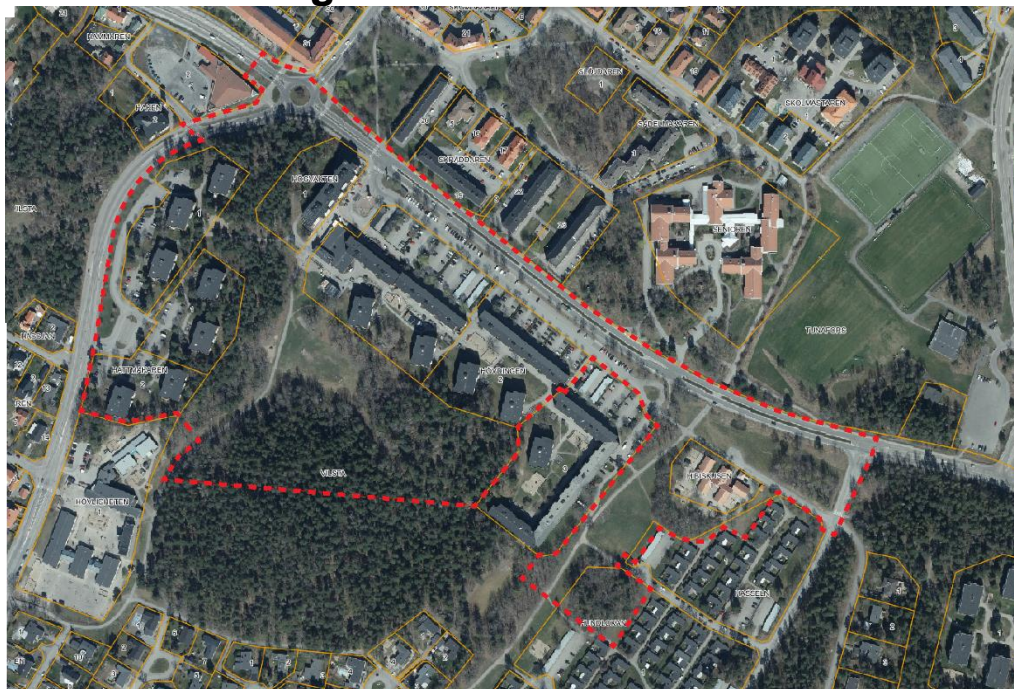


Granskningshandling

Detaljplan för
Hövdingen 1 m.fl.
Skogsängen
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**.

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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
INLEDNING.....	5
Plandata	6
Läge och areal.....	6
Planområdets avgränsning	6
Markägande	7
Kommunala ställningstaganden.....	7
Översiktsplan.....	7
Årsplan	7
Detaljplan	8
Planprogram.....	8
Miljöbedömning	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Natur och kultur.....	9
Historik	9
Kulturmiljövärden.....	10
Fornlämningar	12
Mark och vegetation	12
Naturvärden	13
Biotopskydd.....	14
Värdefulla träd	14
Skredrisk.....	16
Markradon.....	16
Markföroreningar	16
Gator och trafik.....	16
Gatunät och trafik	16
Gång- och	18
cykelvägar.....	18
Kollektivtrafik	18
Parkering	18
Service.....	18
Service	18
Skogsängstorget	19
Barnperspektivet	19
Lek och	19
rekreation.....	19
Dagvatten	20
Skyfall och översvämningsrisk.....	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
PLANFÖRSLAG	22
Bebyggelseutformning/ nya bostäder	22
Kulturmiljövärden.....	37
Mark och	38
vegetation	38
Naturmiljö och ekosystemtjänster	39
Gatunät och trafik, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik	42
Parkering	46
Lek och	47
rekreation.....	47
Barnperspektivet	48
Tillgänglighet	48
Räddningstjänstens tillgänglighet.....	48
Dagvatten	48
Buller	52
INVERKAN PÅ MILJÖN OCH HÄLSAN	57

Riksintresse kulturmiljövård	57
Kulturmiljö	59
Naturmiljö / Kompensation	60
Barnkonsekvensanalys	60
Skuggning	61
TEKNISK FÖRSÖRJNING	63
Vatten och	63
avlopp	63
El	63
Bredband och tele	64
Opto	64
Fjärrvärme	65
Avfall	65
PLANENS GENOMFÖRANDE	68
Tidplan	68
Genomförandetid	68
Huvudmannaskap	68
Ansvars-fördelning	68
Planavtal	68
Genomförandeavtal	68
Fastighetsrättsliga frågor	69
Berörda fastigheter	69
Fastighetsbildning	69
Gemensamhetsanläggningar	69
Servitut	69
Ledningsrätt	69
Tomtindelning	70
Allmän och enskild kvartersmark	70
Ekonomiska frågor	71
Kostnader	71
Tekniska frågor	71
El	72
Vatten och	72
avlopp	72
Fjärrvärme	72
Parkering	72
Dagvatten	72
Marksanering	72
Kompensationsåtgärder	72

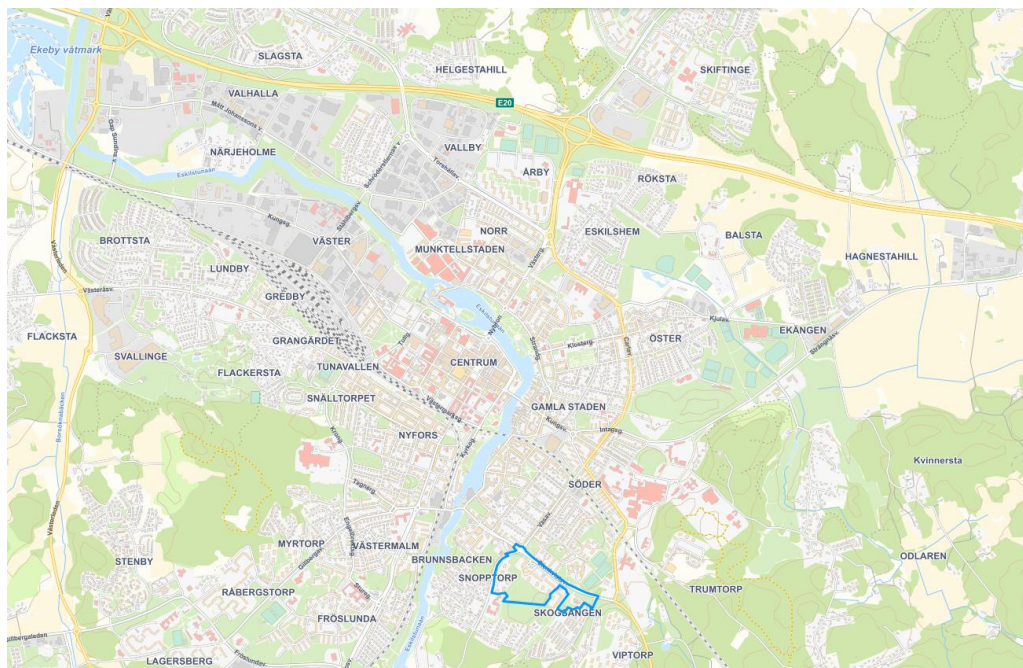
INLEDNING

- Syfte** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av nya bostäder längs Vasavägen, Stenkvistavägen och Källbacksvägen samt ge möjlighet att utöka befintlig förskoleverksamhet i området. I samband med planläggning prövas även omgestaltning av Stenkvistavägen och Vasavägen. Intentionen är att skapa förutsättningar för en levande och attraktiv stadsdel för såväl boende som besökare i Skogsängen. Detaljplanen ska även stödja ett bevarande av de befintliga bebyggelsemiljöernas kulturmiljövärden.
- Planförfarande** Standardförfarandet tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Förslaget till detaljplan bedöms ej vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och antas ej medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprocessen följer standardförfarande i plan- och bygglagen SFS 2010:900.
- Detaljplanens handlingar** Plankarta 2024-05-17
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2024-05-17
Fastighetsförteckning 2024-02-02
Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-12-09)
- Utredningar** Dagvattenutredning, WRS (Del 1: 2020-06-30; del 2: 2022-10-11)
Bullerutredning, Tyréns (2021-10-21, reviderad 2024-03-25)
Översiktlig markmiljöutredning, Structor (2020-12-04)
Inventering av PCB i byggnader, Structor (2021-09-08)
Slutrapport, PCB-sanering 2022-2023, Structor (2024-04-12)
PM Geoteknisk utredning, Tyréns (2022-06-15)
Ekosystemtjänstanalys inkl. gestaltungsförslag, Calluna (2020-10-08 resp. 2020-09-22)
Kulturmiljöanalys + fördjupning torget, WSP (2017-09-12)
Antikvarisk konsekvensbedömning, WSP (2024-04-10)
Barnkonsekvensanalys, planenheten (2022-01-21)
Dialog med barn på Källbacksvägens förskola, planavdelningen (2020-12-01)
Dialog med förskolepersonal på Källbacksvägens förskola, planavdelningen (2021-02-25)
Dialog med ungdomar på Unga Örnar, planavdelningen (2021-03-21)
Medborgardialog om Skogsängstorget, planavdelningen (2021-04-16)
Solstudie, AART (2024-03-22)

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget ca 2 km sydöst om Eskilstuna centrum i stadsdelen Skogsängen och är ca 16,4 hektar stort.



Figur 1: Kartan visar planområdet med blå markering samt dess läge i Eskilstunas sydöstra del.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i väster av Vasavägen samt genom att i nordväst inkludera del av Vasavägen. I norr avgränsas planområdet genom Stenkvistavägen mellan rondellen Vasavägen-Stenkvistavägen till och med korsningen Friluftsvägen. I öster avgränsas området genom att inkludera del av Friluftsvägen och vidare följa fastighetsgränsen för Hasseln 1.



Figur 2: Planområdet inzoomat

Vidare innefattar planområdet del av Skogsängsparken eftersom det angränsar till gällande stadsplan från 1965 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Skogsängen och Snopptorp inom stadsdelen Vilsta i Eskilstuna*, vars gräns går genom parken. I sydväst angränsar området till den gällande detaljplanen Hövligheten 1 m.fl. (Vasavägen) Skogsängen som fick laga kraft 2019.

Markägande

Marken inom planområdet ägs av Eskilstuna kommun och Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Kommunala ställningstaganden**Översiktsplan**

Enligt kommunens översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse, och det viktigaste redskapet för att skapa en långsiktigt hållbar kommun, att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska lokaliseras - där så är möjligt – till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. I fråga om markanvändning pekar översiktsplanen ut föreslaget planområde för ny bostadsbebyggelse som omvandlings- samt utredningsområde för bostäder. Planen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

Årsplan

Årsplan 2024 beskriver vad kommunfullmäktige vill uppnå under året samt de ekonomiska förutsättningarna för kommunkoncernens verksamheter.

Årsplanen visar vilka resultat som ska uppnås under året och gäller som styrande dokument. I avsnitten Hållbar utveckling och Effektiv organisation med 4-åriga strategiska mål utvecklas fokus och prioriterade insatser för det kommande året. Avsnittet Hållbar utveckling visar vad kommunkoncernen ska åstadkomma för invånare.

Fyraåriga strategiska mål för hållbar utveckling:

- Ett tryggt och socialt hållbart Eskilstuna
- God utbildning som grund för egen försörjning och gott liv
- Tryggt och självständigt liv
- Företagstillväxt och fler i jobb
- Ökad attraktionskraft
- Klimatsmart
- Stärkt beredskap

Attraktiviteten ska stärkas genom utvecklat samarbete med näringsliv, fastighetsägare och föreningsliv. Fokus ligger på centrumutveckling och utveckling av Å-rummet med miljöer, handel, evenemang, nöjen, offentlig konst och andra bestående besöksanledningar. Att smycka staden inför olika högtider och evenemang ska utvecklas till en naturlig del liksom att på olika sätt synliggöra Eskilstunas utveckling. Det ska även finnas ett brett utbud av aktiviteter för barn och unga i stadsdelarna. Attraktionskraften behöver även stärkas för att få fler att vilja bosätta sig i och pendla till Eskilstuna för att studera eller arbeta. För att det ska vara enkelt att bo, leva och arbeta i Eskilstuna behöver det skapas förutsättningar för täta avgångar med Mälartågen, i alla riktningar. Planeringen och

byggnationen ska fortsätta utifrån marknadens efterfrågan, där villor och radhus är prioriterade.

Planförslaget bidrar till att uppnå strategiska mål genom att båda öka utbudet av bostäder samt möjliggöra behov av samhällsservice och centrumverksamheter vilket går planen i linje med årsplanens mål och inriktningar.

Detaljplan

Detaljplaneområdet är idag planlagt med nedanstående gällande detaljplaner. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

- 0484-P2021/5** Ändring av detaljplan för Östra Viptorp, antagen 2021-02-11. Påverkas ej av.
- 0484K- 1444C
1-302** Förslag till stadsplan för del av Viptorp inom staden Vilsta i Eskilstuna, fastställd 1965-08-18. Specialområde för biluppställning och allmänt ändamål ändras samt parkmark överförs till kvartersmark.
- 0484K-1354C
0-262** Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Söder och Vilsta i Eskilstuna, fastställd 1963-02-14. Påverkas då stor del av planen ändras till förmån för denna detaljplan.
- 0484-P05/4
1302-2** Detaljplan för Skogsängens centrum, del av Vilsta 2:1, antagen 2004-01-13. Detaljplanen ersätts med denna detaljplan.
- 0484-P99/5
1211-2** Detaljplan för del av Hövdingen, antagen 1999-03-23. Detaljplanen ersätts med denna detaljplan.
- 0484K-1541C
1-286** Förslag till ändring av stadsplanen för del av Vasavägen inom stadsdelen söder i Eskilstuna, fastställd 1968-02-29. Gatumark planläggs på nytt i denna detaljplan.
- 0484K-1360C
1-266** Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelarna Söder och Vilsta I Eskilstuna, fastställd 1963-07-30. Gatumark planläggs på nytt.

Planprogram

Inför detaljplaneläggningen har ett planprogram tagits fram (Planprogram för Skogsängen) där Stadsbyggnadsnämnden tagit beslut om att Skogsängen ska vara en hållbar, sammanhållen och attraktiv stadsdel. Här ska finnas förutsättningar för ett bra liv. Nedan beskrivna stadsbyggnadsprinciper togs fram i programarbetet och har legat som grund för inriktningen i detaljplanearbetet;

Närhet och öppenhet mot omgivande stadsdelar

- Skogsängen kopplas samman med stadsdelarna intill genom välkomnande entréer vid Skogsängstorget, Vilstastigen och söder om Skogsängsskolan.
- Skapa och stärka intressanta målpunkter i Skogsängen. Ett levande torg och en framtida temaplatz kan locka besökare från andra stadsdelar till Skogsängen.

