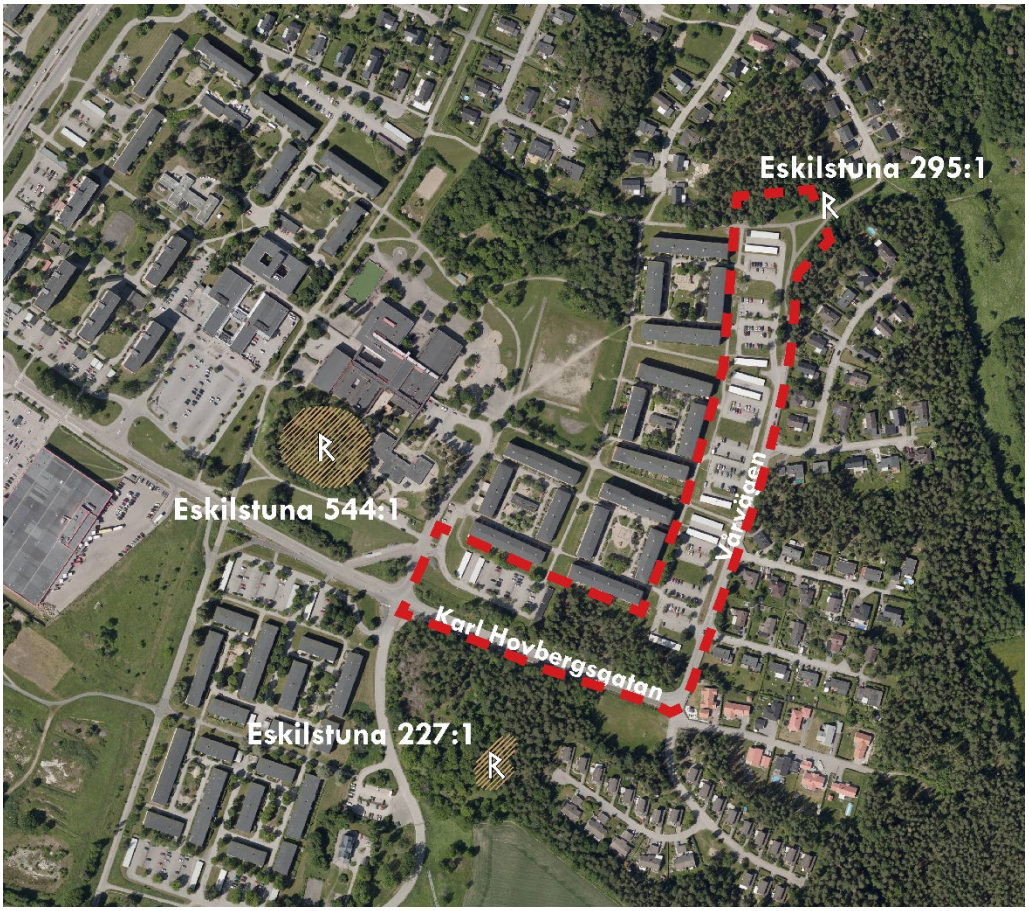


Bild 3. Karta över närliggande fornlämningar

Vidare gjordes en arkeologisk undersökning som genomfördes av Arkeologgruppen AB. Sammanlagt grävdes åtta schakt fördelade på tre mindre områden. En sammanlagd yta om cirka 100 kvadratmeter undersöktes utan att något av arkeologiskt intresse påträffades.

Utredningen kommer fram till att inget vare sig från kart- och arkivstudier eller från utredningsgrävningen i området har visat att ytorna varit bebyggda förrän i sen tid. Inte heller fanns några indikationer på andra typer av lämningar. Arkeologgruppen AB föreslår inga ytterligare arkeologiska åtgärder inom utredningsområdena.

Bebyggelseområden

Stadsbild och miljö

Planområdet ligger i östra Skiftinge. Området präglas idag av 1960- och 1970-talets planeringsideal. Befintliga flerbostadshus är uppförda som huvudsakligen 3 våningars lamellhus. Totalt är det ca 400 bostäder, uppdelat på 16 huskroppar, placerade gentemot varandra på ett sådant sätt att trygga och avskilda innergårdar skapas. Mellan bebyggelsen sträcker sig gång- och cykelvägar. Trafikseparering är tydlig där bilarna hålls avskilda från gående och cyklister. Villorna öster om planområdet är ungefär 50 till antalet, uppförda huvudsakligen som 1 och 2 våningars enbostadshus av huvudsakligen tegel och trä. De flesta är uppförda under 1960- och 1970 talet men en del av dem tillkom under tidigt 2000-tal.

Bostäder

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen består av flerbostadshus med varierad höjd. Bebyggelsen planeras i huvudsak att uppföras mellan 3 till 5 våningar men på strategiska platser kan bebyggelsen vara upp till 8 våningar. Majoriteten av bebyggelsen planeras att bli bostäder men planen möjliggör även olika servicefunktioner i bottenvåningar inom samtliga byggrätterna. Totalt planeras det att bli ca 350 bostäder.

Bild 4. Illustration av mobilitetshuset sett från Karl Hovbergsgatan, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Bild 5. Illustration av bebyggelsen längs Vårvägen, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Bild 6. Illustration av stråket mellan den tillkommande och den befintliga bebyggelsen, framtagen av Strategisk arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Verksamheter

Idag finns det inga verksamheter inom planområdet eller dess närhet. Genom detaljplaneläggningen kommer verksamheter att kunna uppföras under användningen C_1 – *centrumändamål i bottenvåning som* kommer tillföras området.

I planområdets sydvästra ände vid korsningen Karl Hovbergsgatan/Skiftingevägen är det planerat för verksamheter och butiker i mobilitetshusets bottenvåning (e_1-bestämmelse: *Byggnadens bottenplan ska bestå av centrumändamål. Våningshöjden på bottenplan ska vara minst 3,50 meter; PBL 4kap. 11§ 1st*

2p) samt *e2-bestämmelse: Byggnadens bottenplan ska bestå till 40% av centrumändamål och vara vänt mot Karl Hovbergsgatan och Sundbystigen; 4 kap. 11§ 1st 1p.*). Mobilitetshuset kommer att utgöra områdets nya entré som ska få en luftig och centrumsmässig karaktär med ett grönt inslag som regleras genom f_7-bestämmelse om att mobilitetshusets *fasad, bortsett från entréplan, ska utformas luftgenomsläppligt till minst 50% samt klätterväxter upp till 30% av fasadens längd. (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p*). Detta för att skapa ett luftigt visuellt intryck som mjuknar upp byggnadens karaktär. Klätterväxter vid fasaden bidrar förutom med rikare sinnesintryck även med ekologiska funktioner då de stärker den planerade spridningskorridoren i form av träd i gatumiljön längs Karl Hovbergsgatan. Dessutom reglerar f_8-bestämmelsen om att *Centrumsverksamhetens fasad ska vara 50% glasad med maximal bröstningshöjd på 0,70 meter över marknivå (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p)* bottenvåningens och därmed verksamheternas fasad som ytterliga ska bidra till ett luftigt visuellt intryck.

Detaljplanen möjliggör också för C_1 – *centrumändamål i* bottenvåning på andra ställen inom planområdet. Genom att reglera en minsta takhöjd på 3,50 m (e_3- bestämmelse: *Byggnadens bottenplan ska ha en våningshöjd på minst 3,50 meter, PBL 4 kap- 11§ 1st 2p*) och upp till 4 m (begränsat genom nockhöjd) i bottenvåningarna längs med Karl Hovbergsgatan ska en stadsmässig karaktär med butiker i bottenvåning regleras. På så sätt säkerställs att verksamheter och butiker kommer kunna uppföras inom dessa byggrätter i framtiden.

Placering, utformning, material, byggnadsteknik

Den nya bebyggelsen placeras utifrån den befintliga bebyggelsen och dess struktur. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska visa respekt gentemot den befintliga och på ett naturligt sätt få villastrukturen i öster och flerbostadsbebyggelsen i väster att flätas samman. Den tillkommande strukturen tar hänsyn till befintliga stråk, framförallt Tulpanstigen och gång- och cykelvägen i syd/nordlig riktning.
Den befintliga bebyggelsens kvartersindelning går att läsa av i den tillkommande bebyggelsen som följer samma struktur för att sedan ytterligare bryta upp kvarteren i mindre delar och på så sätt skapa en luftig och genomskådlig struktur som på ett organiskt sätt följer dels Karl Hovbergsgatan och i synnerhet Vårvägen och dess lite böjda karaktär. Denna kvartersindelning och struktur regleras genom en f_3-bestämmelse om att *Sadeltak ska uppföras med gavel mot Vårvägen (PBL 4 kap 16§ 1st 1p.)*. Bebyggelsen placerats så att Karl Hovbergsgatan och dels Vårvägen ska få en mer stadsmässig karaktär. Det skapas ett grönt och luftigt stråk, separerat från trafik, mellan den befintliga bebyggelsen i väster och den tillkommande bebyggelsen.
Höjden i området har anpassats för att möta upp villabebyggelsen på Vårvägens östra sida på ett respektfullt sätt. På de platser där villorna exponeras gentemot planområdet har bebyggelsehöjden trappats ned samtidigt som bebyggelsen har fått en högre höjd på mindre känsliga ställen, så som där den möts av grönska. Höjdanpassningen skedde utifrån en skuggningsanalys med syfte att förhindra skuggning på villabebyggelsen i för stor omfattning samt för att få till en trevlighet respektive snällhet mot villorna.
Höjdsättningen regleras genom *Högsta nockhöjd i meter* samt *Högsta byggnadshöjd.* Dessutom regleras takutformningen som påverkar byggnadernas upplevda höjd genom f_1-bestämmelser om att *Byggnadens tak ska uppföras som valmat tak. Vindsvåning får ej inredas (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p)* på punkt-

husen. På lamellhusen regleras byggnadernas upplevda höjd genom f_2-bestämmelsen om att *Byggnadens tak ska uppföras som sadeltak. Gavlarna gestaltas på ett sådant att de ger varje kvarter en egen identitet genom t.ex. kulör och material, med variation mellan kvarteren. Vindsvåning får ej inredas (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p.).*

