



QR-kod
till samtliga
planhandlingar

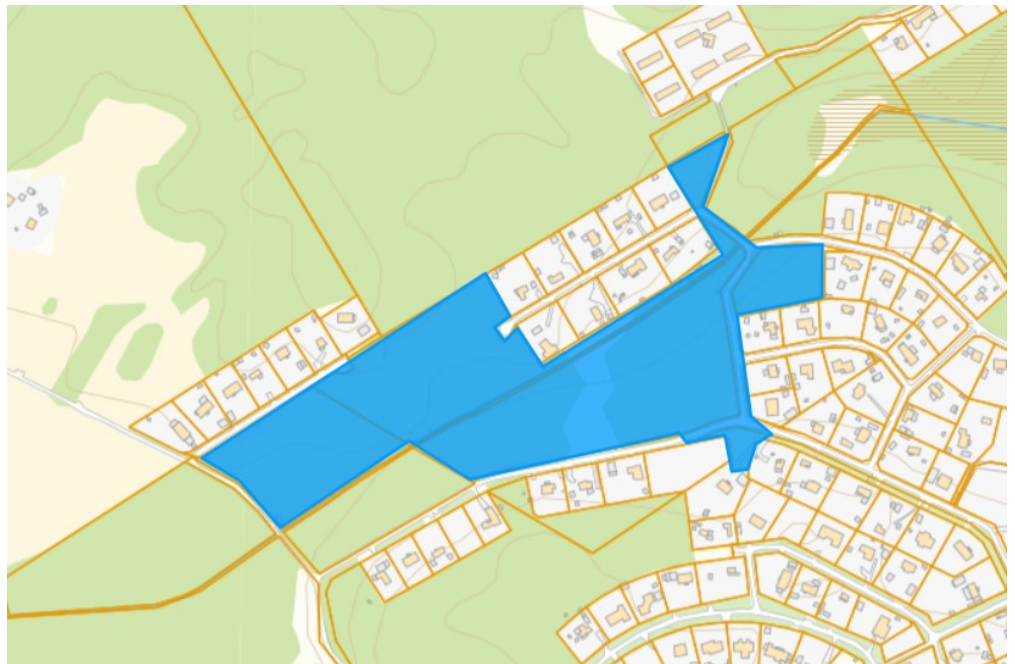
Samrådshandling
Standardförfarande

Detaljplan för

Borsökna 1:4 m.fl.

Borsökna
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 **få 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.....	6
	Utredningar	8
	Planeringsförutsättningar och förändringar	8
	Fysisk miljö	8
	Sociala förhållanden.....	11
	Natur.....	11
	Gator och trafik.....	11
	Mark- och vattenmiljö.....	12
	Hälsa och säkerhet	15
	Teknisk försörjning.....	15
	Motiv till detaljplanens regleringar.....	15
	Användning av mark och vatten.....	15
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	16
	Administrativa bestämmelser	16
	Genomförandefrågor	17
	Organisatoriska frågor.....	17
	Mark- och utrymmesförvärv	Fel! Bokmärket är inte definierat.
	Fastighetsrättsliga frågor	17
	Ekonomiska frågor	17
	Tekniska frågor.....	18
	Övrigt.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
	Arbetsgrupp.....	19

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder.

Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer **standardförfarande** enligt PBL (2010:900). Förslaget till detaljplan bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen då området inte är utpekade som planeringsområde bostäder och inte heller inom förtätningszonen. Detaljplanen bedömd inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelsekatalog

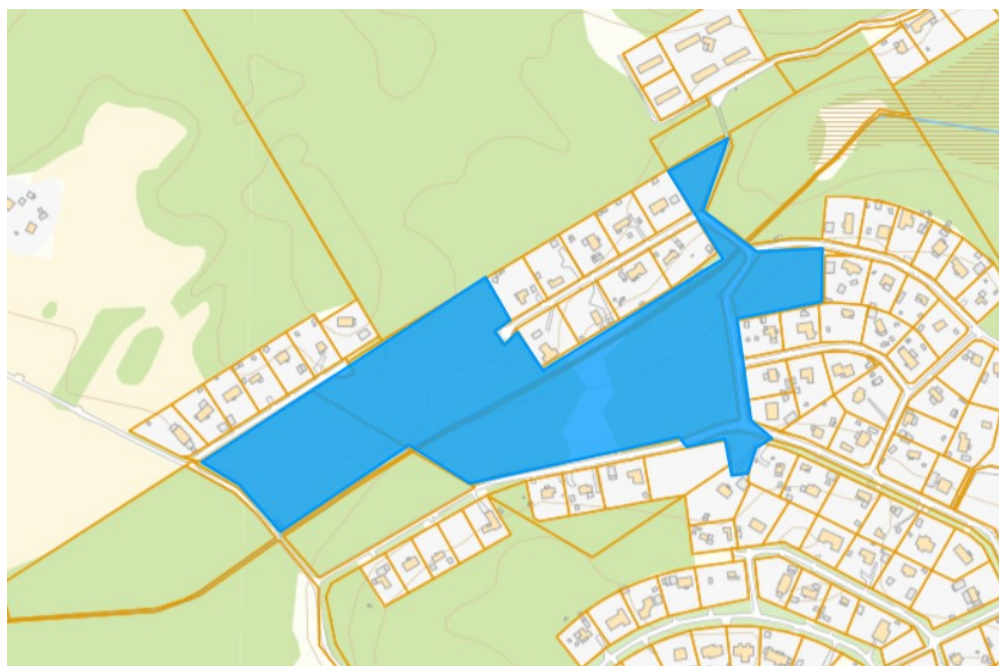
Plankartan är upprättad med planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01.

Detaljplanens handlingar

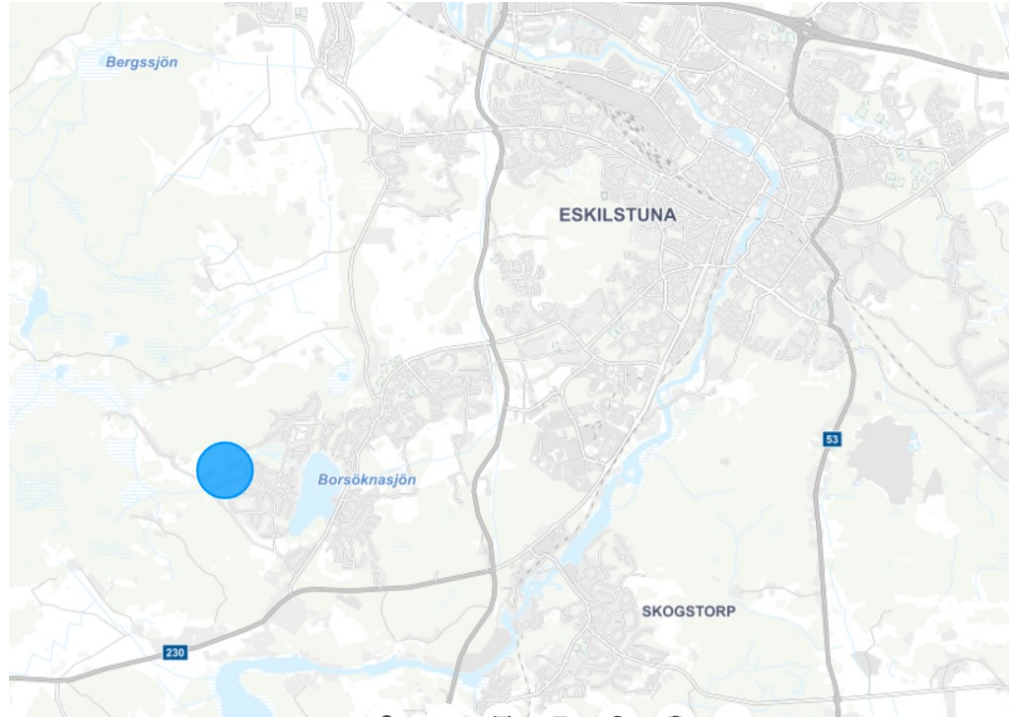
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Naturvärdesinventering

Detaljplanens avgränsning

Planområdet är beläget i stadsdelen Borsökna i den västra delen av Eskilstuna.



Karta med planområdets avgränsning.



Orienteringskarta ovan.

**Markägo-
förhållanden**

Fastigheterna Borsökna 1:4 och Borsökna 1:6 ägs av en 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 kollektivtrafikknutpunkter eller stråk.
Årsplan	I årsplanen för 2022 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I aktuell årsplan finns ett fokus på att skapa en attraktiv stad och landsbygd. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer.
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.
Grönplan	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. 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 trafikslagets 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 fungerande 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Utredningar

Respektive utredning sammanfattas inte här utan under "Förutsättningar och förändringar" under lämplig rubrik.

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag;

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning

Planeringsförutsättningar och förändringar

Fysisk miljö

**Pågående
markanvändning**

Planområdet består idag av obebyggd skogsmark.

Bostäder

Detaljplanen planerar för:

- 18 parhus
- 7 villor
- 60 radhus

Totalt 103 bostäder.