Förtätning av bebyggelse – framtidens boende

Ny bebyggelse ska bidra till tydligare gaturum, bättre offentliga miljöer och tillgång till varierad grönska. Ingen ny bebyggelse ska göras på innergårdarna. Dagens utbud av boenden är ensidigt. Det kan utökas med gruppboende, trygghetsboende m.m. Fler förskole- och skolplatser placeras på platser med bra utemiljö.

Värna om områdets identitet

Skogsängens karaktär ska bevaras och utvecklas. Ny och befintlig bebyggelse ska upplevas som en helhet.

Mångfald av kvalitéer och närmiljöer

Förbättra både den byggda och den gröna miljön. Skapa ett aktivitets- och funktionsband från Vasaplan in mot temalekplats och Skogsängsparken. Stärka aktiverande mötesplatser mellan bebyggelse och runt torget. Bredda utbudet på platserna inom både den byggda och gröna miljön. Skapa olika utformning för olika målgrupper.

Hållbara transporter och levande stadsgator och stadsrum

Stenkvistavägen och Vasavägen ska utformas som en stadsgata och det blir två nya in- och utfarter längs Stenkvistavägen och Vilstastigen. Gående och cyklister prioriteras när nya stadsrum skapas. Befintliga gång- och cykelvägar förbättras. Parkering följer kommunens parkeringsnorm. Parkering ska i stora delar ske i underjordiska garage för att ge förutsättning för att skapa bra boendemiljöer. P-platser i markplan utformas med grönska.

Skogsängsparken och bostadsgårdar – grönska för alla

Skogsängsslingan blir en varierande, grön koppling i Skogsängen. Skogsängsparken som grön mittpunkt och målpunkt värnas. Parken utvecklas som kombination av anlagd park och stadsnatur.

Gröna, varierande bostadsgårdar skapas och befintliga utvecklas. Lekomjigheter för mindre barn ska finnas i anslutning till bebyggelsen. Utformningen av grönytor bygger på ekosystemtjänster och att det ska finnas ytor för olika funktioner.

Miljöbedömning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Påverkan på naturvärden och kulturmiljövärden bedöms kunna hanteras i detaljplanen.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. I stället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan" i planbeskrivningen, som underlag för politiska ställningstaganden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Historik

I slutet av 1960-talet uppfördes Skogsängen som en ny stadsdel. Skogsängen byggdes av det kommunala fastighetsbolaget Hyresfastigheter i Eskilstuna.

Skogsängen är ett av uttrycken för Eskilstunas utveckling till att bli en modern stad. De nya bostäderna som uppfördes enligt modernistiska ideal och skulle vara moderna, ljusa, praktiska och anpassade efter den moderna familjen. Hög standard och närhet till service präglade hela stadsbyggandet, detta genomsyrade i regel även utemiljöerna där rekreation och möjlighet till lek och umgänge utomhus prioriterades. Bilens roll och den intensiva biltrafiken hade sedan bara något decennium blivit en dominerande del av städernas gaturum. Därför byggdes den

modernistiska staden även för att klara av den omfattande bilismen som hade tagit över gator och torg. Eftersom bilismen i den moderna staden också skördade många liv, främst barn, planerades de nya stadsdelarna med separerade gårdar och utemiljöer där bilar och människor hölls avskilda.

Kulturmiljövärden

Skogsängen är en tydlig representant för efterkrigstidens stadsbyggande och estetiska ideal och är därför utpekad som kulturmiljö av kommunalt intresse i gällande översiktsplan. En kulturmiljöanalys (WSP 2017) har därför tagits fram under planarbetet för att närmare beskriva värden inom planområdet utifrån kulturmiljöperspektiv.

Enligt kulturmiljöanalysen ska bebyggelse och strukturer i Skogsängen betraktas som särskilt värdefulla. Bevarande och utveckling bedöms inte stå i motsats till varandra. I förvaltandet samt förändringen av dessa miljöer bör de kulturhistoriska värdena utgöra en grundförutsättning för den vidare planeringen. Bebyggelsens placering i landskapet och förhållandet till grönstrukturen som fortsätter mellan byggnaderna och ger området en grön luftighet bör särskilt värnas eftersom det utgör en kvalitet samtidigt som det är ett typiskt uttryck för tidens planering och idé om den goda staden. Även möjligheten till socialt umgänge och folkliv på gårdar och på torget bör fortsatt möjliggöras.

Parkeringsytorna i områdes ytterrand bedöms som tåliga enligt kulturmiljöanalysen då varken bebyggelsestrukturen eller arkitekturen påverkas i någon större omfattning (tåliga områden i Figur 3 nedan).



Figur 3: Skogsängens känslighet och tålighet (källa: Kulturmiljöanalysen 2017, s. 11)

I Skogsängen är närheten till grönska med tydliga rekreations stråk en kvalitet som bör understrykas. Vilstastigen är det gröna huvudstråket som är Skogsängens centrala gata fri från biltrafik och större hårdgjorda ytor. Här bör även fortsättningsvis fokus ligga på människornas närhet till vegetation och rekreation.

En fördjupad känslighetsanalys för Skogsängens centrum har tagits fram (WSP 2017) som stöd vid komplettering av ny bebyggelse invid torget. Centrumet utgörs idag av ett öppet torg som inramas av ett skivhus, Stenkvistavägen, markparkering samt en låg byggnad i övergången mellan torget och Skogsängsparken.



Figur 4: Fördjupad känslighetsanalys Skogsängscentrum (WSP, kulturmiljöanalysen 2017)

Känslighetsanalysen pekar på att en bärande kvalitet för Skogsängens centrum (torget) är kopplingen mot Skogsängsparken, samt kopplingen mellan torget och punkthusen (punktad linje in gult i Figur 4) i övergången till parken, som både har potential att förstärkas. Enligt kulturmiljöanalysen har centrumet potential att bidra till ett levande Skogsängen, genom handel och andra verksamheter och som med fördel kan stärkas. Kulturmiljöanalysen konstaterar även att envåningsbyggnaden på torget har förändrats i sin exteriör på ett ovarsamt sätt och byggnaden har inte kvar sin ursprungliga funktion i form av handel som skapar liv. Byggnaden har därmed förlorat en del av dess kulturhistoriska värden. Centrumfunktionerna kring torget är en bärande del av platsens ursprungliga planeringsideal och kan med fördel stärkas.

- Riksintresse kulturmiljövård** Skogsängen angränsar i nordväst till riksintresset för kulturmiljövård, riksintresse Eskilstuna (D 5). Vyer och siluetter som särskilt behöver värnas inom riksintresset och som skulle kunna påverkas av ny bebyggelse i Skogsängen har därför studerats. Läs vidare under kapitlet ”Inverkan på miljön och hälsan”.
- Fornlämningar** Sörmlands arkeologi AB genomförde under maj 2017 en arkeologisk utredning inför framtagandet av planprogrammet för Skogsängen med syftet att fastställa förekomst av forn- och kulturlämningar inom området.



Figur 5: Utdrag från kulturmiljöanalysen med planområdet och befintliga fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar, varav den ena ligger mitt i Skogsängsparken och utgör en boplat. Det andra ligger i västra delen av parken, väster om gång- och cykelvägen. Skogsängsparken kommer fortsatt utgöra ett allmänt park- och naturområde.

För att säkerställa att fornlämningarna inte tar skada har en administrativ bestämmelse gällande ändrad lovplikt tillförts inom naturområdet på plankartan. Bestämmelsen lyder: *a₁ Marklov krävs även för alla typer schaktning, grävning och övertäckande åtgärder vid fornlämning eller fornlämningsområde.* Fornlämningarna bedöms därmed inte påverkas. Om fornlämningar eller fornfynd påträffas vid arbete inom planområdet föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen. Anmälan görs till Länsstyrelsen.

Mark och vegetation

Planområdet är stort och innehåller många gröna värden att beakta i planarbetet. Naturområdena i parken och i området i stort bidrar med många ekosystemtjänster till hela stadsdelen och staden. Området mellan Vasavägen och Stenkvistavägen är ett sådant viktigt skogsområde som utgör en viktig länk som förbinder Skogsängsparken med Vasaplan, Andbergsparken och Thuleparken. I ”Nätverksanalys av tätortsnära natur i Eskilstuna, 2017” är Skogsängsparken utpekad som en så kallad ”steppingstone” som är ett viktigt område som länkar samman större värdefulla skogsområden i både lövskogs- och barrskogs nätverk. I översiktsplanen utpekas Vilstastigen som en viktig spridningslänk.



Figur 6: Karta med Skogsängsparken inringad i rött som visar att området utgör en strategisk punkt, ”steppingstone”, för att länka barskogs nätverk i öster med barrskog i väster. (Källa: Nätverksanalys av tätortsnära natur i Eskilstuna 2017).

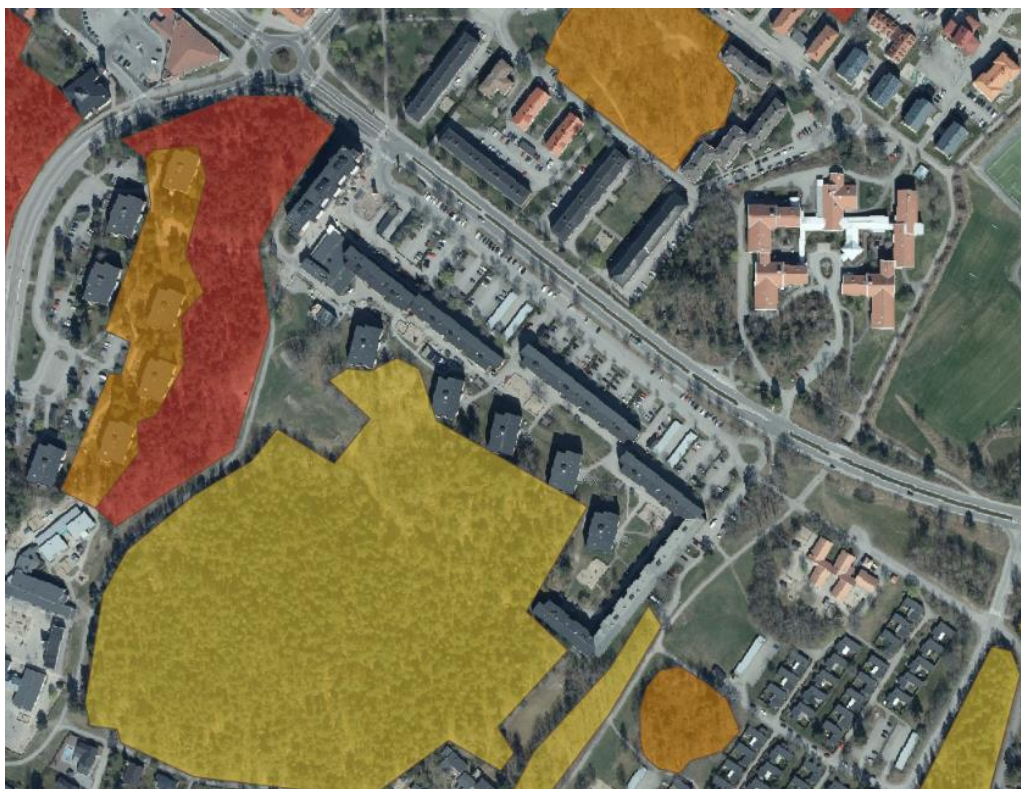
De största värdena finns i det gröna stråket mellan Vasavägen och Stenkvistavägen, Vilstastigen och Skogsängsparken. Områdets värden består av bland annat av äldre tallar, fina blandskogar och ekdungar. Söderut leder Vilstastigen till Vilsta naturreservat och friluftsområde.

Skogsängsparken innehåller både friväxande natur och anlagda ytor.

Naturvärden

I figuren nedan redovisas en sammanställning av områden med naturklassning enligt svensk standard inom planområdet (Naturvärdesinventering/ NVI 2015). Sammanfattningsvis finns de högsta värdena mellan Vasavägen och Stenkvistavägen som utgör naturvärdesklass II (rött område) samt i anslutning till Vilstastigen. För området som utgör NVI II är det tallarna som har det största värdet och vid Vilstastigen (NVI III) är det värden kopplade främst till ek. Området innanför vid Vasavägen har klass III i den övergripande inventeringen med hänvisning till den mängd äldre tall som finns i området samt fynd av arterna reliktböck och tallticka. Skogsängsparken utgör naturvärdesklass IV och det största värdet är kopplat till dess rekreativa värden och dess storlek.

Vid Kälkbacksvägens förskola har ingen naturvärdesinventering gjorts. Skogsdungen i slänten söder om förskolan har inte heller ingått i den översiktliga kommunövergripande inventeringen eftersom den var för liten. Här finns dock höga naturvärden, framför allt kopplade till de särskilt skyddsvärda ekar som står här. Träden på förskolegården är inventerade på grund av att dessa ingår i viktiga spridningssamband längs med Vilstastigen och därför viktiga att beakta i framtagandet av planförslaget.



Figur 7: Karta innehållande områden med naturvärdesklassning röd=naturvärdesklass II, orange=naturvärdesklass III gul=naturvärdesklass IV (Naturvärdesinventering 2015).

Biotopskydd

Samtliga alléträd inom detaljplanerna omfattas av det generella biotopskyddet – Alléträd 12 kap 6 § i miljöbalken. För träd som måste avverkas eller påverkas negativt av exploateringen ska en dispensansökan göras till Länsstyrelsen.

Dispens från generella biotopskyddet beviljades av Länsstyrelsen Södermanland, 2022-12-16, ärendebeteckning: 521-6904-2022. I beslutet meddelas att *”Länsstyrelsen medger dispens för borttagning av ett 70-tal alléträd i samband med en planerad exploatering av fastigheterna Hövdingen 1, Hövdingen 2 och Hibiskusens 1 i syfte att skapa bland annat boende, i enlighet med inskickad dispensansökan. Utöver de av det generella biotopskyddet skyddade alléträden får andra träd i området fällas om det är nödvändigt för detaljplanens genomförande”*.

En rönn hyser den fridlysta arten mistel 8 § i Artskyddsförordningen och en artskyddsdispens behöver ansökas för att få ta ner den. En ansökan om artskyddsdispens skickades in av fastighetsägaren till Länsstyrelsen under januari 2023 och beslut från Länsstyrelsen lämnades under juli 2023. I beslutet med ärendebeteckning 521-482-2023 meddelades att *”Länsstyrelsen beslutar att medge dispens från fridlysningsbestämmelserna och tillåter därmed att Eskilstuna kommunfastigheter AB fäller en rönn inom fastigheten Hövdingen 2 med påväxt av mistel.”*

Ansökan om trädfällning av särskilt skyddsvärda träd inom fastigheten Eskilstuna Vilsta 2:1 beviljades av Länsstyrelsen 2023-07-05, ärendebeteckning: 525-1634-2023. I beslutet meddelades att *”Länsstyrelsen har inget att erinra mot planerna på att fälla ett antal skyddsvärda träd i och med genomförandet av planerna för området Skogsängen i Eskilstuna.”*

Värdefulla träd

Inom planområdet finns många värdefulla träd. En trädinventering har därför upprättats under planarbetet som underlag inför kompensation i enlighet med Eskilstuna kommuns grönplan.