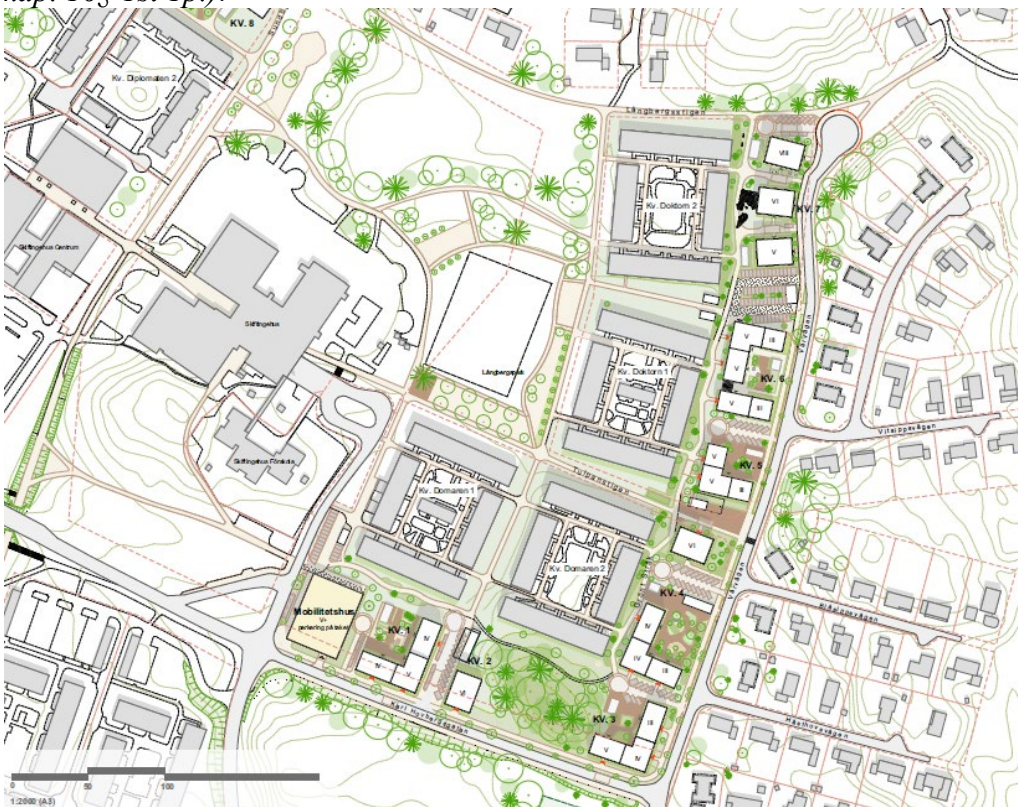


Bild 7.Illustrationsplan framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Att kvarteren varierar i gestaltningen där varje kvarter gestaltas på ett individuellt och identitetsskapande sätt (exempelvis genom variation i kulör och material) underlättar orienteringen i området. Särskilt barn bedöms kunna orientera sig och hitta inom sitt närområde vilket ger större möjligheter åt barn att röra sig fritt och självständigt. Exempel på identitetsskapande och gestaltningselement finns i gestaltningsprogrammet.

I planområdets sydvästra hörn har ett mobilitetshus med centrumsändamål i del av bottenplan placerats. Placeringen har gjorts dels av att den delen av planområdet bedöms klara en ganska stor byggnad, dels för att likställa avståndet till parkeringen med avståndet till busshållplatsen för att främja hållbara mobilitetssätt och hållbart resande. Vidare ska verksamheterna i bottenvåningen skapar en funktionell entré till det nya området, samt skapar en koppling mellan Skiftinge handelsområdet och Skiftinge centrum.
Öster om mobilitetshuset har kvarter 1 placerats genom en vinkelbyggnad i 4 och 5 våningar. Byggnaden har placerats så att en avskild innergård skapas samtidigt som Karl Hovbergsgatan får en mer stadsmässig karaktär i enlighet med utvecklingsplan Skiftinge. Mellan byggnadskropparna finns det utrymme för markparkering. Under samtliga kvarter tillåter detaljplanen att *marken får bebyggas under med garage. Bjälklag ska vara planterbart. (b_1-bestämmelse).* Detta gäller såväl bostadsgårdarna som byggrätterna. Ett undantag görs i kvarter 5 där ett underjordiskt garage inte är möjligt att uppföra på grund av ett

markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Den stadsmässiga karaktären tillskapas och regleras genom f5-bestämmelsen om att *Byggnadens huvudentréer ska placeras mot GATA (PBL 4 kap. 16§ 1st 1p)*.

Bild 8. Sektion för kvarter 1 och 2 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Kvarter 2 består av ett punkthus i 6 våningar. Bebyggelsen ligger i änden av den gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Långbersparken och befintlig bebyggelse i nord/sydlig riktning. Punkthuset kommer bli en riktpunkt. Öster om kvarter 2 skiljer den skogsbeklädda kullen kvarteret från kvarter 3. Kullen med sin skogsbekläddnad planläggs som *Natur* för att bevara den sociala, ekologiska och rekreationsbetydelsen denna kulle har för området och dess invånare.

Kvarter 3 är ytterligare ett vinkelkvarter som skapar en skyddad innergård och en stadsmässig miljö ut med Karl Hovbergsgatan och Vårvägen. Bebyggelsen varierar mellan 3-5 våningar. I anslutning till kvarter 3 ligger kvarter 4 med dels en vinkelbyggnad i 3-4 våningar, dels ett punkthus i 6 våningar. Vinkelbyggnaden öppnar upp sin gård gentemot Vårvägen. Punkthuset ligger i änden av Tulpanstigen och blir ett potentiellt riktmärke. Mellan byggnadskropparna i kvarter 4 samt mellan kvarter 3 och 4 finns det utrymme för markparkering.

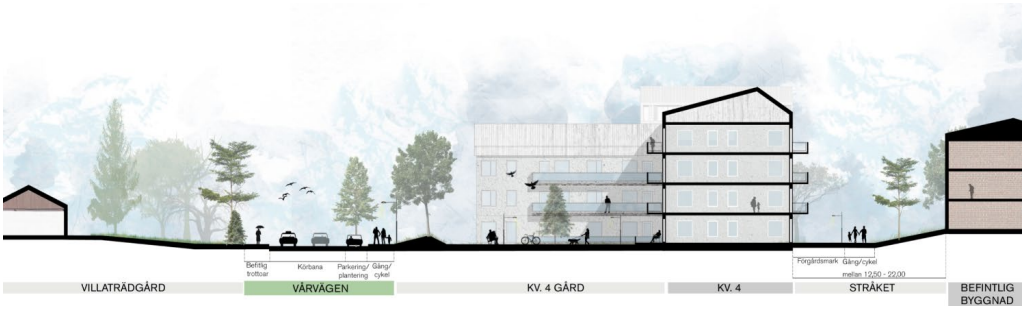


Bild 9. Sektion för kvarter 4 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

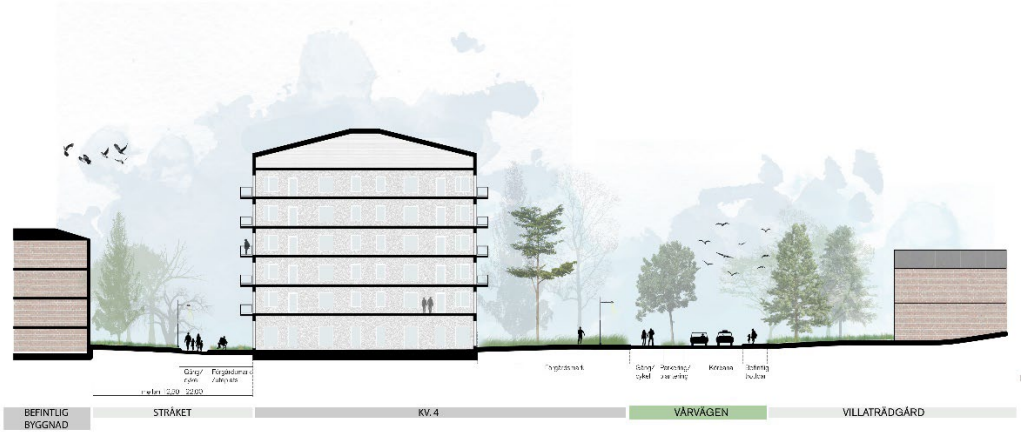


Bild 10. Sektion för punkthuset inom kvarter 4 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Kvarter 5 och 6 består av vinkelhus och ett lamellhus i 3-5 våningar. Kvarteren öppnar upp sig mot Vårvägen och byggnadshöjden trappas av mot villabebyggelsen öster om planområdet. Mellan kvarter 5 och kvarter 6 finns det utrymme för en något större markparkering.

I kvarter 7 har det pga nivåskillnaderna i terrängen bedömts vara möjligt att placera högre bebyggelse. Kvarteret ligger längst norr ut i planområdet. bebyggelsen består av tre punkthus där höjden ökar från 5 våningar i det sydligaste till 8 våningar i det nordligaste huset. Punkthusen är placerade utmed Vårvägens sträckning. Ytor för markparkering finns både norr och söder om kvarteret.

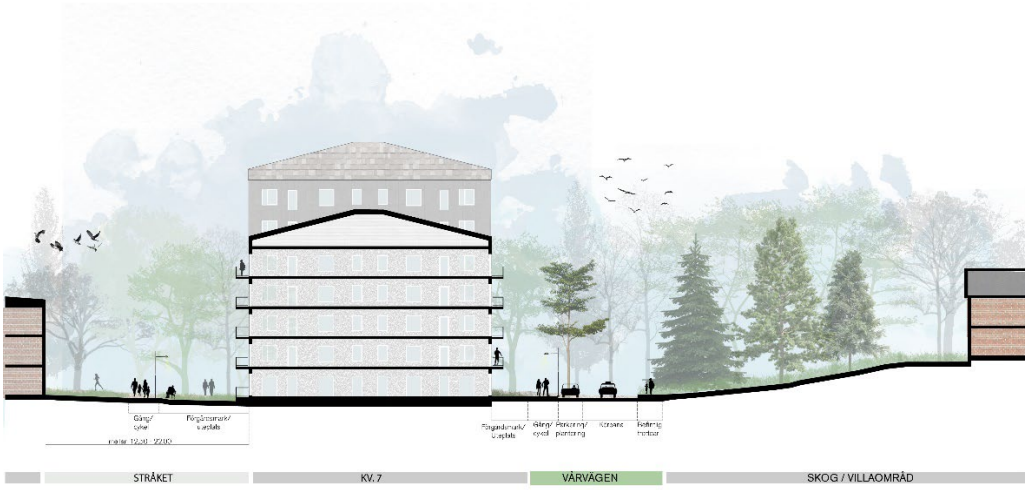


Bild 11. Sektion för kvarter 7 framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Under planarbetet har ett gestaltningsprogram tagits fram som analysera den befintliga bebyggelsen och dess gestaltning och utformning samt illustrerar hur den tillkommande bebyggelsen ska utformas utifrån en gestaltnings- och arkitektonisk synvinkel. Gestaltningsprogrammet värderas som en utredning och ligger till grund för plankartans tolkning.

Bild 12. Illustration ur ett fågelperspektiv framtagen av Strategisk Arkitektur på uppdrag åt Victoria Park.

Service

Idag finns det ingen service inom planområdet. Ca 450 m väster om planområdet ligger Skiftinge Centrum med ett utbud av handel och restauranger samt en vårdcentral. I närheten har även detaljplanen för Skiftinge Handelsområde nyligen vunnit laga kraft och syftar till att öka utbudet av handel och service i Skiftinge.

Integration

Eskilstuna kommunkoncern har ett fortlöpande åtagande att med utgångspunkt i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna verka för att vara en inkluderande kommun där allas olikheter erkänns lika värde och tas tillvara. Kommunens arbete för demokrati, jämställdhet och mångfald, personlig frihet och integration innebär att alla former av diskriminering motverkas. Begreppet integration omfattar såväl etnisk som social och åldersmässig integration.