Övergripande

Planförslaget föreslår att Borsökna kompletteras med radhus, villor och parhus. Totalt föreslås 60 radhus samt 25 tomter vilka antingen kan rymma villor eller parhus. Den nya bebyggelsen är huvudsakligen uppdelad i ett norra område med tomter för villor/parhus och ett södra område med radhus. Det norra området innebär att villorna vid Björktrastvägen efter utbyggnad kommer att hänga ihop med befintlig bebyggelse vid Gråsparvsvägen, vilken i dagsläget ligger separerad från övrig bebyggelse. Förslaget innebär en mer sammanhållen struktur i Borsökna. Radhusområdet i söder föreslås längs en ny gata samt längs med Björktrastvägen. Ett grönsläpp i mitten av radhusområdet föreslås vilken möjliggör en tydlig ny mötesplats, vilket i dagsläget saknas i Borsökna, med lek- och vistelseytor.

Gestaltning

Byggnaderna föreslås uppföras i gedigna material, puts, trä eller tegel. Radhusen föreslås få dämpade, jordiga toner för att samspela med den omkringliggande naturen. Villorna och parhusen föreslås få en större flexibilitet för att inte det norra området ska upplevas monotont. Villorna/parhusen föreslås också kunna vara i jordtoner, vita eller grå. På tomterna för villor/parhus möjliggörs garage och intill varje radhus möjliggörs för att uppföra ett mindre förråd.

Grönstruktur

Förslaget är anpassat för att inte påverka identifierade våtmarker öster och väster om planområdet. Genom området går ett vattendrag vilket har ett strandskydd på 20 meter, denna yta lämnas utan byggnader. Ett grönsläpp på 30 meter i bredd kopplar ihop grönstrukturer norr och söder om planområdet. Gångvägar föreslås längs med vattendraget och genom grönsläppet för att skapa attraktiva stråk som binder ihop området för den nya och den befintliga bebyggelsen. Inget identifierat naturvärdesobjekt påverkas av förslaget. Området för villor/parhus består i dagsläget av framför allt unga barrträd. Eventuella större träd kan bevaras på villatomterna.

Det stora området för radhus består till stor del av uppvuxen sly. En grupp fina tallar finns i området som föreslås för den centrala grönytan, vilket kan bidra till en omhändertagen platsbildning. Grönytan kan skapa ett nytt stråk från Flugnapparvägen ner mot vattendraget och bli en tillgång för befintlig bebyggelse. På det mindre, separata området för radhus vid Björktrastvägen föreslås den stora stenen och den centrala bergknallen bevaras.

Gatudragning och parkering

Två nya gator föreslås byggas. I norr föreslås en ny gata som binder ihop Gråsparvsvägen och Björktrastvägen. Vid mötet av befintliga Björktrastvägen föreslås gatan få en liten knäck för att undvika att behöva spränga bort en befintlig mindre höjd. Gatan föreslås smalnans av genom grönläppet för att minska påverkan på grönstrukturen. Alla villor/parhus föreslås ha parkering på sina egna tomter.

En ny gata föreslås också från Flugsnapparvägen genom det nya radhusområdet. Gatan möter upp och bildar en fyrvägs korsning vid Nötveckarvägen. Gatan har anpassats för att hantera höjdskillnaderna i området och kunna byggas tillgänglig, utan större markarbeten. Radhusens entréer och infarter är i möjligaste mån placerade mot den nya gatan för att inte skapa backrörelser eller stopp i trafiken på befintliga stråk. De flesta radhus föreslås få en egen parkering vid sin entré. Tre gemensamma parkeringsytor föreslås: Längs med den nya vägen för radhus, längs med Flugsnapparvägen samt vid Björktrastvägen. De gemensamma parkeringsytorna möjliggör p-plats för radhus där det inte är lämpligt med parkering vid entrén samt möjliggör för besöksparkering. Det är räknat på ett p-tal på 1,5 för radhusen.

GC-vägen mellan Björktrastvägen och Flugmötesvägen föreslås breddas något för att möjliggöra angöring för de två villorna/parhusen.

Avfall och teknik

Ett större miljörum anordnas för radhusen längs med Flugsnapparvägen. Utöver det föreslås sopkassuner placeras ut så att det inte blir mer än 50 meter att gå mellan bostadsentréer och möjlighet att slänga avfall. Villorna/parhusen hanterar avfall på/i anslutning till sin egen fastighet med undantag för villorna mellan Björktrastvägen och Flugmötesvägen. Vändplan för sopbil föreslås inte i det läget för att spara natur i möjligaste mån vilket innebär att hämtning för avfall behöver ske mot Björktrastvägen för båda villorna/parhusen. Möjligheten finns även att anlägga en vändplan.