Ekosystemtjänster

För att få en bättre förståelse för områdets gröna infrastruktur och de ekosystemtjänster som finns i området har en Ekosystemtjänstanalys inkl. gestaltungsförslag tagits fram (Calluna 2020). Naturvärdesinventeringen och trädinventeringen har utgjort ett viktigt underlag för ekosystemtjänstanalysen.

Ekosystemtjänstanalysen ger förslag på hur befintliga värden kan bevaras och var lämpliga kompensationsåtgärder kan ske. Befintliga värden i form av särskilt skyddsvärda- och naturvärdesträd är viktiga bärare av många ekosystemtjänster och fokus är att värna dessa i så hög grad som det är möjligt.

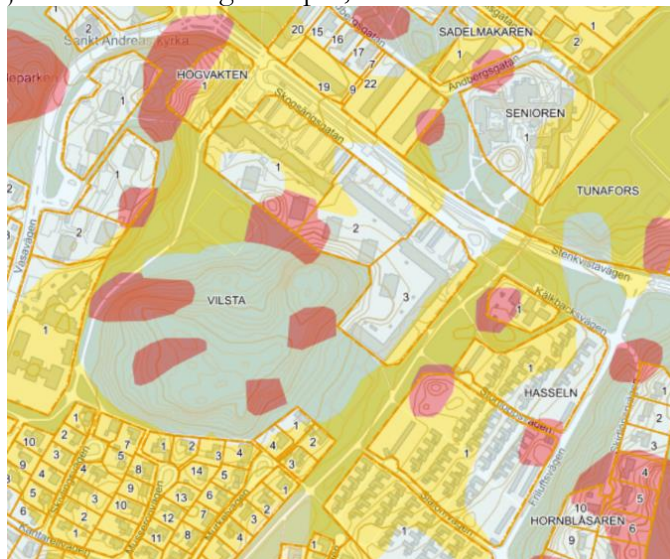
Gröna kopplingar/spridningskorridorer till park- och naturytor som gränsar till delområdet är viktiga att beakta. Ekosystemtjänstanalysen ger förslag på flera åtgärder för att minimera förlusten av ekosystemtjänster bland annat dagvattenlösningar som är bra att ta med sig i utformningen av området. En annan åtgärd är att stärka de gröna kopplingarna, framför allt Vilstastigen som binder samman Vilsta naturreservat med Odlaren.

Geotekniska förhållanden, grundläggning

Jordarterna i detaljplaneområdet mark utgörs av sandig morän, glacial lera och urberg. Grundvattnet observerades för området Vasavägen ligger varierade mellan + 18,36 – +17,91 i RH2000. För Stenkvistavägen observerades grundvattennivån på nivån + 14,86 i RH2000.

Det finns ett flertal genomförda geotekniska undersökningar inom planområdet. För att undersöka de geotekniska förutsättningarna har en geoteknisk utredning tagits fram av Tyréns (2022). Utredningen baseras på tidigare geotekniska utredningar (nämnda ovan) som utförts inom delområdena Stenkvistavägen, Vasavägen och Kalkbacksvägen. De äldre utredningarna har digitaliserats och tolkats om som trycksonderingar för att illustrera jordartstyper, mäktighet samt förmodat och bekräftat berg. För att komplettera de tidigare undersökningarna har Tyréns även genomfört fältobservationer.

I samband med bygglov behövs kompletterande geotekniska samt hydrogeologiska undersökningar inom samtliga delområden för att ta reda på jordens materialegenskaper, hållfasthet- samt deformationsegenskaper.



Figur 8: Utdrag från Eskilstunakartan som visar SGU:s lager för jordarter i grundlager. Röd = urberg, ljusblå = sandig morän och gul = glacial lera. Figuren visar även höjdkurvor i området.

- Skredrisk** Det bedöms inte finnas någon risk för skred, ras eller erosion i området (Tyréns, 2022). Detta eftersom området ligger högt och till stor del består av morän. Sammantaget förväntas det inte bli några svårigheter att grundlägga för nya byggnader och därmed uppnå goda stabilitetsförhållanden.
- För Kälkbacksvägen, där det är större höjdskillnader, krävs en geoteknisk fältundersökning i samband med bygglov. Totalstabiliteten inom delområdet bedöms som god med dagens nivåer och risk för ras, skred och erosion bedöms ej föreligga (Tyréns 2022).
- Markradon** Enligt SGU:s jordartslager ligger planområdet utanför högriskområde för markradon.
- Markföroreningar** En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet (Structor Miljöteknik, 2020) samt en inventering av PCB i befintliga byggnader (Structor Miljöteknik 2021). Resultaten visade förekomst av PCB i fogar på fasaden och i ytlig jord i delar av planområdet. Från saneringen har inga synliga fogar som krävde åtgärd lämnats kvar vid saneringen. Inga halter PCB över riktvärde för känslig markanvändning bedöms ha kvarlämnats på platsen. Eventuella kvarvarande halter bedöms dock inte utgöra risk för hälsa eller miljö (Structor Slutrapport, PCB-sanering 2024).
- En kort fog kring oljepåfyllning påvisat innehåll av klorparaffiner. Halten är inte bestämd och det är enligt Structor oklart om det finns ett åtgärdskrav för den aktuella fogen. Då PCB sanering ska utföras i närheten rekommenderas att även denna fog åtgärdas i samband med övrig sanering. Närmare haltbestämning är då inte motiverad. På Skogsängsgatan 4 påträffades även fyra isolerrutor som antas innehålla PCB, dessa lämnas utan åtgärd.
- Utöver föroreningarna av PCB i fogmassa och i ytlig jord har inga andra föroreningar påträffats i sådan omfattning att de förhindrar planläggning för bostadsändamål.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

I enlighet med ställningstaganden i kommunens översiktsplan ska vid planering och utformning av huvudnäten 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. Utveckling av bebyggelsestruktur och infrastruktur för de olika trafikslagen har stor och långsiktig påverkan på transporter och resmönster. Strukturen sätter ramarna för både verksamheter och transportbehov.

Detaljplanområdet nås via Stenkvistavägen och Vasavägen. För att ta sig in i områdena används lokalgatorna Skogsängsgatan, Carl-Johansgatan, Friluftsvägen och Kälkbacksvägen.



Figur 9: Karta över planområdet innehållande delområden.

Delområde 1 Vasavägen

Vasavägen trafikeras av ca 3 500 fordon per årsvardagsdygn (2014). Vasavägen är en relativt bred gata med breda körfält för motortrafik och har gång- och cykelvägar på båda sidor om Vasavägen.

Från Carl-Johansgatan går det att ta sig till de befintliga parkeringsplatserna för boende och besökare. Utmed gatan finns det mindre parkeringsytor som är placerade med hänsyn till befintliga landskapet.

Delområde 2 Stenkvistavägen

Stenkvistavägen är en gata med breda körfält och trafikeras av ca 6 900 fordon per årsvardagsdygn (2016). Gångbanor finns på båda sidorna av Stenkvistavägen.

Skogsängsgatan löper parallellt med Stenkvistavägen och infart sker via Skogsängstorget. Skogsängsgatan utgör angöringsgata till torget samt parkeringsplatser inom bostadsområdet för besökare och boende. Via Skogsängsgatan sker tillfart till de befintliga inbyggda garagen som finns i bostadshusens bottenvåningar. Vid Skogsängstorget har Eskilstuna kommunfastigheter ett kontor med tillhörande garage för mindre skötselfordon.

Delområde 3 Kälkbacksvägen

Friluftsvägen ansluter till Stenkvistavägen och är huvudgatan in i området. Den del av Friluftsvägen som ligger inom detaljplaneområdet har ett fordonsflöde på ca 800 fordon per årsvardagsdygn (2021). Trottoar för gångtrafikanter finns på båda sidor om Kälkbacksvägen.

Kälkbacksvägen används till stor del av personal, besökare samt för leveranser och sophämtning till förskolan då det endast är förskolan som är en målpunkt utmed gatan. Årsvardagsdygnstrafiken utmed Kälkbacksvägen ligger på 148 fordonsrörelser (2021).

Gång- och cykelvägar

Till Eskilstuna centrum från detaljplaneområdet tar det cirka 15 minuter att gå och cirka 5 minuter att cykla. I Skogsängen finns det idag gång- och cykelstråk som gör det möjligt att ta sig mellan de olika delområdena och till övriga delar av Eskilstuna. De stråk som flest oskyddade trafikanter använder sig av är Vilstastigen, Vasavägen och gång- och cykelvägen som sträcker sig genom Skogsängsparken från Skogsängstorget till Skogsängsskolan.

Kollektivtrafik

Ett väl fungerade kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I takt med att staden utvecklas och förtätas måste därför också kollektivtrafiken utvecklas för att kunna erbjuda ett attraktivt färdmedelsval och kunna följa de nya behov som uppstår.

I Eskilstuna kommuns antagna Kollektivtrafikplan (2021) 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.

Två busslinjer försörjer planområdet en passerar utmed Vasavägen, hållplats Carl Johansgatan och den andra trafikerar Stenkvistavägen, hållplats Skogsängen centrum och Skogsängens IP.

Parkering

Under 2016 genomfördes en parkeringsräkning för hela stadsdelen med syftet att få en överblick av nuläget vad gäller antal parkeringar och beläggning. Parkeringsräkningen visar på att det inom planområdet finns totalt cirka 500 bilparkeringsplatser på fastighets respektive kommunal mark.

Resultatet visade att beläggningen på bilparkeringsplatserna inom detaljplaneområdet inom delområde Stenkvistavägen är generellt lågt. Inte ett enskilt parkeringsområde under räkningarna överskred 60 % i medelbeläggning. D.v.s. en stor del av bilparkeringsplatserna står tomma, vilket innebär att det är ett ineffektivt nyttjande av värdefull mark så nära stadskärnan som skulle kunna användas på ett mer effektivt sätt. Gällande delområde Vasavägen visade beläggningsstudien att dessa bilparkeringsplatser nyttjas i högre grad, totala beläggningen i området har under räkningarna inte överskridit 66 % i medelbeläggning. Inom delområde Kälkbacksvägen visade resultatet att bilparkeringsplatserna används frekvent dagtid men att det under kvälls- och nattetid står tomma. Vissa platser används främst av personer som lämnar och hämtar barn på förskola men de nyttjas även av andra.

Service**Service**

Idag finns service i form av butiker och restauranger i området. Servicefunktioner är fram för allt lokaliserade i bottenvåningarna runt Skogsängstorget.

Samhällsservice inom området utgörs av Kälkbacksvägens förskola, där många barn som bor i området går. Skogsängsskolan ligger utanför planområdet, strax söder om delområde Vasavägen. En mötesplats för barn och ungdomar är ungdomsverksamheten Unga Örnar som har sina lokaler i bottenvåningen på skivhuset vid Skogsängstorget.

**Skogsängstorg
et**

I mars 2021 genomfördes en digital dialog i form av en enkät om torget i Skogsängen. Syftet med enkäten var att inhämta Skogsängsbornas kunskap, erfarenheter och synpunkter kring Skogsängstorget.

Utifrån svaren kan slutsatsen dras att dagens torg upplevs som tråkigt i och med att det saknar funktioner och aktiviteter som bjuder in till att vistas på torget under längre stunder. Det framtida torget bör bidra till ett mer levande, grönt och attraktivt torg genom att höja uppehållskvalitén. Utformningen av torget ska främja socialt umgänge. Det är viktigt att torget utformas och gestaltas på ett sätt som upplevs som tryggt – dels genom bättre belysning, dels genom tydligare trafikseparering och hastighetsbegränsning. Befintliga och nya tillägg ska möjliggöra för handel och restauranger i bottenvåningarna utmed torget.

För att torget ska få en bättre uppehållskvalité i framtiden, bli en levande och attraktiv mötesplats där Skogsängsborna och besökare vill vistas och umgås, behöver torget bli mer tryggt och trafiksäkert. Flera funktioner, aktiviteter, verksamheter, butiker och affärer behöver tillskapas kring torget. Det är mycket viktigt att i torgets programmering och gestaltning tar hänsyn till de synpunkter och önskemål som kommit fram i denna dialog.

Friytor**Barnperspektiv
et**

Planförslaget bedöms påverka barn, särskilt förskolebarn med tanke på utbyggnad av förskolan. Dock berör förslaget i princip hela stadsdelen och avser medföra ändringar i både bostadsbebyggelse, offentliga platser och gator, vilket innebär att de flesta barn som bor och rör sig i Skogsängen kommer att påverkas. Stadsdelen används av många barn idag och kommer troligtvis användas av ännu fler barn i framtiden. Med anledning av detta har en barnkonsekvensanalys (BKA) tagit fram parallellt med planarbetet. Flera dialoger riktat mot barn har genomförts under detaljplanarbetet och bildar ett viktigt underlag till barnkonsekvensanalysen.

En kartläggning utifrån befintliga förutsättningar har gjorts utifrån ett barnrättsperspektiv. Kartläggningen omfattar följande förutsättningar: *Boende & Vardagsliv, Rörelsefrihet & trafiksäkerhet, skola & lärmiljö, miljö & hälsa* samt *trygghet* och beskrivs i framtagna barnkonsekvensanalys (2022).

**Lek och
rekreation**

De gemensamma innergårdarna tillsammans med den öppna gräsytan i Skogsängsparken utgör mötesplatser med högt socialt värde och är av stort värde för rekreation. Park- och naturmiljön är präglad av trafiksepareringstanken som genomsyrar den befintliga bebyggelsen. Inne i Skogsängsparken tar man sig fram gående eller med cykel. Barn passerar genom parken på väg till förskola och skola.

I Skogsängsparken finns en liten lekplats och en öppen yta för bollspel och fri lek, samt en backe som kan användas som pulkbacke på vintern, samt stigar upp i skogen på flera ställen. I slänten närmast skivhuset vid torget har fastighetsägaren anlagt en upplevelseslinga och lekplats.