Eskilstuna kommuns Plan för trygghet och inkludering 2013-2018 främjar att stadsdelarna blir mer trivsamma, stoltheten över stadsdelen ökar, fler människor rör sig i stadsdelen och få fler att besöka stadsdelen. Det nås genom stadsplanering för goda fysiska miljöer som främjar hälsa, goda levnadsvanor och goda livsvillkor.
I detaljplanearbetet handlar det om att i ett övergripande perspektiv skapa fysiska strukturer som understödjer integration. Detta innebär att det offentliga rummet utformas till attraktiva och trygga platser så att möten sker naturligt i vardagen. En strävan mot integrerade stadsdelar - det vill säga en blandning av boende och verksamheter, att möjliggöra olika upplåtelseformer och hustyper på stadsdelsnivå – omfattar även socioekonomisk integration.

Trygghet

Kommunens fortsatta fokus 2020 är att jobba främjande och förebyggande för att alla barn och vuxna ska leva ett gott och tryggt liv på jämlika villkor. Trygghet är en upplevd känsla som är individuell och påverkas av ekonomiska,

sociala och kriminologiska faktorer (Eskilstuna Kommun, Årsplan 2020, sida 18). Hur människor upplever trygghet och tillit, hur man möts och rör sig med mera påverkas av stadens fysiska utformning. Ett attraktivt stadsrum bidrar till trygghet, orienterbarhet och bjuder in till utevistelse. Bra utformat skapar det offentliga rummet närhet, tillhörighet och utbyte mellan människor och grupper (Utvecklingsplan Skiftinge). Det är framför allt i närmiljön som förutsättningarna för trygghet, trivsel och social sammanhållning skapas.

I detaljplanearbetet har hänsyn tagits till ett antal faktorer som ger trygghetsfrämjande effekter.
Enligt forskning leder en ökning av boende till en ökad trygghet pga att det blir fler ögon som ser och kan bevittna vad som händer på gatorna.
En ökning av boende ökar antalet människor som potentiellt rör sig inom området. Att gång- och cykeltrafikanter samt kollektivt resande prioriteras före användandet av bilen främjar rörelsen inom området ytterligare.
Stora, öppna parkeringsytor som är avskilda från andra funktioner, så som boende och utevistelse och rörelse och därigenom saknar uppsyn, skapar otrygghet enligt forskning. I detaljplanen har därför parkeringsplatserna integrerats i området och förknippas med andra funktioner som skapar någon form av ”ögon på gatan”, så som verksamheter i bottenvåningen, rörelse vid gång- och cykelstråk samt närheten till husen.

Därutöver ökar närvaron av andra människor tryggheten i ett område. Förutom att öka uppsynen över gatan bidrar verksamheter och centrumsändamål i bottenvåningar till en ökad trygghet, genom att funktioner och destinationer skapar rörelse och utevistelse i området.
En högre utevistelsegrad och rörelse i området åstadkoms även genom tilltalande och trygghetsfrämjande gestaltning av gator, gångstråk och innergårdar.
Ett grönt stråk som är planerat att tillkomma mellan det befintliga och nya området sammanknyter dessa genom att skapa ett offentligt rum. Genom dess gestaltning tillför grönstråket kvalitéer till det nya området som främjar utevistelsen. Detaljplanen skapar därutöver möjlighet till sociala möten genom att det offentliga rummet och det privata rummet, så som innergårdar, öppnar upp mot stråket där människor rör sig.
En tydlig avgränsning mellan det privata och offentliga rummet, uteplatser och parkytor genom god gestaltning ökar användningen av det offentliga rummet.
En bra belysning är en ytterligare åtgärd för att öka den upplevda säkerheten.

Tillsammans skapar gestaltningsåtgärderna, belysning, ökad uppehållskvalitet i och insyn/uppsyn över det offentliga rummet trivsamma ute- och boendemiljöer och ökar därigenom tryggheten inom området.

Jämställdhet

Eskilstuna kommunkoncern har ett fortlöpande åtagande att med utgångspunkt i årsplanen 2020 om jämställdhet vara en jämställd kommun där organisationen och samhället ser till att ingen hålls tillbaka eller berövas möjligheter på grund av sitt kön. Jämställdhet handlar om att alla, flickor, pojkar, kvinnor och män ges samma möjligheter till ett bra liv, oavsett kön.

I stadsplaneringen handlar detta om att det offentliga rummet, boende- och livsmiljöer utformas utifrån ett jämställdhetsperspektiv med hänsyn till bl.a.

tillgången till dessa platser, hur och av vem de används.

För att främja en jämställd lek ska lekplatser utformas könsneutralt, dvs. på ett sätt där aktiviteter och lek inte gynnar bara antingen pojkar eller flickor. Lekplatser ska utformas på ett sätt som främjar den gemensamma och (köns)inkluderande leken mellan flickor och pojkar.

En ytterligare åtgärd för en ökad jämställdhet inom Eskilstuna är kommunens satsning på kollektivtrafik som, enligt statistiken, fler kvinnor än män använder. Utifrån en jämställdhets och socio-ekonomisk synvinkel är det därför lättare att skapa en integrerad och jämställd stad där fokus ligger på hållbara resor till skillnad från en stad där biltrafiken är dominant. Därför ska hållbara resesätt (som gående och cykling) samt tillgänglighet till kollektivtrafik prioriteras högre än biltrafiken i detaljplanen.

Barnperspektivet

I staden utgör också det offentliga rummet en viktig del av barns livsmiljö. Planförslaget medför goda möjligheter för barn att röra sig fritt i sin närmiljö i och med den fortsatta trafikseparingen. Förslaget skapar en trygg skolväg för den tillkommande bebyggelsen. Från planområdet till skola och förskola finns det naturliga färdvägar, separerade från biltrafik.
Ytor och platser där barn interagerar tillsammans med fordon ska skapas på ett sådant sätt att barnens behov och säkerhet sätts först. Lekytor på innergårdarna ska utformas och gestaltas på ett identitetsskapande sätt som möjliggör för barnen att lätt och självständigt kunna röra sig mellan områdets olika kvarter.

I samband med Utvecklingsplanen Skiftinge har under 2016 hållits en workshop med en fokusgrupp av unga tjejer för att skapa en ny mötesplats i form av en allaktivitetspark i Skiftinge. Parken invigdes september 2018 och är en plats för unga som gamla att kunna gymma, grilla eller bara umgås. Långbergsparken spelar en viktig roll både för Skiftingebor och elever på Skiftingehus skola.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Därutöver ska det offentliga rummet utformas och gestaltas på ett sätt så att det är tillgänglig för alla. Särskild hänsyn tas till tillgängligheten för personer med rörelsehinder och funktionsnedsättning för att säkerställa allas lika möjlighet att delta i det offentliga livet och i sociala möten.

Friytor

Lek och rekreation

I planområdets närhet finns flertalet möjligheter till lek och rekreation.

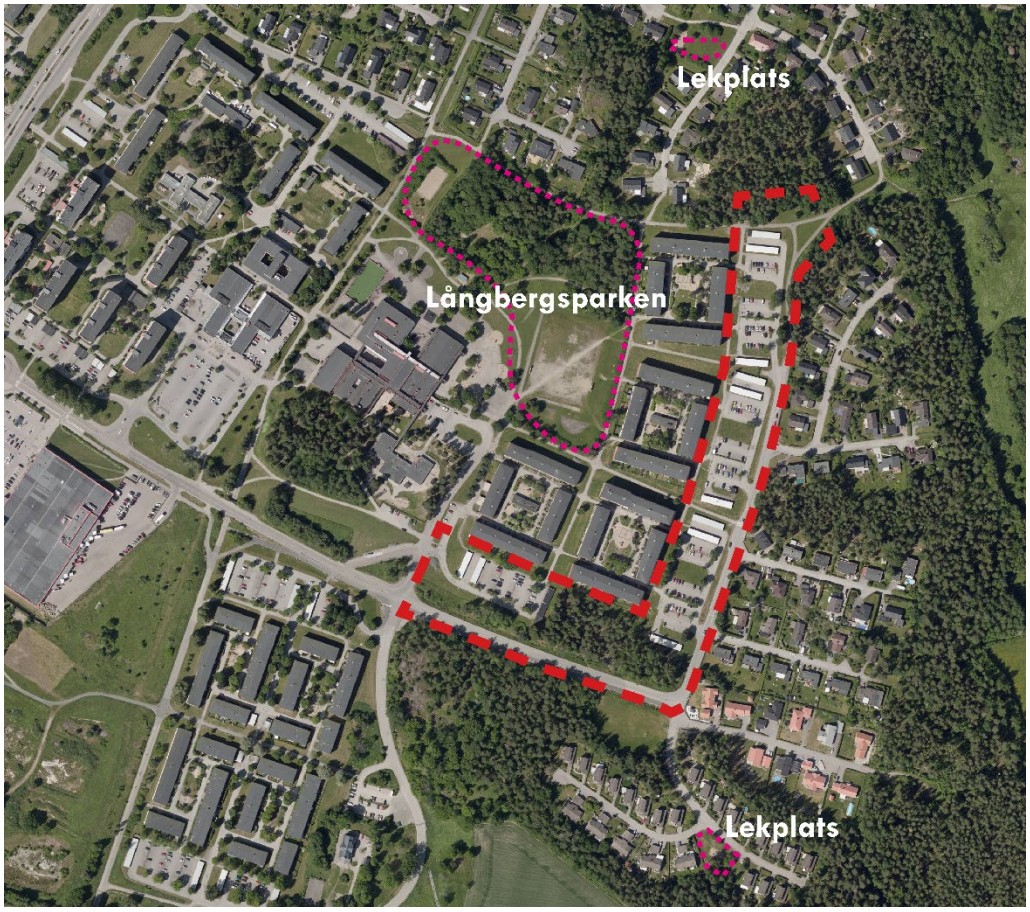


Bild 13. Karta över lekplatser närliggande till planområdet samt aktivitetsparken Långbergsparkens läge gentemot planområdet.

Intill, väster om planområdet, ligger allaktivitetsparken Långbergsparken, invigd hösten 2018. Parken innehåller lekytor, utegym, boulebanor, en scen, en grillplats, olika typer av ”hängytor” och en parkourpark. Parkens innehåll har tagits fram tillsammans med en grupp tjejer från årskurs 6-9.

Utöver Långbergsparken finns det kommunala lekplatser både norr (Hällstugatan) och söder (Blomstervägen) om planområdet. Båda lekplatserna är lite mindre.

Öster om planområdet finns närliggande natur i form av Djurstaområdet med goda möjligheter till rekreation. Även väster om planområdet, om än på andra sidan Mälarvägen, finns möjligheter till god rekreation genom Årby naturreservat.