Sociala förhållanden

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

Naturmiljö Området består till största delen av blandskog och sly. Skogen är mestadels i en igenväxningsfas med mycket sly och arter som älggräs och ormbunkar. Inga fridlysta/skyddade arter bedöms påverkas negativt av den planerade exploateringen. Området berörs inte av andra områdesskydd eller av Skogsstyrelsen utpekade nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Området berörs inte heller av några riksintressen som är av betydelse för naturvärden knutna till naturliga eller kulturpåverkade naturmiljöer. Borsöknabäcken omfattas av strandskydd men fastighetsägaren har fått dispens från detta. Skyddszonen är nu 20 meter. Miljön närmast Borsöknabäcken klassas som naturvärdesklass 4.

Rekreation Naturstigar planeras inom området. Det kommer också vara möjligt att genom stigarna ta sig till större grönområden i anslutning till planområdet.

Gator och trafik

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.

Gatunät och trafik Kommunala gator ska uppföras inom planområdet.

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

Närmaste busshållplats finns 500 meter från planområdet.

Parkering Radhusen har 1,5 i p-tal för parkering dels vid uppfart och på gemensamma platser.

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Det råder finns olika förutsättningar för grundläggning av byggnader inom planområdet. Från goda förutsättningar till att grundförstärkning kan komma att behövas, exempelvis pålning. Ytterligare geoteknisk utredning i rekommenderas i projekteringskedet.

En översiktlig stabilitetsutredning har utförts som visar på goda befintliga förhållanden. För att säkerställa en god stabilitet mot ån och undvika erosion ska borttagande och avverkning av vegetation och träd, vars rötter kan påverka släntstabiliteten, undvikas. Avlägsnas vass, gräs, annan växtlighet, block eller jord i Borsöknabäcken kan slänterna påverkas och skadas och erosionsskydd i form av krossmaterial kan behöva anläggas. Inga tecken på erosion och ras har identifierats inom planområdet.

Strandskydd MB 7 kap 13–20 §§

Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär förbud mot att uppföra nya eller ändra befintliga byggnader och anläggningar samt att utföra grävningsarbeten eller andra åtgärder som begränsar allmänhetens tillgång eller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas. För upphävandet av strandskydd ska minst två förutsättningar vara uppfyllda:

1. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 § andra stycket miljöbalken).
2. Särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §§ miljöbalken finns (inga andra skäl får användas).
3. Upphävandet omfattar inte ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

De särskilda skälen är samma som vid dispensgivning (se 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken). Länsstyrelsen har skyldighet att i detaljplanprocessen verka för att strandskyddet inte hävs i strid med syftet och att särskilt skäl finns.

Strandskydd gäller för Borsöknabäcken och därför kommer inte tomter att finnas 20 meter från strandskyddat område.

Dagvatten



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

Dagvattenutredningen har visat att det utifrån befintliga höjder är möjligt att anlägga ett ledningssystem inom planområdet för att skapa förutsättningar för att inrätta ett verksamhetsområde för dagvatten i Borsökna. Fastigheter utanför området som är möjliga att ansluta till föreslaget ledningsnät har utretts. I enlighet med Eskilstunas dagvattenpolicy har öppna dagvattenlösningar föreslagits för fördröjning och rening. Dagvattenkonsulter har utgått från fördröjningskravet att exploateringen inte ska öka dagvattenflöden från området vid ett befintligt 20-årsregn i Eskilstunas dagvattenpolicy. Dagvattenutredningen har visat att vid ett 20-årsregn kan tillräcklig fördröjning uppnås om torrdammar och diken kan placeras på allmän platsmark inom området med kompletterande åtgärder utanför plangräns. Om krav ska ställas på fastighetsägare att, i enlighet med dagvattenpolicy, fördröja de första 20 mm regn inom fastighetsgräns, har utredningen tagit fram ytbehovet under mark för alternativen kassett- och krossmagasin.

Torrdammar och diken är tillräckliga för att minska föroreningsbelastningen till en nivå som inte kommer att påverka Eskilstunaån på ett otillåtet sätt och inte heller möjligheten att nå fastställda miljö kvalitetsnormer. Trots detta finns det möjlighet att inom planområdet främja en trög dagvattenhantering på kvartersmark och omgivande grönytor på allmän platsmark för att skapa en trög dagvattenhantering där vattnet kan avdunsta, infiltrera och tas upp av växter på platsen i stället för att avrinna till vattendraget. Det finns även möjlighet att anlägga växtbäddar i anslutning till parkeringarna. Det skulle minska mängden föroreningar som tillrinner till vattendraget och recipienten och därmed öka bidraget till att miljö kvalitetsnormer för vatten och god vattenstatus ska kunna uppnås, vilket förespråkas i Eskilstunas dagvattenpolicy.