Planområdet ingår i ett betydelsefullt rekreativt samband och dess närliggande naturmiljöer har värdefulla rekreativa kvaliteter. Vilstastigen som löper genom området är ett grönt stråk som binder samman stadsdelar med friluftsområdet och naturreservatet i Vilsta söder om planområdet. Vilstastråket består av en gc-väg med flera kopplingar in till olika bebyggelseområden. Vilstastråket utgörs av parkytor som varierar mellan öppna, klippta gräsytor kompletterade med funktioner såsom lekplats och mindre ytor med sparad natur. Det gröna

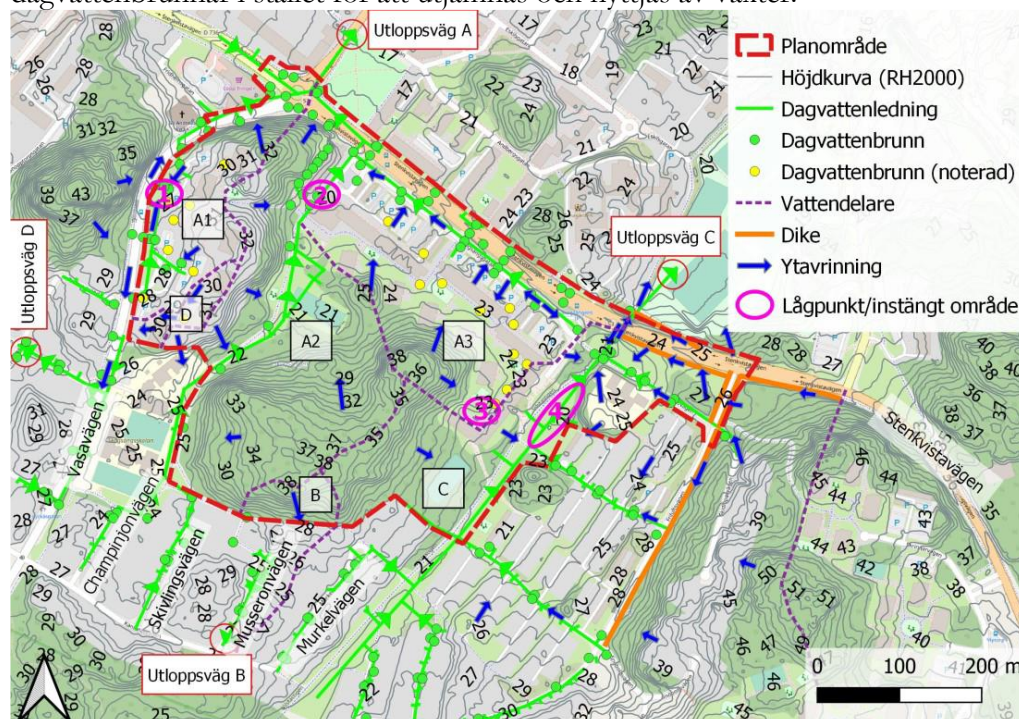
parkstråket med intilliggande parkytor är ett stort gemensamt landskap som skärmar av mellan olika bebyggelse typer, men också knyter samman. Vilstastråket utgör också en betydelsefull del av kulturmiljövärdet i området.

De kvalitéer som lyfts fram i dialog med förskolan är knutna till uppvuxen vegetation och naturlig lek miljö i området, delvis knuten till Vilstastigen.

Dagvatten

Planområdet utgörs av fyra delavrinningsområden A (1, 2, 3), B, C och D dessa har markerats i Figur 10 nedan. Dagvatten från område A avleds norr ut både ytligt och via ledningar. Dagvattnet samlas upp i ledningar vid rondellen i norra delen av området och avleds norrut i Vasavägen. Planområdets delavrinningsområde B är litet och utgörs av en del av skogshöjden varifrån dagvatten avrinner mot Musseronvägen och vidare söderut i ledningar. Från delavrinningsområde C avleds dagvatten mot nordost. Ledningsnätet fortsätter här norr ut längs en gång- och cykelväg mot Eskilsgatan. Det finns öppna diken längs vägarna i östra delen av delavrinningsområde C, hit avrinner framför allt dagvatten från området öster om planområdet. Dagvatten från område D, den södra delen av befintligt bostadsområde på Vasavägen, avleds väster ut. Dagvatten från samtliga delavrinningsområden leds till samma recipient, Eskilstunaån.

Det är generellt ett mycket grönt område med många planteringar/grönytor och de flesta vägkanter och parkeringar i planområdet är anlagda med kantsten, vilket gör att mycket dagvatten transporteras längs gatorna och rinner ned i dagvattenbrunnar i stället för att utjämnas och nyttjas av växter.



Figur 10: Bilden visar befintliga dagvattenflöden och lågpunkter inom planområdet.

Skyfall och översvämningsrisk

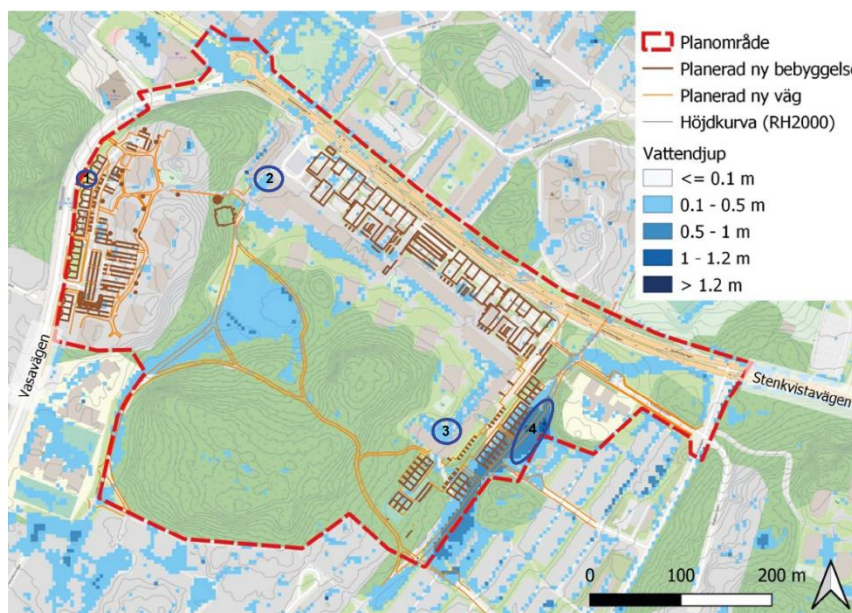
En skyfallskartering har tagits fram inom dagvattenutredningen (DHI, 2022). Skyfallskarteringen gjordes för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och maximalt vattendjup vid stående vatten enl. modelleringen visas nedan i figur 11.

Fyra lågpunkter/instängda områden är identifierade inom planområdet, se Figur

11. Den första, nr 1, ligger på Carl-Johans gata inom delavrinningsområde A1 där det planeras för radhus längs Vasavägen. I lågpunkten finns en dagvattenbrunn för bortledning av vatten. Hit avrinner dagvatten från uppströms liggande ytor av delavrinningsområde.

Den andra lågpunkten finns vid Skogsängens centrumområde och är väl avvattnad med flera dagvattenbrunnar. Den tredje lågpunkten är mer ett instängt område som identifierades på fältbesöket vid Skogsängsgatan 22G. Den fjärde ligger längs med gång- och cykelvägen i delavrinningsområde C där det planeras för en förskola. Här finns risk för stående vatten.

Vid lågpunkt 4 kan det bli upp till 1,2 meter stående vatten. För att detta inte ska orsaka problem vid ny bebyggelse behöver marken höjas för att undvika skador på planerade byggnader alternativt så behöver en ytlig avrinningsväg skapas i den södra eller norra delen av området. Lågpunkten ligger på cirka +20 meter (RH2000) och både i norr och i söder ligger det en höjd på ca +21-22 meter (RH2000) som gör att vattnet inte kan avrinna naturligt från platsen. Det finns dock ett dagvattenledningsnät och dagvattenbrunnar på platsen men vid skyfall klarar inte ledningsnätet att leda bort vattnet utan ett vattendjup på upp till 1,2 meter förväntas ansamlas på platsen.



Figur 11: Kartan visar vattendjupet av stående vatten i händelse av ett skyfall.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

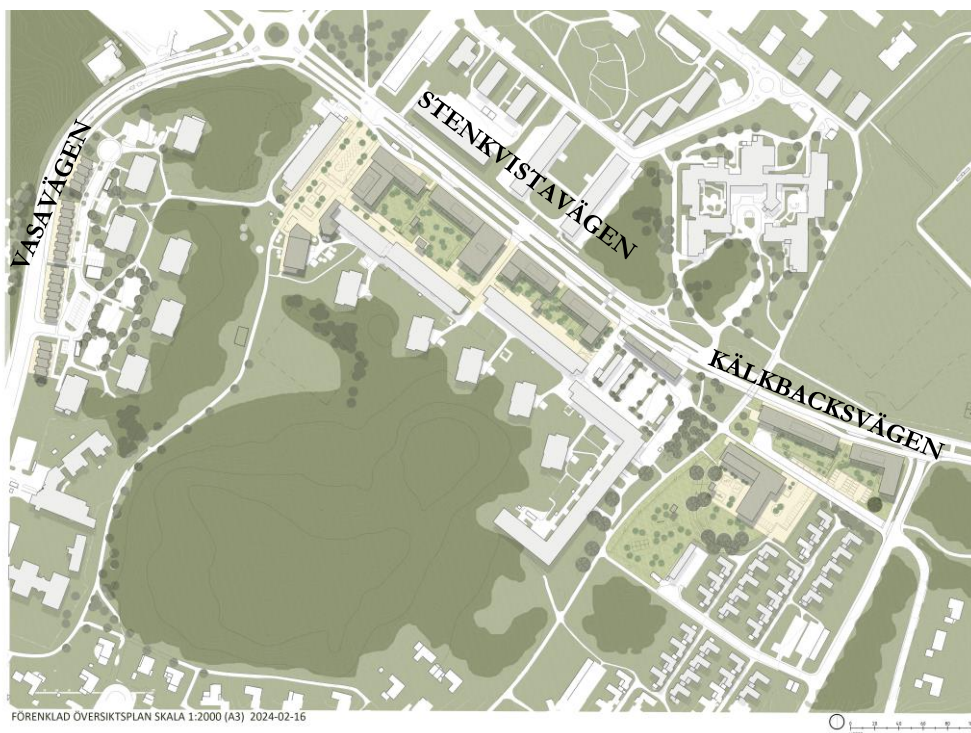
Ytvattenrecipient för Hövdingen 1 m.fl. är vattenförekomsten Eskilstunaån-Torshällaån (Eskilstunaån). Enligt VISS, förvaltningscykel 3 (2017-2021), har Eskilstunaån statusklassificering måttlig ekologisk status (VISS - Vatteninformationssystem Sverige, 2023). Detta på grund av höga halter av näringsämnen i vattnet, främst kiselalger, samt fysisk påverkan i vattendraget. Ån uppnår heller inte god kemisk status. Utöver förhöjda halter av PDBE och kvicksilver, som är förhöjda i samtliga svenska vattenförekomster, har Eskilstunaån inga förhöjda halter av andra prioriterade kemiska ämnen. Dock är flertalet av dem inte klassificerade för förvaltningscykel 3.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseutförande/ nya bostäder

Placeringen av den nya bebyggelsen utgår från de i kulturmiljöutredningen utpekade befintliga kvalitéerna och den fördjupade känslighetsanalysen. Den nya bebyggelsen placeras därmed i de lägen där den bedöms kunna bidra till den övergripande bebyggelse- och grönstrukturen samt arkitekturen i området. Samtidigt kommer den nya bebyggelsen i form av en ny årsring mellan den befintliga miljön och angränsande vägar att tillföra nya kvalitéter som motsvarar dagens stadsplaneringsideal. Planförslaget är flexibel gällande regleringar angående fasadmaterial för att kunna möjliggöra för återbruk av material vid byggskedet.

Planområdets har indelats in i tre mindre delområden: Vasavägen, Stenkvistavägen och Kalkbacksvägen, se figur 12 nedan.



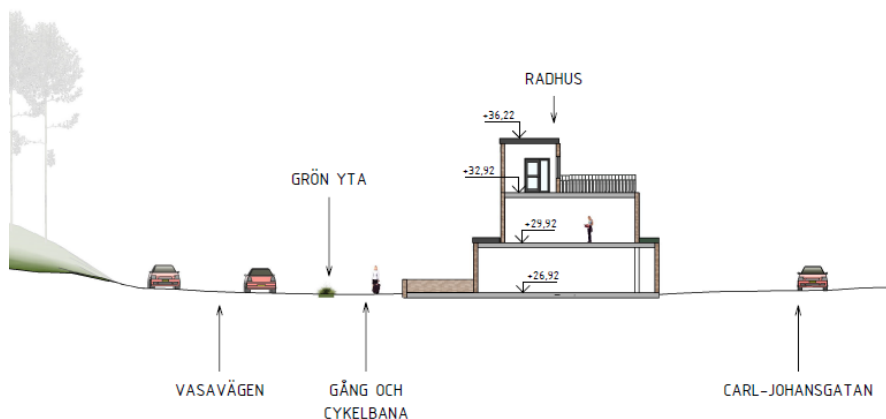
Figur 12: Illustrationsplan som visar de olika delområdena. Vasavägen radhus, Stenkvistavägen torg, kvarter 1-5 och 8 samt Kalkbacksvägen Kvarter 6-7 och förskolan.

1. Delområde Vasavägen



Figur 13: Illustrationsplan som visar delområde Vasavägen.

Planförslaget möjliggör uppförande av stadsradhus längs med Vasavägen i planområdets västra del om 3 våningar. Den nya utformningen av Vasavägen innebär att radhusen gränsar mot en ny gång- och cykelväg. I och med att Vasavägen omgestaltas och körbanan smalnas av, ges möjlighet till ett grönt gaturum med plats för dagvattenhantering och kompensation av träd i en grön mittremsa. För att ge plats åt radhusbebyggelsen flyttas Carl-Johansgatan något öster ut. Planförslaget möjliggör för större ytor för markparkering samt sophus på marken mellan befintliga punkthus i öster och den nya radhus-bebyggelsen. Vidare möjliggör planförslaget för ytor närmast de befintliga husen där komplementbyggnader tillåts.



Figur 14: Sektion som visar möjlig utformning av radhusen längs Vasavägen

I detaljplanen preciseras bostadsbebyggelsen i delområde Vasavägen som *Bostäder (B)* med egenskapsbestämmelse f_{10} - rad- eller kedjebus. Radhusbebyggelsen begränsas i omfattningen genom en egenskapsyta som anger byggrätternas placering, samt *högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan*. Plankartan reglerar minsta avstånd till Vasavägen genom prickmark som motsvarar den delen av *marken som inte får förses med byggnad*. På det sättet säkerställer detaljplanen att inte hela användningsområdet bebyggs, vilket skulle innebära att det inte blev någon yta för utevistelse eller dagvattenhantering kvar.

Uteplatser lokaliseras mot bullerskyddad sida mot Carl-Johansgatan. På samma sida finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader, dessa säkerställs med korsmark som innebär att *endast komplementbyggnader får uppföras*.