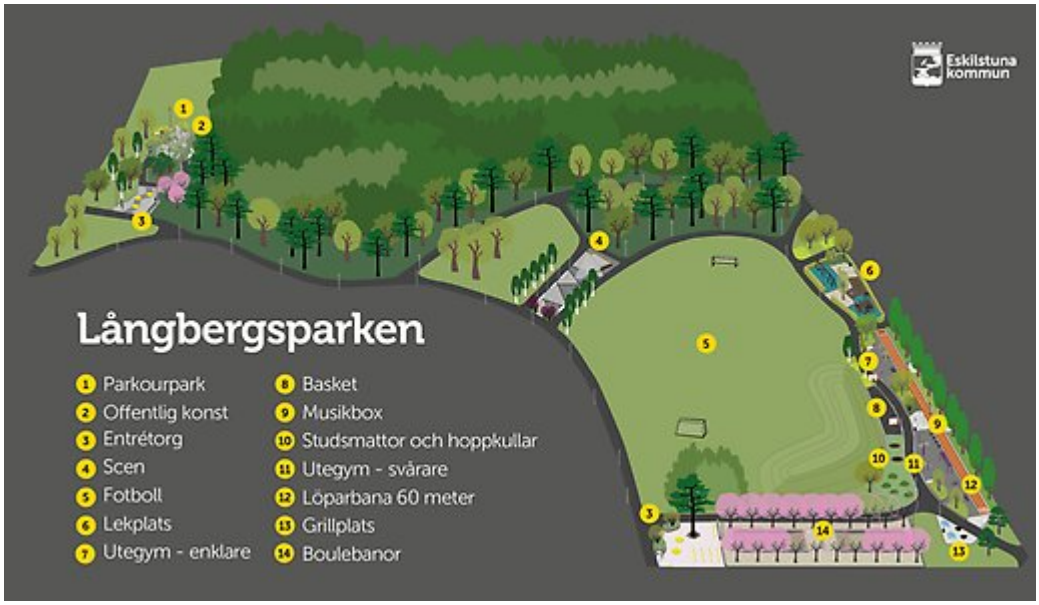


Bild 14. Illustration över Långbergsparken.

Naturmiljö

Inom planområdet är det begränsat med naturmiljö. I den södra delen av planområdet finns idag en höjd bevuxen med i huvudsak tallar. Denna kulle föreslås förbli orörd och betecknas med *Natur* i plankartan. En del av naturområdet i planområdets sydöstra del, i korsningen Karl Hovbergsgatan och Vårvägen, kommer att exploateras för bostäder. På parkeringsytorna växer planterade träd. I planområdets närhet, direkt i anslutning söder och norr om samt i Långbergsparken finns grönområden.

I den naturvärdesinventering som genomfördes 2016 återfanns naturvärden i samtliga områden runt planområdet. Grönområdet inom Långbergsparken och grönområdet söder om planområdet klassades som Klass 3, på en fyrgradig skala, där värdet 1 är den högsta klassningen och 4 den lägsta. Grönområdet direkt norr om planområdet och grönskan i direkt anslutning öster om planområdet klassades som klass 4 på samma skala. I grönområdet ytterligare öster om planområdet, inom Djurstaområdet, finns områden av varierande klass (2-4). Inom det området och strax söder om planområdet återfinns även flertalet skyddsvärda träd och trädmiljö inom Eskilstuna stadsbygd.

Längs Karl Hovbergsgatans norra sida har en potentiell spridningskorridor identifierats i Utvecklingsplan Skiftinge. Vid en exploatering av området är det viktigt att utformningen och gestaltningen präglas av gröna inslag som bidrar till att skapa förutsättningarna för fortsatt potentiell spridningskorridor längs med gatan, från Djurstaområdet till västra sidan av Skiftinge.
Planen avser att bevara stora delar av befintlig naturmark inom området samt att bibehålla en högre grad av ursprunglig karaktär genom att anpassa byggnadernas utformning i kvarter 3 utifrån naturkullen.

Naturkullen har planlagts som NATUR med en a_1-bestämmelse om att *Marklov krävs för fällning av träd med en diamter större än 0,20 meter vid stamhöjd 1,30 meter (4 kap. 15§ 1 st 3 p.)*.

Genom en f_6-bestämmelse om att *Balkonger bortsett från indragna balkonger och skyddsräcken, får inte placeras mot skogsväxtlighet (PBL 4 kap. 16§ 1 st 1p.)* ska naturkullen med dess tallskogs-beklädnad skyddas. Detta i syfte att bevara den ekologiska funktionen i form av spridningskorridorens utvidgning, samt de sociala och rekreationsvärden som naturkullen samt dess växtlighet utgör.

Grönytor

Enligt forskning främjar grönska och växtlighet i närmiljön hälsa och välbefinnande (Grahn & Stigsdotter, 2003). I detaljplanenen eftersträvas därför att det nya området ska präglas av ett grönt inslag som ger möjlighet till utevistelse, rekreation, rofylldhet och vardaglig naturupplevelse.
Enligt kulturmiljöanalysen är bärande karaktärsdrag för utredningsområdet att flerfamiljshus ligger med grönytor intill fasadlivet, endast gångvägar och parkeringsplatser är hårdgjorda.

I och med den nya detaljplanen kommer en del av fastighetens idag öppna grönyta att bebyggas. Huskroppens placering och utformning möjliggör för gröna innergårdar med växtlighet som tar upp kännetecken av den befintliga kulturmiljön där grönska finns inom närmiljön. Dock kommer stora, öppna grönytor, så kallade ”Hus i park”, där grönytor placerades intill fasadlivet, att undvikas. I denna distinkta typologi från 1900-talet, fungerar grönytorna som en buffert med en diffus tillhörighet, som varken är privat eller offentlig. Studier visar att dessa ytor sällan används och bör undvikas i en stad där marken är en bristvara (Ståhle, 2008).

Det är viktigt att grönytor, i den omfattning som är möjlig, även tillför andra funktioner så som dagvattenhantering, sociala och rekreationsfunktioner, pollinering och andra ekosystemtjänster. Att gestalta grönytor utifrån en funktionell användbarhet ska eftersträvas.
Samtliga grönytor och växtlighet inom området ska prövas i sin lämplighet avseende dagvattenhantering, t.ex. att främja fördröjning och rening av dagvatten. Även takytor på husen kan anläggas som grönytor med växtlighet.

Innergårdar

”För att får ett rikt och tryggt stadsliv krävs [enligt forskning] också privata utemiljöer där man kan vara själv utomhus eller umgås med vänner eller sina närmaste” (Spacescape 2016, s. 52). Alla utemiljöer är inte per automatik offentliga utan kan delas in i offentliga och privata utemiljöer. Offentliga utemiljöer, som t.ex. parker, torg eller naturområden är platser som alla har tillgång till. För privata utemiljöer å andra sidan finns det inskränkningar angående vilka som har tillgång till dessa platser. ”Till enskilda utemiljöer har endast ett hushåll tillgång, exempelvis villaträdgården, uteplatsen eller balkongen. Gemensamma utemiljöer är avsedda för en begränsad grupp, grannar, ett kvarter eller medlemmar i en klubb. Gemensamma utemiljöer är exempelvis kvartersgården eller skolgården.” (Spacescpae 2016, p.52).

Bild 15. Exempel på en offentlig plats; Bild från spacescape 2016, s. 70

Bild 16. Exempel på en gemensam utemiljö, Bild från SpaceScape 2016, s.70

Bild 17. Exempel på en enskild utemiljö; Bild från SpaceScape 2016, s. 70

Bild 18. Exempel på en diffus utemiljö; SpaceScape 2016, s.70

Forskningen visar att ytor som har en diffus territorialitet sällan används och bör undvikas (Ståhle, 2008). Därför är det ”viktigt att man i utformningen tar hänsyn till detta genom att de rumsliga gränserna mellan enskilt, gemensamt och offentligt görs tydliga.” (Spacescape 2016, s. 70).

Under planarbetet har parameter och gestaltningsaspekter i samband med användningen och kvalitén av utemiljöerna – både offentliga och privata – diskuterats.
Medan det gröna stråket är tillgängligt för allmänheten och har en mer offentlig karaktär, är innergårdarna som sträcker sig mellan lamell- och vinkelhusen av ett mer privatare slag. Dessa kvartersgårdar är tänkta att bidra som utemiljöer

till de boendens närrekreation. Som gemensamma mötesplatser skapar innegårdarna möjligheten till umgänge, integration och grannskap på kvartersnivå. Gemenskap, tillhörighet och grannskap kan därutöver främjas genom gemensamma aktiviteter och intressen, exempelvis stadsodling och grillplatser på innergårdarna, samt genom att dela på t.ex. gårdsmöblering och trädgårdsredskap på kvartersnivå.

Eftersom några av innergårdarna i planförslaget vetter mot det offentliga grönstråket är det viktigt med tydliga avgränsningar mellan det offentliga och privata rummet i det nya området genom exempelvis landskapsarkitektonisk gestaltning.
Därutöver anses som viktig att innergårdarna genom gestaltning får en egen identitet som avgränsar de olika innegårdarna inom området. Detta gör det lättare för barn som kan röra sig fritt inom området att orientera sig och känna igen ”sin innergård”. Här ska barnperspektivet analyseras (se stycken *Jämställdhet* (s.18) och *Barnperspektivet* (s.19)).

Bild 19. Illustration som visar en hypotetisk gestaltning på innegårdarna och det gröna stråket med dagvattenelemt, exempelvis biodiken, planteringsytor, regngårdar. Framtagen av Strategisk Arkitektur i uppdrag åt Victoria Park.

Dagvatten

Enligt Boverket handlar regleringen av dagvattenhantering ”främst om att skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmänna platser och att reservera de markområden som behövs för att avleda och ta hand om vattnet i allmänna va-anläggningar.” Därutöver syftar dagvattenhanteringen till att skydda en grundvattennivå eller skyddar mot översvämning för bebyggelsen inom planområdet samt skyddar mot översvämning för omgivande bebyggelse.

(Boverket 2020, https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/planbestammelser-om-dagvatten/).

Dagvattenhanteringen i detaljplan Doktorn 1 m.fl. har reglerats utifrån dessa riktlinjer och PBL kap. 4. Under planarbetet har en dagvattenutredning som grundar sig i det aktuella förslaget tagits fram (WRS – Water Revival Systems, 2019-02-01). Utredningens syfte är att, utifrån byggnadernas placering och den yta som planeras att tas i anspråk, pröva markens lämplighet för ändamålet utifrån en dagvattensynvinkel. Utredningen visar dagvattensituationen på fastigheten, samt föreslår åtgärder – på både allmän platsmark och kvartersmark – som ska implementeras för att fördröja, rena och leda bort dagvatten som uppstår vid upp till ett 20-årsregn (se längre fram i planbeskrivningen). Utredningen grunder sig i Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy och riktlinjerna om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) vilket betyder att dagvatten ska tas om hand där det uppstår och renas och fördröjas vid ursprunget. Utifrån dagvattenundersökningen har plankartan och planbestämmelserna anpassats för att skapa förutsättningarna för de åtgärder som nämns i utredningen.

Inom allmän plats
I planförslaget utgörs allmän plats av GC-vägar samt Karl Hovbergsgatan och Vårvägen (GATA). Denna infrastruktur är befintlig och avvattnas idag genom dagvattenbrunnar i gatorna (se Bild 21).

På Vårvägen, mellan Hästhovsvägen och Blåsippsvägen finns en naturlig lågpunkt som genom exploateringen råder ökad risk för översvämning och stående vatten. Fyra dagvattenbrunnar placerade i lågpunkten på Vårvägen avvattnar idag denna lågpunkt.
OBS! I dagvattenutredningen missades två dagvattenbrunnar belägna i Vårvägen som är kopplade på ESEMs VA-ledningar. Dessa dagvattenbrunnar är fungerade och uppfyller sin funktion, enligt ESEM.

En ytterligare åtgärd för att minska översvämningsrisken är planteringen av träd i skelettgjord i en grönremsa mellan Vårvägen och den tillkommande GC-vägen som går längs med exploateringsområdets östra sida, från syd till norr.
I förprojekteringen av Vårvägen och den tillkommande GC-vägen som går längs med vägen, planeras dessa anläggas lägre än byggnaderna. Omkringliggande markytor ska slutta bort från byggnaderna och mot GC-vägen istället.