Föroreningsberäkningar genomförda med hjälp av StormTac är förenade med en rad osäkerheter. Eftersom värdena från modellen är baserade på schablonvärden finns en viss osäkerhet i resultatet. Att även ha i åtanke är att vid beräkningar i StormTac avrundas värden till färre värdesiffror inom programmet. Som resultat kan totalmängderna och totalhalterna skilja sig en aning från summa erhållen vid summering av värdena. Utredningen har visat att planområdet bör kunna utformas med en höjdsättning som förebygger skador på planerade byggnader och säkerställer ytliga flödesriktningar till torrdammarna och vattendraget vid ett 100-årsregn. En förutsättning för att möjliggöra föreslagna ytliga flödesvägar är att radhusen i delavrinningsområde 4 anläggs med suterräng.

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.

Markföroreningar

Då föroreningar påträffats på fastigheten ska den som äger eller brukar fastigheten genast anmäla detta till tillsynsmyndigheten, Miljökontoret i Eskilstuna kommun, enligt kap 10 § 11 Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Risk för erosion/skred/ras

Inga tecken på erosion och ras har identifierats inom planområdet. Avlägsnas vass, gräs, annan växtlighet, block eller jord i Borsöknabäcken kan slänterna påverkas och skadas och erosionsskydd i form av krossmaterial kan behöva anläggas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband. Området ska ligga inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata. Befintliga VA-ledningar finns i området

El, tele, bredband och fjärrvärme

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa. Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för anläggning, drift och underhåll av fjärrvärme.

Avfall

För avfallshantering gäller Renhållningsföreskrifter för Eskilstuna kommun antaget av kommunfullmäktige 2023-06-19.

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
allmän plats
PBL 4 kap 5 §**

NATUR	Syftet med NATUR är att bevara naturområdet och skapa kopplingar inom området för människor och djur.
GATA	Syftet med användningsbestämmelsen är att sammankoppla tillkommande bebyggelse med det befintliga gatunätet.

**Användning av
kvartersmark
PBL 4 kap 5 §**

B	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder inom planområdet.
---	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Bebyggelsens
omfattning
PBL 4 kap 11 §**

d ₁	Minsta fastighetsstorlek regleras för att säkerställa att det finns tillräckligt utrymme för byggnader och andra nödvändiga funktioner.
h ₁	Begränsning av nockhöjd för att nya byggnader ska passa in i befintliga strukturer.
p ₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns handlar om att skapa plats för ljus, underhåll, tillbyggnader och ta hänsyn till grannfastigheter.
e ₁ - e ₄	Syftar till att reglera områdets karaktär och bevara grönområden och öppenhet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	November 2024 Februari 2025 Maj 2025 Juni 2025	Samråd Granskning SBN antar detaljplanen Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är fem 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	Kommunen är huvudman för allmän plats GATA och NATUR.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.	
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat fördelningen av kostnader för anläggandet av allmän plats, kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning.	

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning PBL 4 kap 18 §	Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.	
Rättigheter PBL 4 kap 6 §	Rätt till utrymme för 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

Kostnader för exploatör	<p>Detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.</p> <p>Exploatören bekostar anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detta regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.</p> <p>Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören.</p> <p>Mark som planläggs som allmän plats överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.</p> <p>Mark som planläggs som områden för tekniska anläggningar (E-områden) överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.</p>
Kostnader för fastighetsägare	<p>Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.</p> <p>Respektive fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnet samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.</p> <p>Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.</p> <p>Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.</p>
Planavgift	<p>Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med taxa antagen av Samhällsbyggnadsnämnden.</p>
Tekniska frågor	
Utbyggnad och drift av allmän plats	<p>Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor.</p>
Utbyggnad och drift av el	<p>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.</p>
Utbyggnad och drift av vatten och avlopp	<p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.</p>

Utbyggnad och drift av fjärrvärme	Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt.
Parkering	Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och 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	Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. 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.

Arbetsgrupp

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

Enheten för strategisk planering

Projektenheten

Geodataenheten

Lantmäterimyndigheten Eskilstuna

Trafikenheten

Park och natur

.....

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten

Philip Rivander

Planarkitekt

Malin Björklund

Planchef