Figur 15: Bilden visar en illustration av en möjlig utformning av delområde Vasavägen.

2. Delområde Stenkvistavägen



Figur 16: Illustrationsplan för föreslagen bebyggelse utmed Stenkvistavägen.

I områdets norra del möjliggör planförslaget en ombyggnation av Skogsängstorget. Torgets flyttas söderut samt ges ny utformning som ger förutsättningar till en mer levande offentlig plats, se figur 17. För att säkra allmänhetens tillgång till torget och dess utformning till en trygg mötesplats som främjar socialt umgänge, planläggs det som *TORG* med kommunalt huvudmannaskap. I bottenvåningen av föreslagen bebyggelse utmed torget, närmast Stenkvistavägen, möjliggörs för *centrumverksamhet – C*, *vård – D*, *bostäder – B* och *parkering under mark – P₁*. I befintliga lamellhus möjliggörs för bostäder – *B* och *centrumverksamhet i bottenvåning – C₁*. Befintligt torg som idag används som parkeringsplats närmast Stenkvistavägen planläggs med samma användningsbestämmelser som övriga kvarteret för att säkerställa parkeringsplatser till de lokaler som finns i de befintliga husen och som planeras i de nya husen. Det nya torget och det befintliga torget avses tillsammans gestaltas så båda ytorna kan upplevas som ett sammanhängande torg. Ett gång- och cykelstråk planläggs som allmän plats genom det befintliga torget för att säkerställa att det alltid kommer vara möjligt att ta sig genom denna del till den nya torgytan.



Figur 17: Skogsängstorget förlängs genom att befintlig lågbyggnad rivs. Punkthusets med lokaler i bottenvåningen utgör en ny målpunkt och bidrar till platsens rumslighet.

Planförslaget möjliggör att befintlig lågbyggnad mot torget rivs. En ny byggrätt möjliggörs i en våning, med 6 meter som *högsta totalhöjd*, vid det befintliga lamellhusets gavel mot torget, se figur 18. Den nya lågbyggnaden regleras med *C – Centrum*. Syftet med lågbyggnaden är att bevara det befintliga garage som finns idag för driftfordon. På sikt finns möjlighet att lågdelen görs om till centrumverksamhet med centrumlokaler ut mot torget. Vidare regleras lågbyggnaden med planbestämmelse f_2 , *Bottenvåning mot TORG ska utformas öppen karaktär*. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för att byggnaden ska uppföras med genomsiktliga material för att främja öppna, publika lokaler mot torget som ger en överblickbarhet och främja handel.



Figur 18: Lågdelen vid befintligt lamellhus, vy från torget över möjlig utformning på fasad.



Figur 19: Visualisering över torget och möjlig utformning av de nya byggnaderna.

Strax söder om torget möjliggör planförslaget för ett högre hus om 16 våningar som kan uppföras som en målpunkt i den förlängning av torget som tillskapas och bidrar till platsens rumslighet. Byggnaden avses inrymma bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning och restaurangverksamhet på översta våningen. Byggnadens placering regleras på plankartan med användningsgräns med samma vinkel som befintliga intilliggande punkthus. Huset regleras med användningsbestämmelserna *bostäder – B, centrum – C och C₁ – centrumverksamhet i bottenvåning*. Det högre husets gestaltning ska utgå från kommunens guide för höga hus med tre tydliga gestaltade delar, detta bevakas i bygglovsskedet. Vidare reglerar plankartan genom bestämmelse *f₁ att balkonger och andra byggnadsdelar inte får kraga ut utanför fasad* i syfte att byggnaden ska hålla ett slankt uttryck i förhållande till omkringliggande lamellbebyggelse. Runt omkring

punkthuset mot Skogsängsparken möjliggörs för uteservering samt cykelparkering.



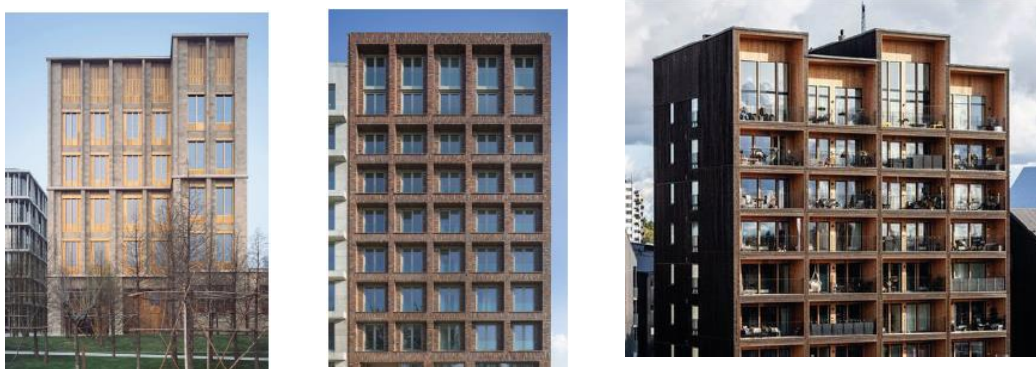
Figur 20: Visualisering över höga huset sett från Skogsängsparken i söder.

Kommunens styrdokument för höga hus och Program för stärkt arkitektur och stadsbyggnad beskriver bland annat övergripande principer för utformning av höga hus med tre gestaltande delar. Utformningen är uppdelade i principer beroende på vilken del av det höga huset det omfattar. Nedan visas fasadkoncept för respektive del av det planerade huset. För mer information gällande guiden, se Eskilstuna kommuns hemsida.



Figur 21: Gestaltningskoncept för punkthuset utifrån kommunens styrdokument.

Gestaltningen för punkthus som redovisas i planbeskrivningen är en möjlig utformning/gestaltning. I figuren nedan visas andra möjliga utformningar som skulle kunna vara möjliga att nyttja vid uppförandet av punkthuset.



Figur 22: Inspirationsbilder för gestaltning av punkthuset.

Utmed Stenkvistavägen föreslås nya flerbostadshus med södervända gårdar samt ett parkeringshus om 5 våningar. Våningsantalet på husen varierar från 5–6 våningar och mot de befintliga husen i söder skalas höjden ner till 4 våningar. Bostadsgårdarna utformas med cykelförråd och miljöhus och i kvarter 1–3 finns en garageramp från torget ner till ett underjordiskt garage innehållande parkeringsplatser för de boende.

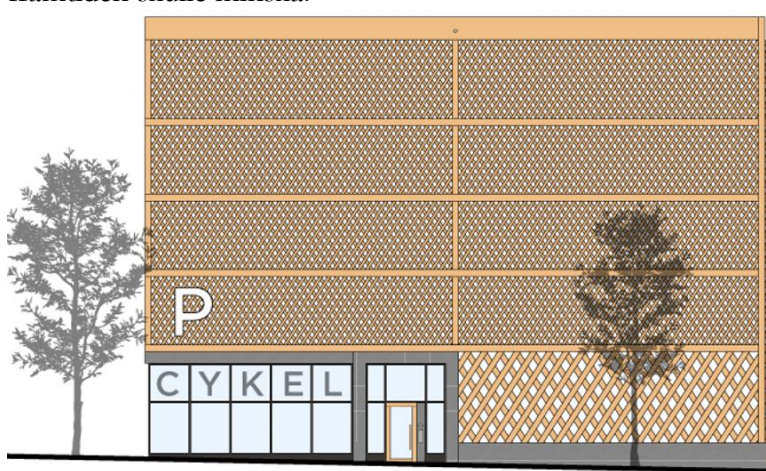


Figur 23: Illustrationsplan över det nordvästra bostadskvarteret 1–3 med familjecentral mot Skogsängstorget, bostäder närmast Stenkvistavägen och parkeringshus öster i kvarteret.

Parkering sker i underjordiskt garage under föreslagen bebyggelse och gårdarna utformas på planterbart bjällklag inom kvarter 1–3. Detta regleras i plankartan genom bestämmelse P_1 – Parkering under mark samt b_1 – marken

får byggas under med garage/källare. Bjälklag ska vara planterbart. För verksamheter och besökare avses parkering ske på det nya parkeringstorget samt i det nya parkeringshuset.

Parkeringshuset avses uppföras i fem våningar och bland annat innehålla parkeringsplatser för bilar. I parkeringshusets bottenvåning mot Stenkvistavägen avses lokaler uppföras innehållande exempelvis cykelverkstad och för att förstärka syftet med att lokalerna uppförs med genomskinliga material regleras bottenvåningen med f_3 – *bottenvåning mot VÄG ska utformas med öppen karaktär*. Parkeringshuset har dimensionerats för att konstruktionen ska kunna bygga om till bostäder om bilbehovet i framtiden skulle minska.



Figur 24: Parkeringshuset, vy från Stenkvistavägen över möjlig utformning på fasad.

Kvarteren längs med Stenkvistavägen är uppdelade med släpp mellan huskropparna för att stärka kopplingen mot Skogsängsparken och portiken i befintliga lamellhus. Bebyggelsens utformning är sammanhållen vad gäller våningshöjd inom kvarteren samt vad gäller fasadutformning utmed Stenkvistavägen som möjliggör för en stadsmässig utformning, vilket ger förutsättningar till ett lokalt serviceutbud som också kan bidra till ökad trygghetskänsla. Höjden på bebyggelsen regleras med *högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan samt takvinkel om 0–5 grader*.



Figur 25: Elevation mot Stenkvistavägen för del av kvarter 1–3.

Längs med Stenkvistavägen reglerar plankartan höjden och placeringen av eventuella tekniska utrymmen. Detta utförs för att stärka hushöjdernas horisontella sammankoppling och minska de tekniska utrymmenas synlighet från gaturummet. Detta sker med egenskapsbestämmelse f_4 – *tekniska utrymmen tillåts till en höjd om 2,7 meter över angiven nockhöjd och får inte placeras närmare fasad än 3 meter mot Stenkvistavägen och ska ha samma kulör som taket och vara väl integrerade i gestaltningen. Solceller tillåts på hela husets takyta*.

För att skapa en gestaltningsmässig enhetlighet längs med Stenkvistavägen mellan kvarteren som samtidigt möjliggör för variation gällande färg och material regleras gestaltningsprinciper på plankartan genom bestämmelser f_5 – *fönstersättning ska vara horisontell och markeras med ökad detaljeringsgrad* och f_6 – *sockelväning ska utföras i avvikande färg och/ eller material jämfört med övriga delar av huset eller ha en ökad detaljeringsgrad*. För att säkerställa att bebyggelsens taklandskap gestaltningsmässigt kopplar an med de befintliga husen inom området regleras ny bebyggelse med f_7 – *takväning ska utföras med avvikande gestaltning fällande material och/ eller färg jämfört med övriga delar av huset*. Detta för att anspela på den befintliga bebyggelsens indragna takväning i plåt.



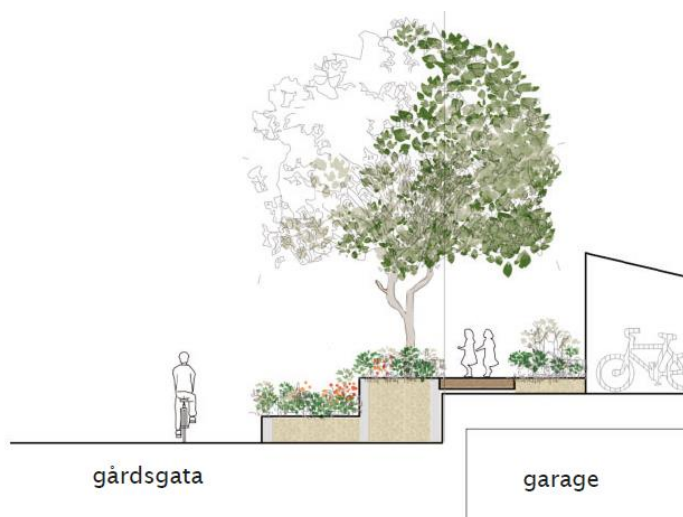
Figur 26: Illustrationsplan över kvarter 4-5 och 8 mot Stenkvistavägen.



Figur 27: Fasadkoncept och gestaltningsprinciper över bebyggelsen längs med Stenkvistavägen

Bostadsgårdarna regleras med korsmark för att säkerställa en kvalitativ och sammanhängande gårdsmiljö. På strategiska platser kommer komplementbyggnader placeras och trappor och ramper öppna upp för entréer mot gårdarna.

Mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen föreslås ett gårdsstråk på kvartersmark. Höjdskillnaden mellan den nya bebyggelsens gårdsyta och gårdsgatan varierar mellan 0–1 meter. Utformningen av gårdsgatan kommer att inrymma gröna ytor för omhändertagande av dagvatten, se principskiss nedan för gårdsgata – dagvattenhantering/grönska - bostadsgård. De gröna ytorna fungerar som en gräns mellan bostadsgårdens mer privata del och gårdsgatans allmänna. Gårdsgatan ska utgöra förbindelsestråk för såväl gående och cyklister som angöring för sop- och brandbil samt persontrafik. Där garage finns i bottenvåningen på befintliga hus kommer gårdsgatan behöva säkerställa en backzon på sju meter, vilket påverkar möjligheten till möblering och utformning på dessa sträckor. Gårdsstråket säkerställs med prickmark i plankartan.

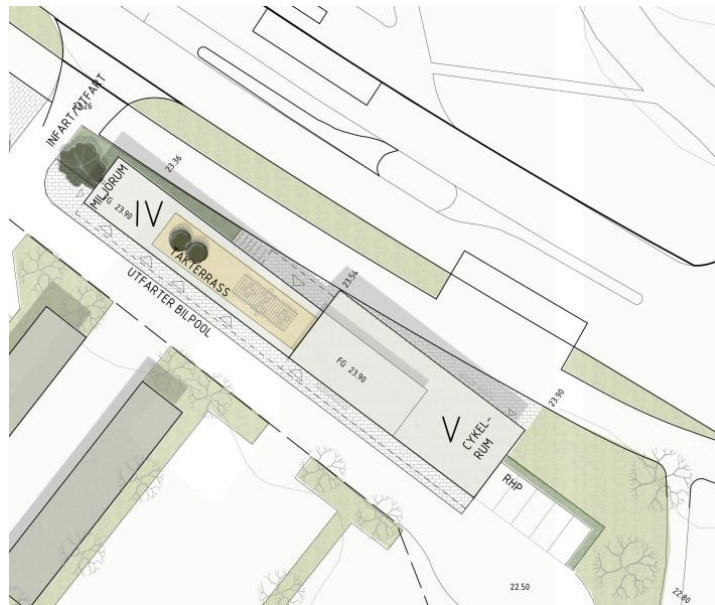


Figur 28: Principsektion för kvarter 1–3 för gårdsgatan mellan befintlig bebyggelse, dagvattenhantering/grönska och den nya bebyggelsens bostadsgård.