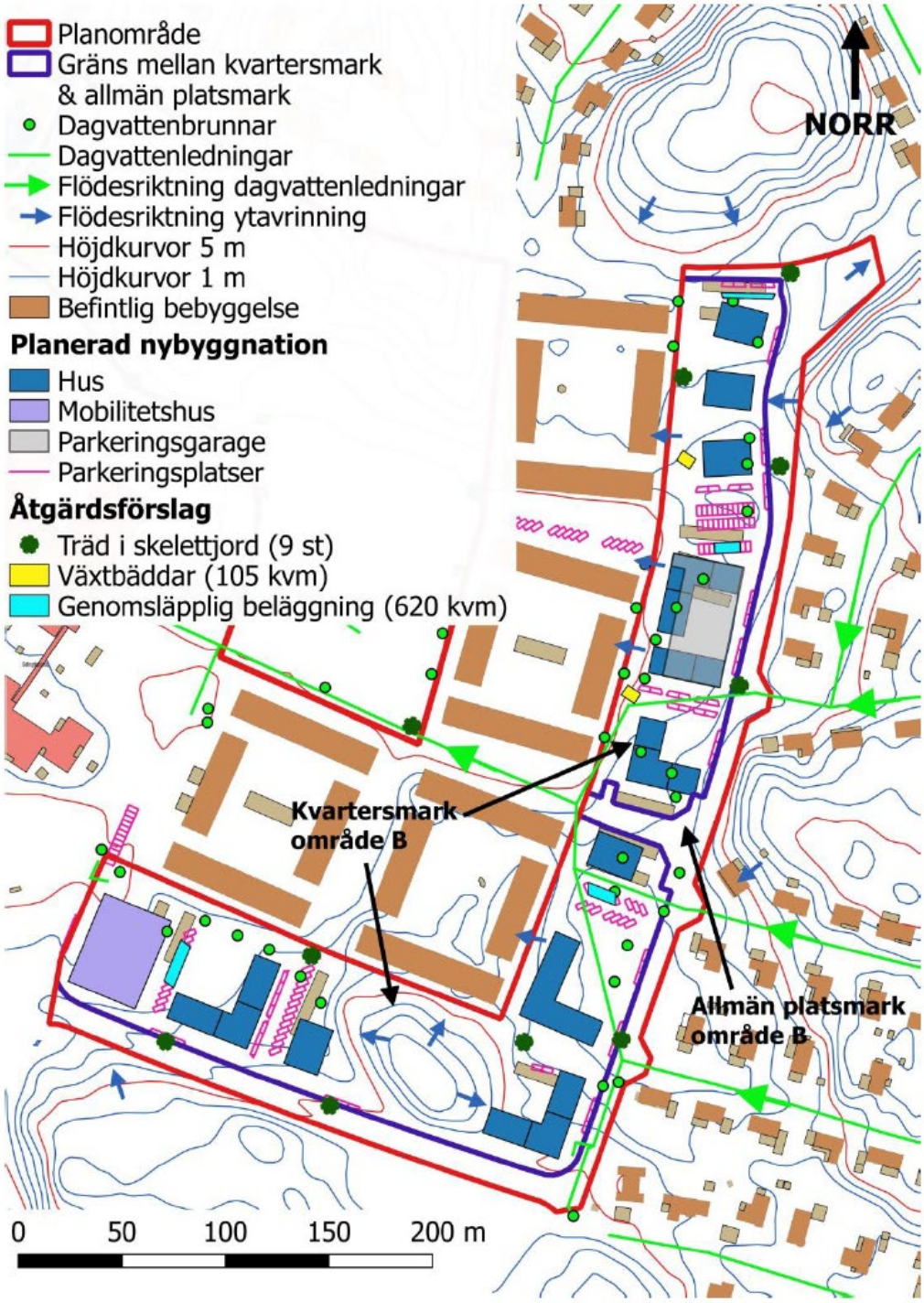


Bild 20. Översikt över dagvattensituationen och åtgärdsförslag på fastigheten; framtagen i samband med dagvattenutredningen.

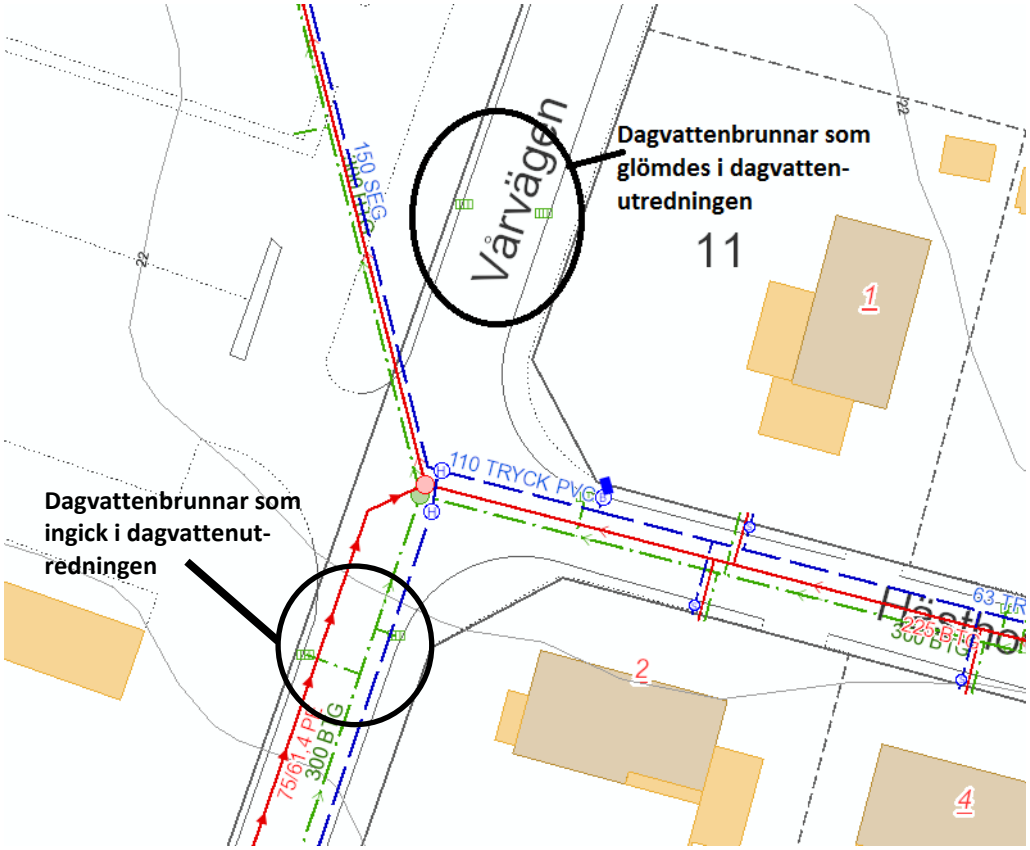


Bild 21. Ritning över dagvattenbrunnar belägna i lågpunkten i Vårvägen: Ritningen visar de två brunnarna som ingick i utredningen och två dagvattenbrunnar i lågpunktens norra del som inte ingick i dagvattenutredningen. Dessa glömda brunnar är fungerande, enligt ESEM.

Bild 22. Exempel på gatuutformning från Bro trädgårdsstad Gestaltnigsprogram 2014. Bild från Dagvattenutredningen.

Inom kvartersmark
Kvartersmark utgör den största delen av exploateringsområdet. För att skapa förutsättningar för dagvattenhanteringen har andel yta som får hårdgöras reglerats i detaljplan. Detta ger möjlighet till att uppföra ett flertal åtgärder som lokalt omhändertar dagvattnet på kvartersmarken.

Prickpark: reglerar den yta inom planområdet som inte får bebyggas
Korsmark: reglerar den yta inom planområdet som enbart får bebyggas med komplementbyggnad. Komplementbyggnaden får inte vara större än 6 meter bred, 12 meter lång och 4 meter hög.
n_1*-bestämmelse:* Endast 25% av markytan får hårdgöras.
n_2*-bestämmelse:* Endast 50% av markytan får hårdgöras.
n_3*-bestämmelse*: reglerar att marken som avser markparkering ska uppföras med genomsläpplig beläggning

Genom dessa bestämmelser säkerställs i detaljplanen att det finns tillräckligt med infiltrationsytor och ytor för att uppföra andra dagvattenåtgärder som nämns i dagvattenutredningen, t.ex. växtbäddar, träd i skelettjord, på.

Bild 23. Bildexempel på nedsänkt eller upphöjd växtbädd i anslutning till parkeringar eller längs en husvägg. Bild från Dagvattenutredningen.

I gestaltningsprogrammet nämns dessutom biodiken som är tänkta att placeras på innergårdarna (se Bild 19).
Generellt bör kantstenar till planteringar och gröna ytor undvikas alternativt anläggs de med släpp i kantstenen så att dagvatten även ytledes kan avledas till dessa ytor.

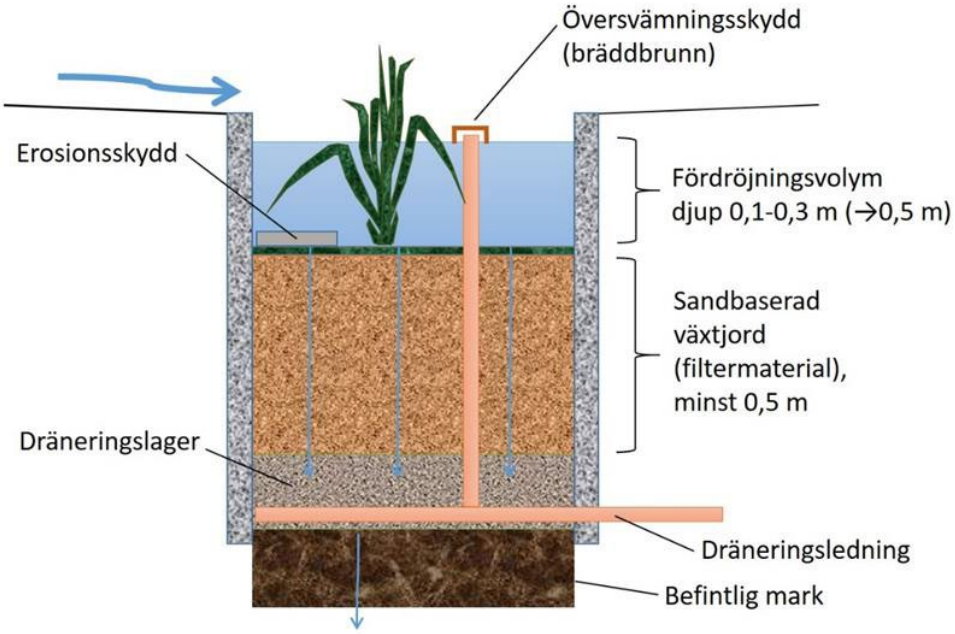


Bild 24. Principiell uppbyggnad av en nedsänkt växtbädd. Illustration WRS

Därutöver har rekommendationen om att parkering ska uppföras med genomsläpplig beläggning som nämns i dagvattenutrednigen reglerats genom en *n_3-bestämmelse*. Som beläggning föreslås material som t.ex. grus, permeabel asfalt eller hålsten (se Bild 25 och Bild 26).
I bygglovsskedet ska exploatören dessutom visa en skötselplan som säkerställer att infiltrationsfunktionen på parkeringsytorna upprätthålls i framtiden.