En byggrätt på fyra respektive fem våningar möjliggörs norr om Hövdingen 3, utmed Stenkvistavägen, inom kvarter 8. Detaljplanen reglerar för denna byggrätt med användningsbestämmelserna *B – Bostäder* och *C – centrum*. Inom byggrätter får endast mindre bostäder uppföras på grund av bullerproblematik vilket regleras med v_1 - *Lägenheternas storlek får vara högst 35 kvadratmeter*. Syftet med bestämmelsen är att uppföra mindre lägenheter såsom studentbostäder eller ungdomsbostäder. Bostadsgård planeras på taket i den västra delen av byggnaden. Inom kvarteret avses bilpool uppföras som ska ha en tydlig fokus på hållbara transporter. Möjlig användning är bilpool, cykelpool, cykelverkstad, paketbud, församlingslokaler samt tillhörande kontor.



Figur 29: Elevation mot kvarter 4-5 till höger och 8 till vänster.

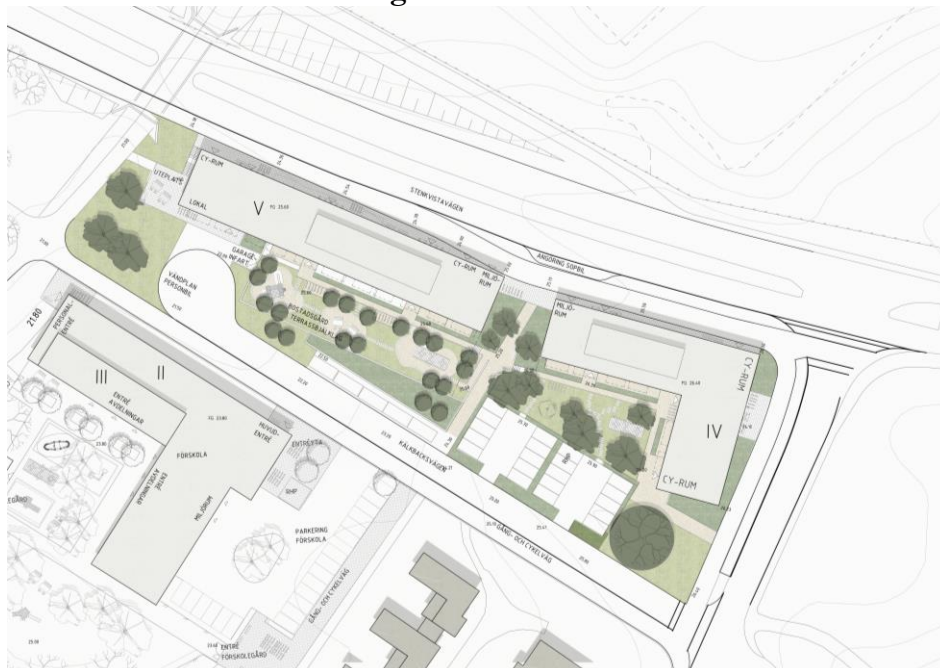


Figur 30: Illustrationsplan över kvarter 8 i delområde Stenkvistavägen innehållande mindre bostäder.



Figur 31: Visualisering utmed Stenkvistavägen och över möjlig utformning av byggnaderna.

3. Delområde Källbacksvägen



Figur 32: Illustrationsplan över delområde Källbacksvägen.

I området planeras det för *flerbostadshus (B)* och *centrumverksamhet i bottenvåningen (C₁)*. Parkering tillåts under flerbostadshusen, vilket regleras med användningsbestämmelse P_1 på plankartan. Gårdar anordnas i söderläge mot bullerskyddad sida där *Marken får byggas under med garage/ källare*. *Bjälklag ska vara planterbart (b_1)*. Bebyggelsen varierar i höjd från fyra till fem våningar, vilket regleras genom *högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan*.

Takutformningen regleras med takvinkel om 0–5 grader i likhet med övrig bebyggelse längs med Stenkvistavägen. Detta gäller även för höjden och placeringen av tekniska installationer i likhet med övrig bebyggelse längs med Stenkvistavägen. För att skapa en gestaltningsmässig enhetlighet längs med Stenkvistavägen mellan kvarteren som samtidigt möjliggör för variation vad gäller färg och material regleras gestaltningsprinciper för fönstersättning och sockelvåning i likhet med övriga Stenkvistavägen. För att säkerställa att bebyggelsens taklandskap gestaltningsmässigt samspelar med de befintliga husen inom området regleras ny bebyggelse med f_7 – *takvåning ska utföras med avvikande gestaltning fällande material och/ eller färg jämfört med övriga delar av huset*. Detta för att anspela på den befintliga bebyggelsens indragna takvåning i plåt.

Inom delområdet möjliggör detaljplanen för utökning av Källbacksvägens förskola från dagens 80 till 240 platser. Den nya förskolan ersätter den befintliga på samma plats, dock med större byggrätt och gård som ryms inom ytan som har planlagts som S_1 – *Förskola*. Byggrättens placering inom egenskapsområdet är flexibelt styrd inom norra delen av fastigheten för att möjliggöra flexibilitet inför förskolans utformning i samband med bygglovet. I stället begränsas byggrätten med en exploateringsgrad som regleras i detaljplanen med e_1 – *Största byggnadsarea är 1500 kvadratmeter*.



Figur 33: Illustrationsplan med en möjlig utformning av förskolan tillsammans med del av bostadskvarter norr om förskolan.

Byggnadshöjden på förskolan regleras med *högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan*. En del av byggrätten regleras med en högre byggnadshöjd för att inom denna del möjliggöra uppföra personalutrymmen i ytterligare en våning. *Utöver angiven höjd för solceller och skorsten sticka upp 1,5 meter*.

Kommunens riktlinjer anger en friyta om 30 kvm/barn inom typområde B, som skogsängen tillhör. Föreslagen förskola har cirka 26 kvm/barn. För att en förskola med 240 platser ska klara kommunens riktlinjer för friytor behöver gården utökas söderut. Gården utökas genom att använda mark från Vilsta 2:1, som idag utgör en öppen gräsyta, samt skogsdungen med särskilt skyddsvärda träd i anslutning till befintlig förskola som båda är planlagd som allmän platsmark och är en del av det gröna stråket Vilstastigen.

Den nya delen av gården utgörs av en öppen gräsyta som är utpekad som en större lågpunkt/avrinningsområde vid regn och en backe med särskilt skyddsvärda ekar. Markhöjden regleras på plankartan till +21,2 för att säkerställa att vatten inte ansamlas på förskolegården (se mer under skyfallshantering och översvämningrisk). Idag står här även tillfälliga evakueringsbodar som har tidsbegränsat bygglov till 1 augusti 2030 (10 år).

I kommunens riktlinjer anges att *"Närliggande park, skog eller naturområde, inom ett avstånd av 200 meter, utan barriär/gata till förskolan, kan kompensera upp till cirka 60 % av totala friytekravet"*. I Skogsängen finns god tillgång till närliggande grönytor, exempelvis grönområde söder om förskolegården samt Skogsängsparken som barnen kan ta sig till utan att passera barriär/gata, därav bedöms friyta om 26 kvm/barn som tillräckligt.



Figur 34: Förslag för parkering och fria yta för förskolan. Inom förskolegården redovisas skyddsvärda träd i orange.

Precis utanför den befintliga förskolegårdens södra gräns förekommer stora höjdskillnader och ett antal naturvärdesträd varav 6 stycken träd även klassas som särskilt skyddsvärda träd, vilket den nya gården kommer inrymma. De särskilt skyddsvärda träd utgörs av stora, gamla ekar som bidrar med olika ekosystemtjänster samt skuggande inverkan på förskolans gårdsmiljö. Både naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd ska bevaras och den nya förskolan samt gård anpassas utifrån dessa träd. Särskilt skyddsvärda träd har skyddats med bestämmelse i plankartan (se mer under naturmiljö- och ekosystemtjänster). De särskilt skyddsvärda träden och naturvärdesträden samt övrig vegetation som finns i dungen söder om befintlig förskolan ska skyddas under genomförandet enligt rapporten Skydd av träd vid byggnation. Dungen hyser höga biologiska värden och är en viktig del av förskolegårdens utemiljö.

För att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnader för förskolans behov har en del av förskolegården planlagts med *korsmark* – *Endast komplementbyggnader, med en högst totalhöjd på 4,0 meter får placeras.*

Inom fastigheten för förskolan anordnas hämta-/lämna-parkering. Angöring för leveranser och sophämtning samt en vändplan, personalparkering och parkering för rörelsehindrade anordnas också inom fastigheten med infart från Kälkbacksvägen. Trafikytor har planlagts med korsmark för att säkerställa angöring som tillåter markparkering, största byggnadsarea om 50 m² möjliggör för miljöhus på samma yta.

Den nya gårdens omfattning påverkar upplevelsen av Vilstastigen som är ett känsligt stråk utifrån kulturmiljön, därför behöver ett skyddsavstånd mellan Vilstastigen och förskolegården innehållas. I detaljplanen är det kortaste skyddsavståndet 5 meter.

Natur och kultur

Kulturmiljövärden

Kulturmiljöanalysen identifierar flera arkitektoniska detaljer och uttryck som är särskilt värdefulla ur ett antikvariskt perspektiv. I detaljplanen har bestämmelser om varsamhet införts för att bevara dessa kulturmiljövärden och därmed en del av den modernistiska epoken och Sveriges historia kring miljonprogramåren.

Därför regleras i detaljplanen befintlig bebyggelse, både punkthusen och lamellhusen, med en bestämmelse om varsamhet *k*.



Figur 35: Befintlig lamellbyggnad inom planområdet.

Egenskapsbestämmelse K1- Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Karaktärsdrag så som indragen spritputsad sockelväning, murar i rött tegel, synliga obehandlade betongbjälklag, fönsterband i trä, partier av målad träpanel mellan fönsterband, indragen plåtklädd takfot samt balkongfronter ska inte ändras. Underhåll ska ske på ett sätt som inte ändrar dess utseende, materialval eller konstruktion



Figur 36: Befintlig lamellbyggnad inom planområdet.

Egenskapsbestäm melse K3- Öppna arkader får inte byggas igen. Inglasning av balkonger tillåts vid utförande av profillöst och lågreflekterande glas.



Figur 37. Befintlig lamellbyggnad inom planområdet.

Egenskapsbestäm-
melse K2 -
Fasader och sockel
får ej övertäckas
och utvändigt
tilläggsisolering ej
tillåtas. Omålad
betong får ej målas

Utöver bestämmelser om varsamhet regleras befintlig bebyggelse genom en egenskapsyta för byggrätten samt *högsta totalhöjd i nockhöjd* samt f_0 - *Tekniska installationer tillåts på tak till en höjd om 1,5 meter ovanför nockhöjd och får inte vara närmare fasad än 3 meter*, bestämmelsen möjliggör för tekniska installationer på taken med målsättning att dessa inte ska synas från omkringliggande gator eftersom de ska vara indragna 3 meter från fasad.

Mark och vegetation

Planförslaget påverkar den befintliga grönstrukturen främst genom att förslaget berör träd på både kvartersmark och allmän platsmark. Ett flertal skyddsvärda- och naturvärdesträd, främst ek och tall berörs av förslaget och några träd kommer att behöva tas bort. Träd vid förskolan skyddas i planen, vilka anses vara viktiga för att säkerställa spridningssambandet. Gröna värden inom planområdet sparas i mesta möjliga mån. Kompensationsåtgärder genomförs på flera platser inom planområdet där värden inte är möjliga att spara.

Parkstråket Vilstastigen berörs av förslaget på utökad förskola vid Källbacksvägen, genom att allmän platsmark delvis tas i anspråk av förslaget som förskolegård. Skogsängsparken berörs till viss del genom punkthusets placering i parkens entré från torget. Punkthuset placeras på platsen där en befintlig basketplan finns idag vilket innebär att ingen parkmark påverkas direkt av husets fotavtryck. Områdets grönstruktur kommer att nyttjas av fler människor vilket innebär ökat slitage och driftsansvar från kommunens sida. Det innebär också ett ökat behov av dagvattenhantering från den nya bebyggelsen som kan påverka den befintliga grönstrukturen.

Den öppna gräsytan söder om den befintliga förskolan föreslås planläggas som förskola (S_1) för att kunna säkerställa erforderlig friyta för en förskola på 240 platser, enligt kommunens policy. Detta innebär att en allmän tillgänglig, öppen gräsyta kommer att stängslas in och allmänhetens tillgång till denna begränsas till tider utanför förskolans öppettider.

Skogsdungen direkt söder om den nya förskolegården, söder om gång- och cykelkopplingen mellan Störtloppsvägen och Vilstastigen föreslås

planläggas som *NATUR*. Detta för att säkra de befintliga ekosystemtjänster samt Vilstastigen som grönt stråk. Därmed blir Skogsdungen som idag ligger på kvartersmark allmän plats och kan användas av allmänheten.

Koppling till de två närliggande reservaten – Kronskogen och Vilstaskogens naturreservat säkerställs genom att ytorna längs med Vilstastigen planläs som allmän plats i planen. Vilstastigen med sina öppna gräsytor om båda sidor, som förskolan och skogsdungen angränsar mot i öst, föreslås planläggas som *NATUR*.

Naturmiljö och ekosystemtjänster

I kommunens grönplan finns riktlinjer om kompensation vid exploatering som ska tillämpas om naturvärden, grön infrastruktur eller skyddsvärda träd inom området påverkas. Riktlinjerna tar utgångspunkt i klassificering av naturvärden enligt naturvärdesinventering NVI svensk standard samt tjänstemännens bedömning utifrån övriga riktlinjer i grönplanen.

Enligt grönplanen ska värdefulla parkytor och gröna stråk i första hand undantas från exploatering och om det är oundvikligt med intrång kompenseras.

I detaljplanen har områden med naturvärdesklass 2–3 undantagits exploatering och planlagts som *NATUR* för att säkra de befintliga naturvärdena.

Grönstruktur som inte har höga naturvärden eller består av ytor som kan ha betydelse för ekosystemtjänster beaktas i planeringen. Kompensation ska utredas om förslaget får en påverkan på identifierat betydelsefulla strukturer för ekosystemtjänster inom området. Det gäller till exempel den mängdverkan för ett antal ekosystemtjänster som det stora antal träd har på de nuvarande parkeringsytorna som nu föreslås för bebyggelse.

Träd som påverkas

Inom planområdet finns många värdefulla trädmiljöer som kommer att påverkas av exploateringen. Detta innebär en nettoförlust av träd och de ekosystemtjänster de levererar, vilka ska kompenseras inom detaljplaneområdet eller i nära anslutning till det.

För de särskilt skyddsvärda träden som kommer att avverkas eller påverkas negativt av exploateringen ska ett samråd enligt 12 kap 6 § i miljöbalken hållas med Länsstyrelsen. De naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd som sparas har skyddats med planbestämmelser i plankartan. För de träd som inte sparas har Länsstyrelsen lämnat dispens för trädgård.

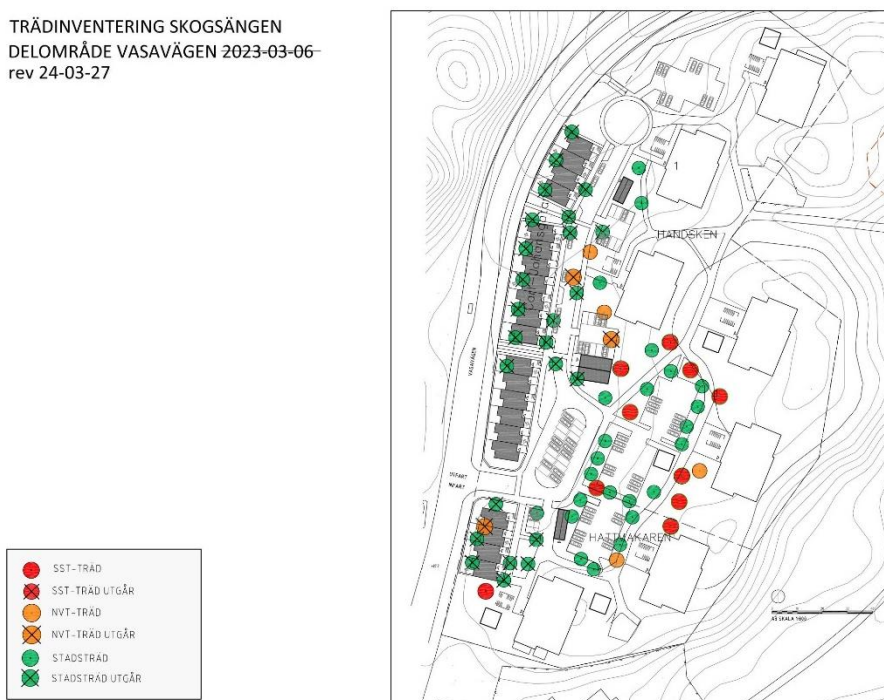
Vid fällning av övrigt skyddade träd enligt trädinventeringen ska de kompenseras inom planområdet. Trädvärderingen som är framtagen (som en del av ekosystemtjänsteanalysen) ska användas som underlag vid kompensation, träd som inte är värderade och behöver fällas värderas enligt Alnarpsmodellen.

1. Delområde Vasavägen

Tre stora gamla tallar kommer att kollidera med ny bebyggelse och ska kompenseras enligt kommunens riktlinjer för kompensation i grönplanen.

Befintliga alléträd längs Vasavägen kan eventuellt sparas och flyttas till annan plats inom planområdet. Om inte ska de kompenseras med nya träd, någonstans inom planområdet. De särskilt skyddsvärda träden inom delområdet skyddas via plankartan med egenskapsområde om 8 meter i diameter runt träden och via egenskapsbestämmelser n_2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt bestämmelse a_1 - Marklov krävs även för fällning av särskilt skyddsvärda- och naturvärdesträd. Kompensation ska ske enligt kommunens riktlinjer.

TRÄDINVENTERING SKOGSÅNGEN
DELOMRÅDE VASAVÄGEN 2023-03-06
rev 24-03-27



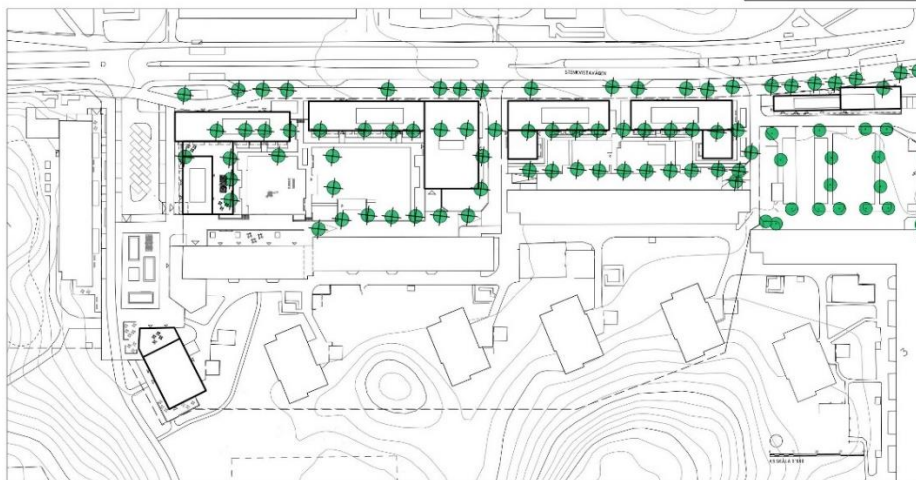
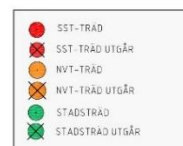
Figur 38: Situationsplan som visar bebyggelseförslagets påverkan på naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd i delområde Vasavägen.

2. Delområde Stenkvistavägen

Det stora antalet alléträd utmed Stenkvistavägen som påverkas av planförslaget kan kompenseras genom investeringar i allmän plats i form av trädplanteringar och buskar i grönytan utmed Stenkvistavägen. Samtliga av dessa gröna investeringar kan med fördel ha en dagvattenfunktion.

TRÄDINVENTERING SKOGSÄNGEN

DELOMRÅDE STENKVISTAVÄGEN KV 1-3, KV 4-5 SAMT KV 8 2024-02-16



Figur 39: Situationsplan som visar bebyggelseförslagets påverkan på naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd i delområde Stenkvistavägen.

3. Delområde Kalkbacksvägen

I den norra delen av delområdet Kalkbacksvägen, där det planeras för flerbostadshus, finns enligt trädinventeringen fem befintliga träd med statusen särskilt skyddsvärda. Ett av träden sparas och regleras i plankartan med bestämmelser n_2 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt bestämmelse a_1 - Marklov krävs även för fällning av särskilt skyddsvärda- och naturvärdesträd. Kompensation ska ske enligt kommunens riktlinjer. Skyddsavstånden för respektive träd är i plankartan 8 meter. Fyra av träden påverkas av flerbostadshusen och lämplig kompensationsåtgärd ska avtalas.



Figur 40: Situationsplan som visar bebyggelseförslagets påverkan på naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd i delområde Kalkbacksvägen och vid planerad förskola.

Investeringar i allmän plats, exempelvis Vilstastigen, kan fungera som kompensationsåtgärder enligt avtal men även ge stora mervärden till delområdet. Samtliga av dessa gröna investeringar kan med fördel ha en dagvattenfunktion.

I södra delen av delområde Källbacksvägen planeras för en utökning av befintlig förskola. I anslutning till befintlig förskola finns ett antal naturvärdesträd, varav 6 gamla ekar även klassas som särskilt skyddsvärda träd. Träden skyddas i plankartan med bestämmelser n_2 - *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* samt bestämmelse a_1 - *Marklov krävs även för fällning av särskilt skyddsvärda- och naturvärdesträd. Kompensation ska ske enligt kommunens riktlinjer.*

Eftersom befintlig ekdunge, söder om befintlig förskolegård, kommer att inrymmas i den nya förskolegården finns behov av viss kompensation och komplement med nyplanteringar. Även vid fällning av träd krävs kompensation.

De gamla träden i anslutning till befintlig förskola bidrar med flera olika ekosystemtjänster. Gestaltungsåtgärder som gynnar kulturella ekosystemtjänster, lek och rekreation är också viktigt att utveckla i de nya miljöerna.

Förslag till förskola och gård bör utgå från sammanställning av dialog med Källbacksvägens FSK där det framgick att barnen uppskattar naturliga inslag på gården (klätterträd, stenar, bärbuskar). Även viktigt med växlighet som naturlig skugga.

Gröna lösningar är betydelsefulla att implementera i den nya bebyggelsen, inte minst ur dagvattensynpunkt. En del av kompensationen kommer innebära trädplanteringar längs Stenkvistavägen, Friluftsvägen samt på det nya torget.

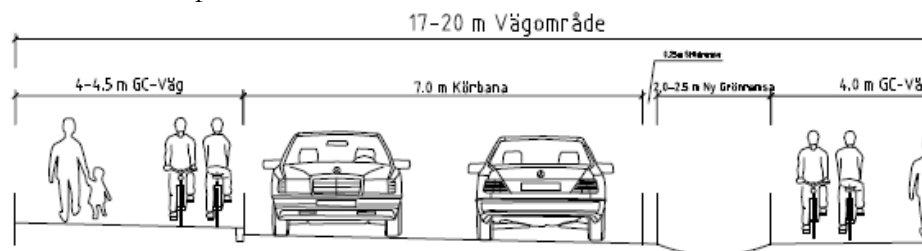
Gator och trafik

Gatunät och trafik, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik

1. Delområde Vasavägen

Vasavägen intill detaljplaneområdet kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata där fokus ligger på att skapa bättre möjligheter för framför allt fotgängare och cyklister att röra sig utmed sträckan och skapa plats för grönytor, träd och dagvattenhantering i gaturummet. Utifrån detta planeras körbanan att smaltas av och därmed ge plats för att bredda befintlig gångbana på gatans östra sida till en dubbelriktad gång- och cykelbana och skapa en grönyta mellan körbanan och nya gång- och cykelbanan. Även den befintliga gång- och cykelbanan på gatans västra sida föreslås breddas för att höja standarden. Konsekvensen av Vasavägens nya utformning innebär en omfördelning av gaturummet och kommer fortsatt variera

mellan en bredd på ca 17–20 meter.

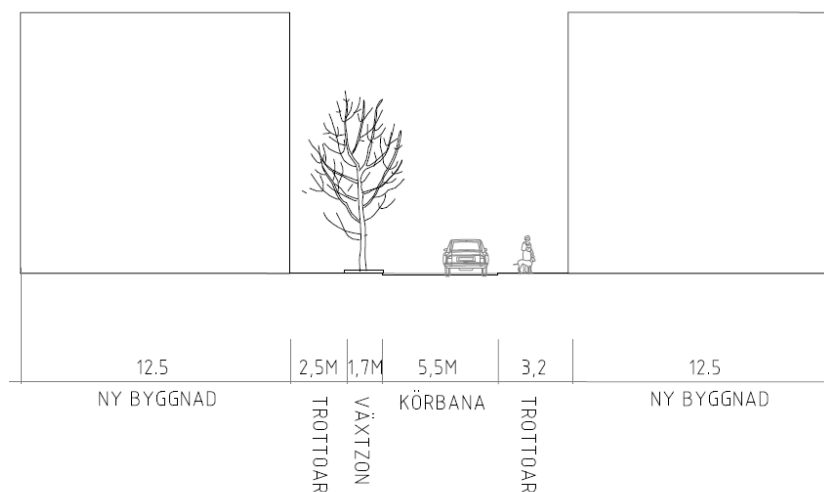


Figur 41: Förslag på vägsektion för Vasavägen.

Kvartersgatan Carl-Johansgatan kommer vara huvudgatan i området för boende och besökare till befintliga och nya bostäder. Det totala vägområdet för denna kvartersgata ligger på cirkaa 12 meter. Dessa ytor kommer att fördelas mellan gångytor, växtzoner, kantstensparkering och körbanor.

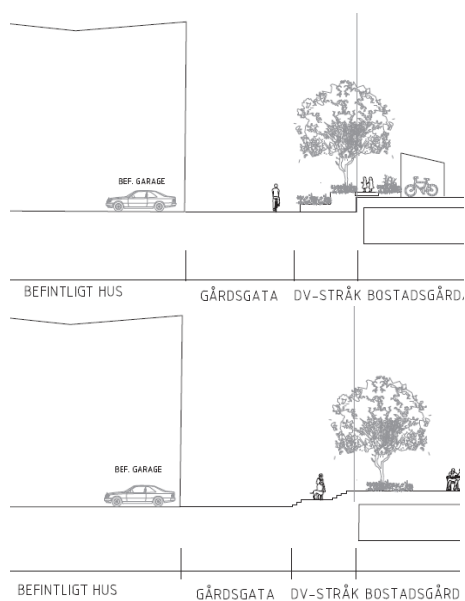
2. Delområde Stenkvistavägen

Kvartersgatorna inom planområdet anläggs inom kvartersmark och kommer att ansluta mot Stenkvistavägen. Dessa gator kommer vara de två huvudgatorna in i området för boende och besökare till befintliga och nya bostäder. Det totala vägområdet för dessa kvartersgator ligger på cirkaa 13 meter. Dessa ytor kommer att fördelas mellan gångytor, växtzoner och körbanor.



Figur 42: Bilden visar en sektion på den nya infarten till området från Stenkvistavägen och en ytfördelning mellan olika trafikslag.

Gatan mellan befintliga bostäder, Hövdingen 1 och 2 och den tillkommande bebyggelsen kommer finnas kvar då befintliga garage i delar av Hövdingen 1 och 2 kommer att behållas. Vid ombyggnationen av denna gårdsgata är det viktigt att binda ihop befintlig bebyggelse med den nya på ett attraktivt sätt. Det är även viktigt att utformningen av denna gata görs på ett sådant sätt att fotgängare och cyklister prioriteras på sträckan.



Figur 43: Bilden visar två sektioner på den framtida gårdsgatan inom delområdet Stenkvistavägen, som planeras att tillkomma mellan befintlig och tillkommande bebyggelse, samt ytfördelningen mellan olika trafikslag.

Del av Stenkvistavägen mellan Vasavägen och Friluftsvägen planeras att byggas om för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum. Stenkvistavägen planläggs som *VÄG* med kommunalt huvudmannaskap. Ombyggnaden kommer att ske genom att stärka grönstrukturen och förbättra förutsättningarna för fotgängare, cyklister och kollektivtrafiken utmed sträckan. I arbetet med gatans utformning har det varit viktigt att bevara ytor i gatuområdet för att ge plats för dessa kvaliteter. Det har även varit viktigt att bevara ytor för framtida behov för kollektivtrafiken. Det handlar då om att det finns plats för ett framtida kollektivtrafikkörfält utmed sträckan när behoven för detta uppstår.

Effekten av ett kollektivtrafikkörfält är att det bidrar till att öka framkomlighet och därmed attraktivitet för kollektivtrafiken. Detta förväntas kunna bidra till ökat resande med kollektivtrafiken och därmed till att uppnå kommunens uppsatta trafikrelaterade mål. Detta är något som går i linje med Eskilstuna kommuns trafik- och kollektivtrafikplan.