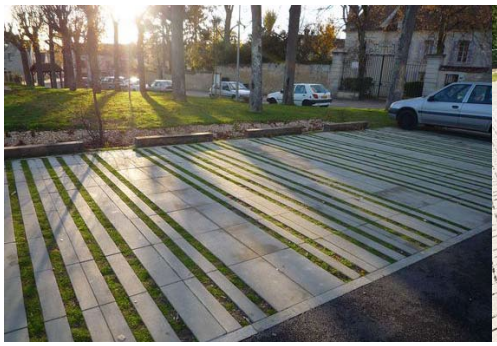


Bild 25 + Bild 26. Exempel på parkeringsytor uppförda med genomsläpplig beläggning.

I anslutning till flera kvarter finns det begränsad yta för dagvattenlösningar på marknivå mot gata. Då kan gröna tak vara ett bra alternativ eller komplement.

Tak med en tjocklek om minst 10 cm rekommenderas då tunnare gröna tak ofta behöver underhållsgödslas, vilket kan ge ett oönskat bidrag till näringsbelastningen från området. Tjockare gröna tak (>10 cm) är i dagsläget ej brandklassade enligt boverket, men används på många byggnader i Sverige och Europa. Det är upp till varje projekts brandansvarig att bedöma riskerna som finns med ett tjockare grönt tak. En särskild brandutredning kan krävas där åtgärder för att minska brandrisk redogörs (Pettersson Skog m.fl., 2017). En sådan utredning kan förslagsvis ske med utgångspunkt i de tyska riktlinjerna för gröna tak (FLL, 2008) som fått stor internationell spridning.

Avvattningen från gröna tak kan ske direkt till dagvattennätet eller till växtbäddar för ytterligare utjämning innan det släpps till recipient eller ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Bild 27. Exempel på tunna (till vänster) och tjocka (till höger) gröna tak.

För att säkerställa att byggnaderna inte tar någon skada genom dagvatten och stående vatten har sockeln på byggnaderna höjdsatts som en skyddsåtgärd. Genom en *b_2-bestämmelse*: *Höjd på färdigt golv på nedersta våningen ska vara minst 0,7 meter ovan omkringliggande mark (PBL 4 kap. 16§ punkt 1).*

Förutom att uppfylla de tekniska kraven och förutsättningarna som nämns i dagvattenutredningen bör dagvattenåtgärder tillföra även andra funktioner i den mån det är möjligt. Sådana funktioner kan vara växtlighet och multifunktionsytor där dagvattnet, dess infiltration, fördröjning och rening skapar ett socialt eller rekreativt mervärde samt funktion för de boende. Gröna tak på bostadshus och komplementbyggnader ska eftersträvas för att fördröja dagvatten vid nederbörd. För att utöka dagvatteninfiltrationen bör även cykelställ i förgårdsmark och andra ytor uppföras med genomsläpplig beläggning.

Bild 28, Bild 29 och Bild 30. Grönyta eller lekyta som används för dagvattenhantering

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet angörs via Karl Hovbergsgatan, i områdets södra del. I Karl Hovbergsgatans ände ansluter Vårvägen som sträcker sig likt en ryggrad upp längs planområdets östra sida. Dessa två gator står för all till- och frånfart. Gatorna kommer fortsättningsvis inneha samma funktion som idag vid framtida utveckling av området. En upprustning och anpassning av gatorna kommer att behöva göras i och med utvecklingen av området för att anpassas till de nya trafikflödena och trafikmängd. I och med upprustning av Kar Hovbergsgatan och Vårvägen är det viktigt att hanteringen av dagvatten beaktas och tas med i projekteringen.

I planen bibehålls trafikseparingens principer för att ta upp de kulturhistoriska värden som präglar det befintliga området (se kulturmiljöutredning). Bilar parkeras avskilt från lekplatser och gårdar där fotgängare vistas. Parkeringar får inte förläggas mellan befintlig och ny bebyggelse.

Gång- och cykelvägar

Generellt sett är kopplingen mellan Skiftinge och Eskilstuna centrum relativt dålig och baseras på huvudsakligen två viadukter under väg E20, en i den västra delen (mot Årby naturreservat) och en i den östra delen. Inom Skiftinge är utbudet av gång- och cykelstråk betydligt större. Mellan planområdet och Skiftinge centrum går Tulpanstigen, den huvudsakliga gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning.

Den nya bebyggelsen kompletteras med gång- och cykelväg längs Karl Hovbergsgatans norra sida och längs Vårvägens västra sida.

Det är viktigt att implementera trygghetsfrämjande åtgärder längs gång- och cykelvägar såväl inom området som längs med området. Detta för att utöka den uppfattade säkerheten samt för att utöka rörelsen inom området genom t.ex. belysning och undvikande av så kallade ”mörka hörn”.

Kollektivtrafik

Idag går det ingen kollektivtrafik in i planområdet. Linje 2 vänder vid vändplatsen strax sydväst om planområdet. Bussen har en turtäthet på 10 minuter under rusningstrafik.

Parkering

Parkeringen som idag utgör den huvudsakliga markytan i planområdet kommer att försvinna för att ersättas och kompletteras av dels en mindre andel markparkering samt ett mobilitetshus i planens sydvästra del. Mobilitetshuset har placerats i det sydvästra hörnet för att kunna likställa avståndet till kollektivtrafik med avståndet till bilen. Detaljplanen medger även flera möjligheter till att uppföra garage under de tillkommande kvarteren.

Parkeringsbehovet ska tillgodoses i enlighet med Eskilstuna kommuns parkeringsnorm. Planområde bedöms vara ett typområde B enligt *Parkeringstal för ett Eskilstuna i förändring,* antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Stadsdelen bedöms som stadstyp B vilket innebär ett parkeringstal på 0-9 bilplatser per 1000 m^2 BTA. För cykelplatser gäller 30-35 per 1000 m^2 BTA. Parkeringstalet kan bli högre eller lägre beroende på exploateringens läge, målgrupp eller vilka rabatterade åtgärder som byggherren väljer att genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som de främsta färdmedlen.

Beläggningen för den befintliga parkeringen räknades i mars 2018 av kommunen. Genomsnittlig vakans för parkeringarna längs Vårvägen och Karl Hovbergsgatan var 56%. Under tidpunkterna med högst beläggning var vakansen 47%. Bräkningen av parkeringsbehov för befintlig bebyggelse har utgått från att samtliga 116 garageplatser är fullt uthyrda, 211 markparkeringar som används under tidpunkten med högst beläggning samt befintligt boendebestånd i BTA (42 600 m^2). Om parkeringsbehovet för den befintliga bebyggelsen beräknas till 7 parkeringsplatser per 1000 m^2 BTA innebär det att behovet hamnar på ca 300 parkeringsplatser.

För den tillkommande bebyggelsen beräknas behovet till 6-7 parkeringsplatser per 1000 m^2 BTA i enlighet med Eskilstuna kommuns parkeringsnorm beroende på vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta färdmedlet. Tillkommande bebyggelse räknas uppgå till 30 000 m^2 BTA vilket ger ett behov av nya parkeringsplatser på 178 platser.
Detta innebär att det ungefär behöver skapas sammanlagt 450-550 parkeringsplatser för båda befintliga och tillkommande bebyggelse.

Undersökning beläggning markparkering

Totala antalet parkeringsplatser Doktorn 1 m.fl. är 399

Bild 31. Undersökningsområden 1-4; Undersökning beläggning av parkeringsplatser

	Område	Beläggning		
Tid:		Torsdag, 2018-03-01	Fredag, 2018-03-02	Måndag, 2018-03-05
Kl. 5.30	Område 1 (62+24)	58	61	61
	Område 2 (62+24)	46	46	51
	Område 3 (69+24)	46	42	43
	Område 4 (66+20)	47	50	44
	Område 5 (24+24)	15	14	13
	Total	212	213	212
	P-antal/belägning	0,53	0,534	0,53

Genomsnittligt kl. 5.30:	0,53

	Område	Beläggning		
Tid:		Torsdag, 2018-03-01	Fredag, 2018-03-02	Måndag, 2018-03-05
Kl. 14.00	Område 1 (62+24)	38	35	34
	Område 2 (62+24)	26	32	35
	Område 3 (69+24)	32	29	31
	Område 4 (66+20)	24	21	27
	Område 5 (24+24)	6	6	3
	Total	126	123	130
	P-antal/belägning	0,32	0,31	0,33

Genomsnittligt kl. 14.00:	0,32

	Område	Beläggning		
Tid:		Torsdag, 2018-03-01	Fredag, 2018-03-02	Måndag, 2018-03-05
Kl. 21.00	Område 1 (62+24)	54	59	60
	Område 2 (62+24)	44	49	46
	Område 3 (69+24)	35	39	43
	Område 4 (66+20)	38	35	42
	Område 5 (24+24)	12	13	19
	Total	183	183	210
	P-antal/belägning	0,46	0,46	0,53

Genomsnittligt kl. 21.00:	0,48

Tabell 1, Tabell 2 och Tabell 3. Tabeller över beläggningen av parkeringsplatserna (enligt de i Strukturplan Skiftinge, Strategisk Arkitektur).

Markparkering beräkning:
TOTAL genomsnittligt: 0.44
Vakans i snitt 56% som representerar ca. 224 parkeringsplatser

TOTAL under tidpunkten med högst beläggning: 0.53
Vakans under tidpunkten med högst beläggning 47% som representerar ca. 188 parkeringsplatser

Parkeringsberäkning för de befintliga bostäderna i områden 1-5 som används:

- 116 garageplatser som är fullt uthyrda
- 211 markparkeringsplatser som används under tidpunkten med högst beläggning
- Befintligt BTA 46 900 kvm
- 421 befintliga LGH:n
- 7 parkeringsplatser/1000 kvm BTA

Parkeringsstrategi Öster

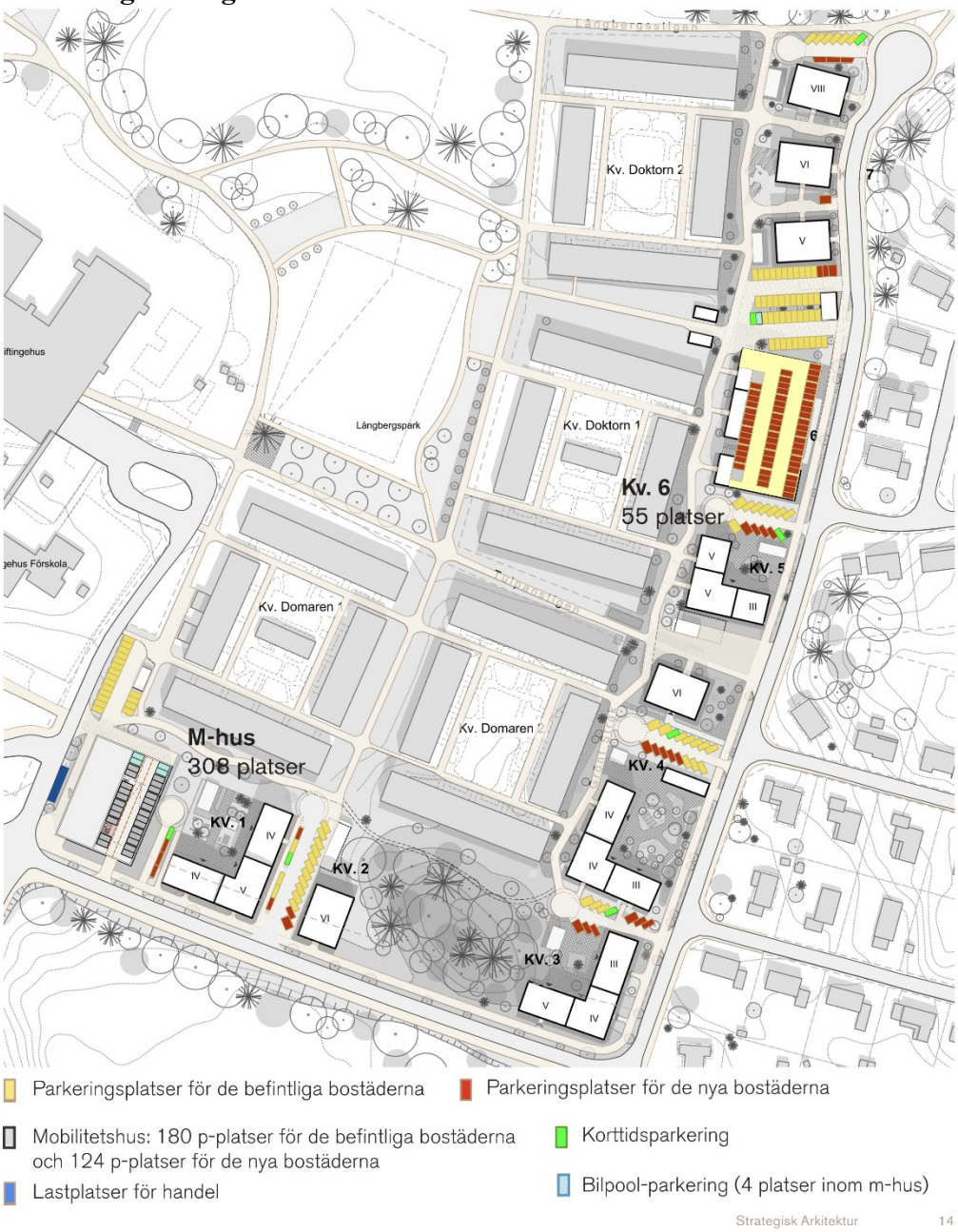


Bild 32. Illustration över parkeringsstrategin för området Öster. Strategisk Arkitektur i uppdrag åt Victoria Park

Befintliga bostäder i Domaren 1-2 och Doktorn 1-2
Befintliga lägenheter: 378 enheter
Befintliga BTA: 42.600 kvm BTA
Parkeringsplatser som används idag: 7 pp/1000 kvm BTA
Behov för de befintliga husen: ca. 300 parkeringsplatser

Nya bostäder
Antal nya lägenheter: ca. 365 enheter
Antal BTA: 31.300 kvm BTA

Beräkning av behovet
Parkeringsplatser: 498

- Markparkering: 135 platser
- M-hus: 308 platser (**)
- Halvnedsänkt garage i Kv. 5: 55 platser

Parkeringsplatser för de nya bostäderna: 188 platser
Nytt antal platser per 1000 kvm BTA för de nya bostäderna: 6 platser (*)

(*) Behov av 30 ytterligare platser för att uppfylla 7 pp/1000 kvm BTA, alternativt 15% flexibilitet baserad på rabatterande åtgärder för parkeringstalen (enligt Parkeringstal för ett Eskilstuna i förändring).
(**)10 platser reserveras för bilpool inom M-hus (1 bilpoolplats per 70 lgh)

Samtliga markparkeringsytor ska uppföras med genomsläpplig beläggning för att säkerställa dagvattens infiltration (se Bild 25 + Bild 26).

Tillgänglighet för samhällsviktiga funktioner och räddningsvägar

Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Tillgängligheten till området för funktionsnedsatta personer har tagits hänsyn till i planförslaget. Angöring för in- och urlastning nära bostadsentréerna är möjligt. Möjligheten till att uppföra handikapparkering för den tillkommande bebyggelsen säkerställs och avståndskravet på max. 25 meter till bostadsentré uppfylls. Handikapparkering för de befintliga byggnaderna ska lösas på kvartersmark när behovet uppstår och i enlighet med gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

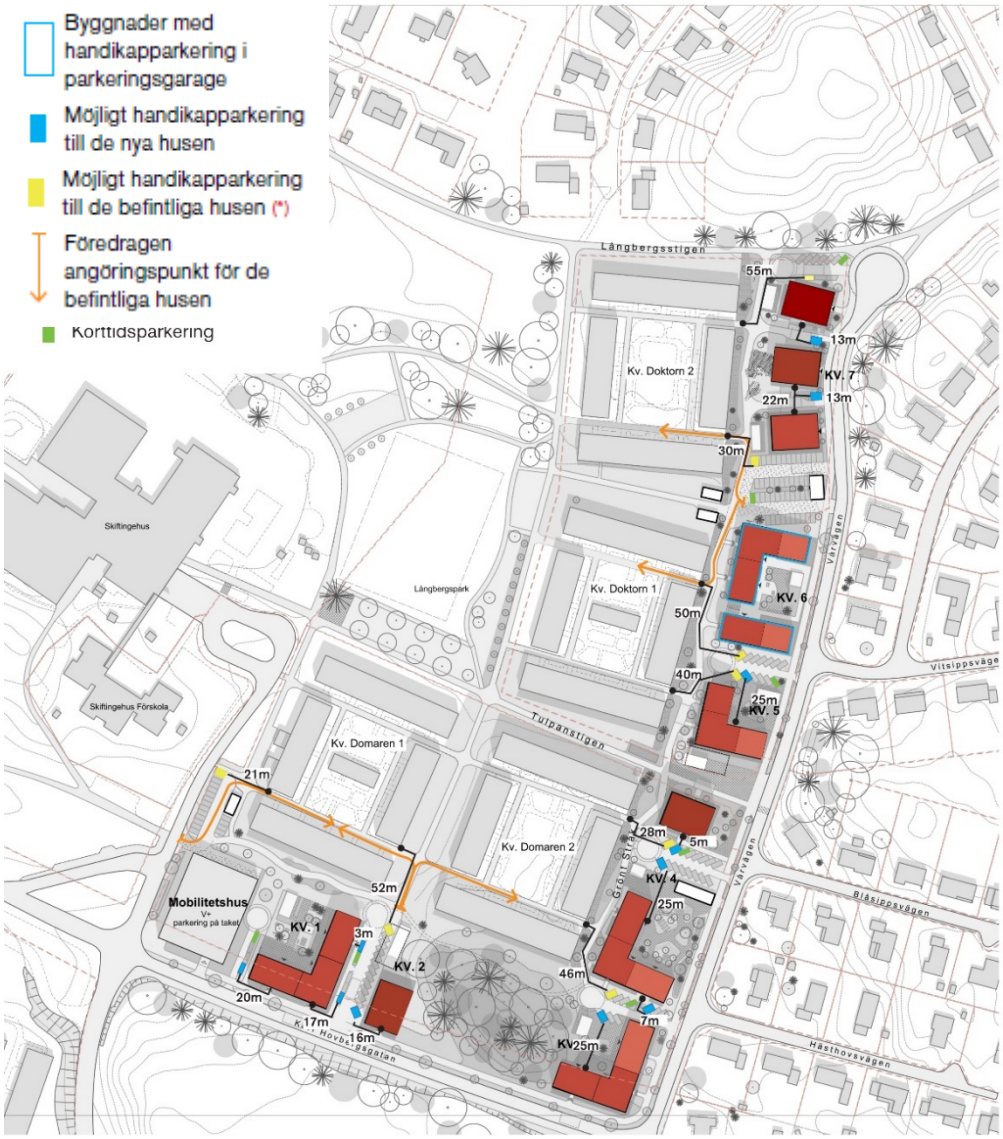


Bild 33. Illustrationsplan över angöring för den tillkommande samt befintliga bebyggelsen; möjligheter för in- och urlastning (Strategisk Arkitektur).

I planarbetet har visats hur tillgängligheten till planområdet för samhällsviktiga funktioner så som räddningstjänsten och hemtjänsten ska ske (se Bild 34). Även i händelse av ett skyfall är tillgängligheten för dessa samhällsfunktioner säkerställt enligt illustrationen. Tillgängligheten samt utrymning prövas i bygglovsskedet.

Genom f_4-bestämmelsen om att *Byggnadernas entréer ska vara genomgående. Entréer får inte placeras med dörruppslag ut över allmän plats (PBL 4 kap. 16§ 1 st 1p)* regleras tillgängligheten till båda området och det gröna stråket samt tillgängligheten för samhällsviktiga tjänster till byggnaderna.

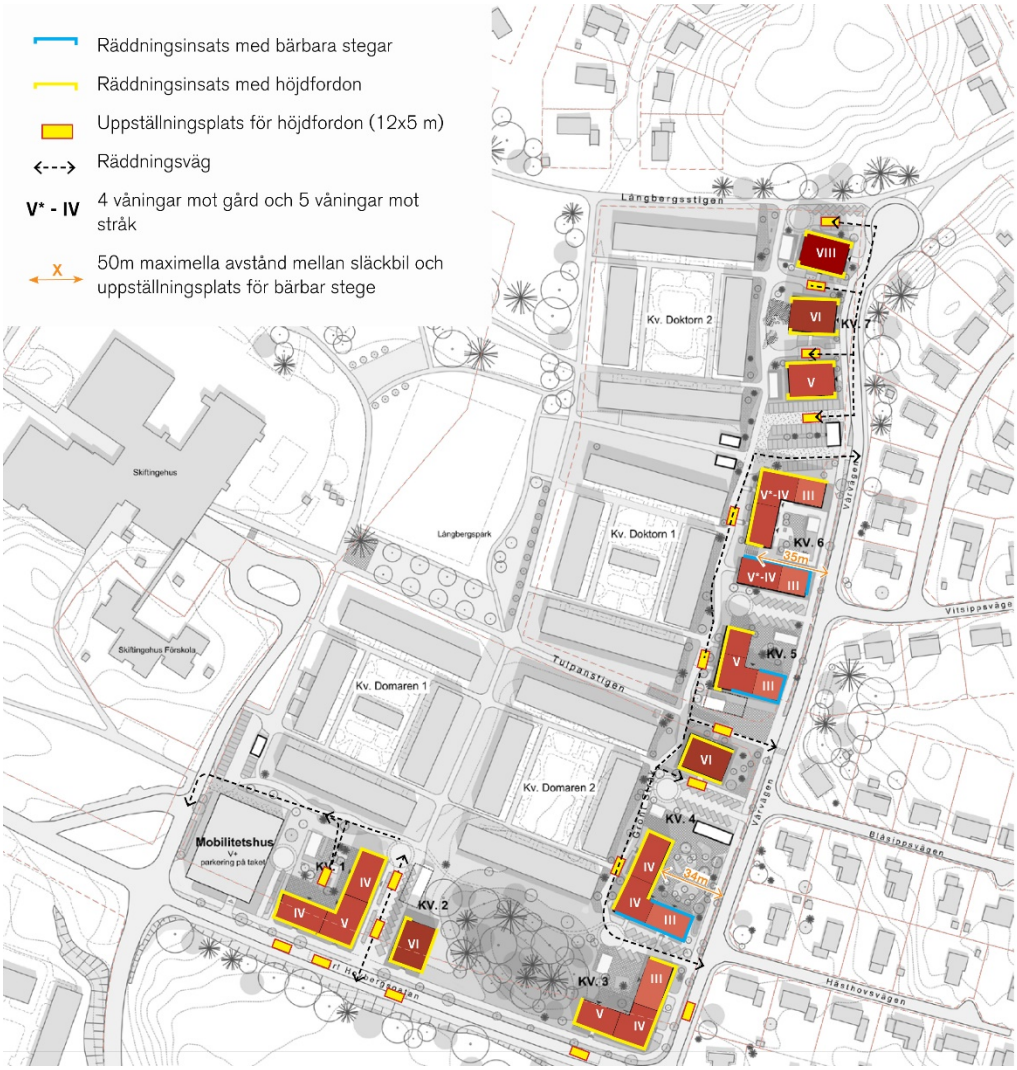


Bild 34. Illustrationsplan över tillgängligheten för samhällsviktiga tjänster samt uppställningsplatser för brandbilar (Strategisk Arkitektur).

Störningar och påverkan på omgivningen

Buller

För detaljplanearbetet har en bullerutredning tagits fram av ÅF, daterad 2018-12-17. Utredningen gjordes för både detaljplanen Doktorn 1 m.fl. och Diplomaten 2 m.fl. Byggnaderna utsätts för bullernivåer från vägtrafik från i första hand E20 som ligger ca 350 m söder om planområdet. Det förekommer även industribuller från lossning av varor till ICA Maxi.

Utredningen utreder den föreslagna bostadsbebyggelsen utifrån möjligheterna att klara kraven på:

- högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
- högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med avseende på bostäder om högst 35 m2
- ljuddämpad sida:
    - högst 55 dBA ekvivalent utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid

- uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå

Vidare kommenteras även ljudnivåerna som genereras av inlastningen vid Ica Maxi.

Alla planerade byggnader innehåller riktvärdet <60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för trafikbuller samt riktvärdet för industribuller från ICA Maxi.

Påverkan på befintlig villabebyggelse

Under planarbetet har en solstudie genomförts som visar vilken påverkan i form av skuggning den tillkommande bebyggelsen kommer att ha på omgivningen. Solstudien utfördes av Strategisk Arkitektur och simulerar, baserad på beräkningar, hur skuggningssituationen vid olika tidpunkter under ett dygn och vid olika årstider ser ut. Solstudien möjliggör att situationen i dag kan jämföras med situationen efter exploateringen och på så sätt ”mäta” planens påverkan på det befintliga området.

I **In Zoom 1** uppstår skuggning vid tomtgränsen mellan kl.18-19 den 21. juni. Efter kl. 19 ökar skuggningen något men bedöms vara acceptabel.

Bild 35. Skuggningsanalys: In Zoom 1, 21 juni – Jämförelse mellan skuggningssituationen idag och efter exploateringen.

I **In Zoom 2** förekommer skuggning vid tomtgränsen mellan kl. 15-17. Efter kl. 19 blir skuggningen för tre villor (Degeln 6, Dioptern 1 och 2) märkbar, vilket bedöms vara acceptabel.

Bild 36. Skuggningsanalys: In Zoom 2, 21 juni – Jämförelse mellan skuggningssituationen idag och efter exploateringen.

I **In Zoom 3** bedöms skuggningen i stort sett vara marginell då det lilla skogsområdet idag står för samma omfattning av skuggning. En märkbar skuggning på de befintliga villorna (Dioptern 1, 2 och 3) uppstår efter kl. 17. Efter kl. 19 påverkas husen på fastigheterna Dioptern 1,2,4,5 och 6 av skuggning). Dessa skuggningspåverkan bedöms vara acceptabla.

Bild 37. Skuggningsanalys: In Zoom 3, 21 juni – Jämförelse mellan skuggningssituationen idag och efter exploateringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Genom planområdet sträcker sig VA-ledningar. Dessa har getts ett 10 meter brett markreservat.

El, tele, bredband och värme

Fastigheten ligger inom distributionsområdet för fjärrvärme. Ledningarna ligger i Tulpanstigen. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för elnätet. Inom planområdet har två E-områden införts för att ge plats åt två transformatorstationer. Den befintliga kommer att ersättas av de två nya.
Inom planområdet ligger en teleledning som Skanova är huvudman för. Denna ledning påverkas av detaljplanen och behöver flyttas i samband med exploateringen.

Brandposter

I och med exploateringen behöver ytterligare brandposter tillskapas i planområdets norra del. Placering av brandposter ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Avfall

Eskilstuna Energi och Miljö AB är ansvariga för sophämtningen i området. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Det innebär att gatorna måste vara dimensionerade för att sopbilarna ska kunna ta sig fram. Vägarna ska följa *Avfall Sveriges råd och anvisningar*. *Renhållnings föreskrifter Eskilstuna Kommun* ska följas vad gäller Transportvägar för fordon o personal till avfalls- och återvinningsutrymmen.
Närmsta insamlingsstation för förpackningar och tidningar ligger i Skiftinge centrum, ca 500 m väster om planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 2 2019
Granskning	Kvartal 2 2020
Antagande	Kvartal 2 2021
Laga kraft	Kvartal 2 2021
	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit 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

Detaljplanen anger att kommunen inom planområdet är huvudman för allmän platsmark. Deat innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Den allmänna plats som finns inom området utgörs av park och gatumark (där gång- och cykelvägar ingår).

Ansvarsfördelning

Anläggande inom allmän plats
Kommunen ansvarar för projektering, upphandling, anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor. Eventuella skador som på grund av exploateringen uppstår på allmänplats återställs av exploatören.

Anläggande inom kvartersmark
Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. I förvaltningsskedet ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.

Inom kvartersmark är exploatören ansvarig för anläggande och drift av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband. Nödvändiga överenskommelser tecknas med Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Inom kvartersmark är exploatören ansvarig för anläggande och drift av elledningar. Nödvändiga överenskommelser tecknas med Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB.

Befintliga teleledningar som berörs av exploatering och behöver flyttas projekteras av ägare till anläggning, exploatören bekostar arbetet. Exploatören ska tidigt ta kontakt med ledningsägare för att samordna eventuella lednigsflytten.

Befintliga anläggningar inom kvartersmark och allmänplats som berörs av exploatering och behöver flyttas projekteras av ägare till anläggning, exploatören

utför och bekostar arbetet.

Parkering ska exploatören ombesörja inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Allmänna ledningar
Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av VA-ledningar (vatten och avlopp), fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB svarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Telia Sonera AB svarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till anslutningspunkt.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader och genomförandet av detaljplanen. Sådant avtal ska vara tecknat mellan parterna innan planen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Del av Doktorn 1 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Doktorn 2 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Domaren 1 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Domaren 2 nuvarande ägare är Victoria Park Skiftinge AB.
Del av Skiftinge 1:1 nuvarande ägare är Eskilstuna kommun.

Fastighetsbildning

Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom enskild kvartersmark samt bildande av gemensamhetsanläggningar ombesörjas och bekostas fastighetsägarna.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom området får vid behov och efter ansökan av respektive ledningsägare säkerställas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

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

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

Exploatören bekostar flytt av befintlig transformatorstation och elledningar som berörs samt upplåter yta för nya transformatorstationer med tillhörande ledningar utan ersättning.

Exploatören bekostar flytt av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som berörs.

Exploatören bekostar anordnade av tillkommande brandposter.

Exploatören bekostar och utför åtgärder av markföroreningar.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatören bekostar anläggandet av den allmänplatsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Det innebär att exploatören bekostar erforderlig ombyggnation av Vårvägen och Karl Hovbergsgatan.

Exploatörens ansvar att bära kostnaderna för ovanstående punkter säkerställs i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

VA, fjärrvärme, el, bredband och avfall

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till ESEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. EEM tar hand om avfall mot avgift.

Parkering

Exploatören ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer och bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för genomförandet och underhåll av dagvattenåtgärderna

och -anläggningarna Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösning för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark.

Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med Miljökontoret innan anläggning av dagvattenanläggning.
Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, samt dagvattenutredningen.

Marksanering

Den miljötekniska markundersökningen visade att uppmätta föroreningshalter av metaller, alifatiska- och aromatiska kolväten, samt PCB på området inte innebär oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön, med dagens och planerad markanvändning.

Det bedöms inte finnas behov för ytterligare åtgärder inför exploatering. Några ämnen har påvisats över KM, miljökontoret har underrättats. I samband med exploatering bör man säkerställa att massor omhändertas på rätt sätt med anledning av att halter ställvis påträffats över gällande riktvärden.

Enligt bilaga 2 tillhörandes den miljötekniska markundersökningen ska hus bebyggas i anslutning till punkt 18R14 där de högsta halterna petroleumprodukter påträffats, i samband med byggnation rekommenderar Ramböll att den påträffade föroreningen avlägsnas.

De högsta halter av kobolt har påträffats i naturlig jord vilket tyder på att bakgrundshalterna av kobolt är förhöjd inom delar av undersökningsområdet.

Några ämnen har även påvisats över MRR (mindre än ringa risk), vilket sammantaget innebär att miljökontoret behöver underrättas vid användning av massor för anläggningsändamål. Om ändå markföroreningar skulle upptäckas under exploatering ansvarar exploatören för hantering för dessa inom kvartersmark. Eventuella åtgärder genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området. Exploatören ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet vid hantering av markföroreningar.

Innan arbeten inom förorenat område påbörjas ska en anmälan i god tid (minst sex veckor innan) inlämnas till tillsynsmyndigheten (”Anmälan om efterbehandling av förorenat område enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd”).

Miljökontorets bedömning av markmiljötekniska undersökningen som genomfördes av Ramböll
I sin bedömning (ärendenummer: MMM-MRN.2018.3748, 2019-02-11) av markmiljötekniska undersökningen bedömer Miljökontoret att påträffade föroreningar inte utgör en risk för människors hälsa och miljön för den planerade markanvändningen. Inga fler undersökningar är motiverade i dagsläget. De enda åtgärderna som behöver vidtas är att förorening av alifater och aromater på gräsytan på fastigheten Domaren 1 avlägsnas och de förorenade massorna omhändertas av godkänd mottagare.
Motsvarande krav för genomförandet av detaljplanen har bifogats planbeskrivningen: Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

ARBETSGRUPP

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

Mari Lundkvist	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Melanie Hierl	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Linus Andersson	Planavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Magdalena Lindfelt	Utvecklingsenheten/Stadsbyggnadsforvaltningen
Daniel Ängmo	Utvecklingsenheten/Stadsbyggnadsforvaltningen
Thomas Eriksson	Bygglovsavdelningen/Stadsbyggnadsförvaltningen
Urban Svantesson	Fastighets- & exploateringskont./Kommunledningskont.
Charlotta Kjellström	Park- & Naturavdelningen/Stadsbyggnadsforvaltningen
Erik Magnusson	Gatuavdelningen/Stadsbyggnadsförvaltningen
Jonathan Lövstaf	Eskilstuna Energi och Miljö VA
Emina Jusic	Miljökontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer	Melanie Hierl
Planchef	Planarkitekt