Vid ombyggnation av Stenkvistavägen tillskapas trafiksäkra passager som underlättar för oskyddade trafikanter att ta sig över vägen på ett trafiksäkert sätt. Detta bidrar till att länka samman Skogsängen med intilliggande områden. För att uppnå tillgänglighetskraven till de nya bostäderna kommer ett antal angoringsplatser att anläggas utmed Stenkvistavägen.

Gång och cykel

Utmed Stenkvistavägens södra sida breddas befintlig gångbana till en dubbelriktad gång- och cykelbana på 4,5 meter som kommer att anläggas mellan in-utfarten till Skogsängstorget och Friluftsvägen. För att skapa ett attraktivt och trafiksäkert cykelstråk kommer passagerna över de nya infarterna till lokalgatorna att hastighetssäkras. Gångbanan på Stenkvistavägens norra sida kommer behållas med den bredd som är idag.

Genom att en gång- och cykelbana byggs utmed Stenkvistavägen skapas bra förutsättningar att röra sig i öst-västlig riktning. Det är även viktigt att

skapa trafiksäkra passager över Stenkvistavägen som underlättar för oskyddade trafikanter att ta sig över gatan på ett trafiksäkert sätt.

Grönstruktur

Grönytor anläggs med växtlighet i olika nivåer mellan gång- och cykelvägen och körbanan samt mellan de två körfälten. Ytan mellan gång- och cykelvägen och körbanan blir i ett första skede ca 4 meter men kan vid en framtida ombyggnation behöva minska i bredd till ca 2,5 meter. Utifrån detta är det viktigt att innehållet i dessa ytor placeras på ett sådant sätt att det inte sätter stopp för framtida eventuella utformning av Stenkvistavägen. Dessa ytor kan även användas som dagvattenhantering. Dessa ytor ska utformas som multifunktionella grönytor för en hållbar och attraktiv stadsmiljö. Även grönytan mellan körbanorna gestaltas som en blågröngrå systemlösning där samtliga funktioner som behövs tillgodoses i ett skede då resterande dela av vägen planeras att byggas om.

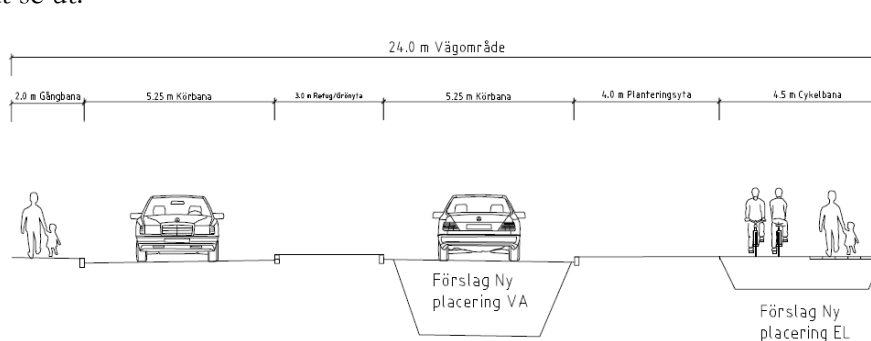
Detaljplanen möjliggör för utformning av Stenkvistavägen som över tid kan omfördelas. De gröna ytorna kommer därför att variera i bredd och det kommer att vara viktigt att finna en utformning som både kan tillgodose behovet för dagvattenlösningar samt snöupplag vintertid.

Motorfordonstrafik/kollektivtrafik

Stenkvistavägen utformas med ett körfält i vardera riktning för motorfordonstrafik med en bredd på 3,5 meter. Planförslaget innebär att två nya gator kommer att anläggas mot Stenkvistavägen, vilket innebär att två nya in/utfarter utmed sträckan. Dessa infarter kommer vara entréerna in i bostadsområdet för boende och besökare.

Utmed den södra sidan av Stenkvistavägen planeras det för att möjliggöra angöringsparkering till de tillkommande bostäderna och eventuella verksamheter.

I ett första steg kommer gång- och cykelbanan, ytor för grönstruktur och dagvattenhantering och angöringsfickor anläggas utmed Stenkvistavägens södra sida. Även åtgärder på Stenkvistavägen som möjliggör att det går att ta sig ut och in från bostadsområdet på ett trafiksäkert sätt kommer att genomföras och att skapa en mer trafiksäker passage över Stenkvistavägen. Detta innebär att det inte kommer ske några stora förändringar på vägens norra sida i detta skede men på sikt har kommunen som mål att gestalta om resterande del av vägen för att skapa en mer stadsmässig gata. Sektionsskissen nedan visar hur fördelningen mellan dessa ytor kan komma att se ut.



Figur 44: Bilden visar en sektion med förslag på hur Stenkvistavägen planeras att se ut efter att den framtida Stenkvistavägen utformning och en ytfördelning mellan olika trafikslag och grönytor.

Planförslaget möjliggör för en annan uppdelning av ytorna i den framtida utvecklingen kopplat till behovet av exempelvis en mer prioriterad kollektivtrafik på sträckan.

3. Delområde Kälkbacksvägen

Gång- och cykelbanor planeras att anläggas utmed Stenkvistavägen, Friluftsvägen och Kälkbacksvägen. Utmed Stenkvistavägen kommer gång- och cykelbanan placeras på gatans södra sida med en bredd på 4,5 meter. Gång- och cykelvägen utmed Kälkbacksvägen planeras på den södra sidan mellan Vilstastigen och Friluftsvägen. Gång- och cykelbanan utmed Friluftsvägen planeras utmed tillkommande bebyggelse, på den västra sidan av gatan. Utmed sträckan planeras det för ytor med växtlighet mellan körbanan och den nya gång- och cykelbanan.

Friluftsvägen och Kälkbacksvägens gång- och cykelbanor kommer att bli 3,75-4 meter breda och kopplas samman med en hastighetssäkrad passage intill korsningen Kälkbacksvägen-Friluftsvägen. Körbanan utmed Kälkbacksvägen planeras att bli ca 5,5 meter bred.

Parkering

Parkering löses på kvartersmark. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår i detaljplanen från Parkeringstal för Eskilstuna i förändring antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Planområdet ligger inom stadstyp B vilket innebär ett parkeringstal på 0-9 bilplatser per 1000 kvm BTA. För cykelplatser gäller 30-35 per 1000 kvm BTA. För de kontorslokaler som planeras i området gäller 5-11 bilplatser per 1000 kvm BTA samt 30 cykelplatser per 1000 kvm BTA.

Parkeringstalet för bilparkering kan bli högre eller lägre beroende på exploateringsläge, målgrupp eller vilka åtgärder som byggherren genomför för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik.

Planförslaget innebär ett p-tal på fem bilplatser per 1000 kvm (ljus) BTA med förbehåll att de olika mobilitetslösningar som presenteras i Mobilitetsutredningen tas med in i bygglovsprocessen och utbyggnad.

Cykelparkering

Cykelparkering kopplat till delområdena Stenkvistavägen och Kälkbacksvägen planeras att lösas i tillkommande byggnaderna och i cykelparkeringshus på innergårdarna. Det planeras även för cykelparkeringar i anslutning till tillkommande entréerna inom delområdena. I delområde Vasavägen kommer det finnas cykelparkering att lösas inom varje fastighet.

Bilparkering

Planen medger parkering i underjordiskt garage på kvartersmark under kvarter 1-3 och 4-5, inom delområde Stenkvistavägen och i kvarter 6-7, inom delområde Kälkbacksvägen. I dessa garage kommer hyresgäster i området att kunna hyra en plats för att lösa sitt parkeringsbehov. Inom kvarter 1-3 planläggs också möjligheten för att uppföra ett parkeringshus, även där kommer hyresgäster att ha möjlighet att parkera.

I delområde Stenkvistavägen kommer in- och utfart till det nedgrävda parkeringsgaraget inom kvarter 1-3 att ansluta mot torget i norra delen av

delområdet. In- och utfarten till parkeringsgaraget kopplat till delområde Kalkbacksvägen kommer att ansluta i den västra änden av Kalkbacksvägen. Anslutning till parkeringsgaraget sker via gårdsgatan mellan befintlig och ny bebyggelse.



Figur 44: Illustrationsplan över kvarter 1–3. I norra delen av kvarteret planeras infart till underjordiskt garage. I östra delen planeras infart till parkeringsgaraget.

Plankartan regleras med bestämmelse P_1 – *parkering under mark*. Parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas till de nya bostäderna och förskola inom 25 meters till närmsta entré på kvartersmark.

Ett antal bilparkeringsplatser kommer att anordnas intill torget för besökare till befintliga och nya verksamheter. Vid ett eventuellt införande av en familjecentral är uppskattningen att det kommer att behövas ca 10–20 besöksparkeringsplatser till verksamheten.

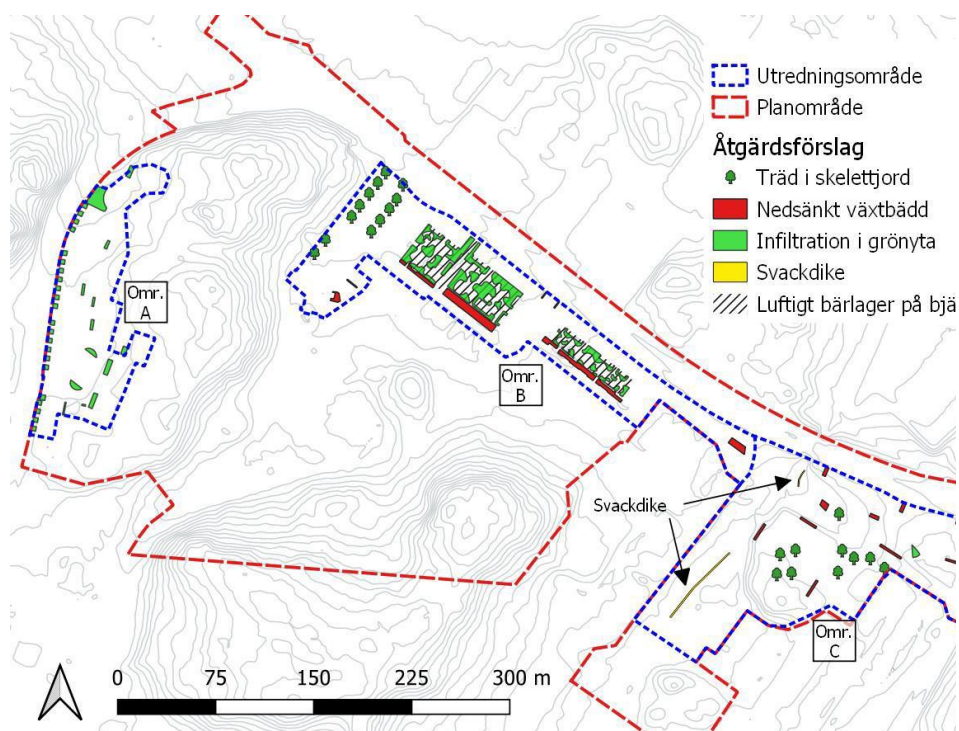
Uppskattningen angående besöksparkeringarna är svår att göra då det inte är fastställt vilka typer av verksamheter som kommer att etablera sig i området. Gällande personalparkering för de anställda till verksamheterna ska parkering lösas på annan plats än torget då dessa platser är riktade till besökarna till verksamheterna, exempelvis i det underjordiska garaget.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningarna för lek och rekreation i den nya bebyggelsen är till stor del kopplade till den befintliga grönstrukturen med den större Skogsängsparken och den sammanhängande strukturen av gångstråk i naturmiljö som leder till skola och andra målpunkter, samt Vilstastigen. För de minsta barnen är den närmaste gårdsmiljön på kvartersmark av betydelse och den nya bebyggelsens gårdsmiljöer ska utformas med grönska och lekplatser för om minsta.

Barnperspektivet	Utöver privata uteplatser tillhörande bostäderna inom planområdet har barn tillgång till offentliga friytor såsom Skogsängsparken med dess gräsyta, bollplan, lekplats och skogsmiljö och K-fasts upplevelseslinga. Det finns även mindre natur-, lek- och rekreationsytor i området, exempelvis den mindre bollplanen längs Vilstastigen. Som boende i Skogsängen har barn även nära till Skogsängens IP i norr och Vilsta friluftsområde och naturreservat i söder.
Tillgänglighet	Tillgängligheten klaras inom planområdet.
Räddningstjänstens tillgänglighet	Tillgängligheten för räddningstjänsten och andra samhällsfunktioner har säkerställts i detaljplanen. Gator och tillfartsvägar har anpassats så att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram. Uppställning av höjdfordon vid utrymning av de befintliga byggnaderna är möjligt på gårdsgatan.
Dagvatten	<p>För att visa på bebyggelseförslagets påverkan på dagvattenflöden i området och för att kunna säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas enligt kommunens riktlinjer tas en konsekvensbeskrivande dagvattenutredning fram. Del 2 bygger vidare på dagvattenutredningens del 1, som visar nuläget i området. Dagvattenutredningen utgår från ett tidigare planförslag som innehöll fler underjordiska garage och delvis annan plats för byggrätterna, detta innebär att mer grönytor och större möjlighet för infiltration av dagvatten finns med nuvarande planförslag. Nedan redogörs för dagvattenhanteringen inom planområdet.</p> <p>En generell bestämmelse inför på plankartan om <i>Inom planområdet ska höjdsättning anordnas så att dagvatten avleds mot infiltrationsytor enligt illustrationspilarna i plankartan och den tillhörande dagvattenutredningen</i>. Plankartan utformas med illustrationspilar som förtydligar var infiltrationsytor för dagvattenhanteringen ska finnas inom planområdet. Plankartan reglerar genom en generell bestämmelse att <i>Inom planområdet ska färdig golvnivå för nya bostäder anläggas minst 0,5 meter över angränsande gata</i>. bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaderna inte tar skada om vatten skulle bli stående.</p> <p>Fördröjningsvolymen beskrivs och säkerställs i genomförandeavtal med exploatör för att säkra tillräcklig fördröjningsvolym för respektive område.</p> <p>Dagvattenutredningen delas in i tre delområden, område A, B och C. Där område A innefattar radhusen längs Vasavägen, Område B flerbostadshusen och området längs västra delen inom planområdet vid Stenkvistvägen och område C vid planerad ny förskola och flerbostadshus norr om förskolan (se Figur 45 nedan).</p> <p>Dagvattenhanteringen baseras på fem typer av LOD-lösningar som föreslagits utifrån platsspecifika förutsättningar. Utredningen föreslår träd i skelettjord, nedsänkta växtbäddar, infiltration i grönyta, svackdike och magasinering i ett luftigt förstärkningslager på bjälklag. Se Figur 45 nedan för översiktlig föreslagen placering av LOD-lösningar.</p>

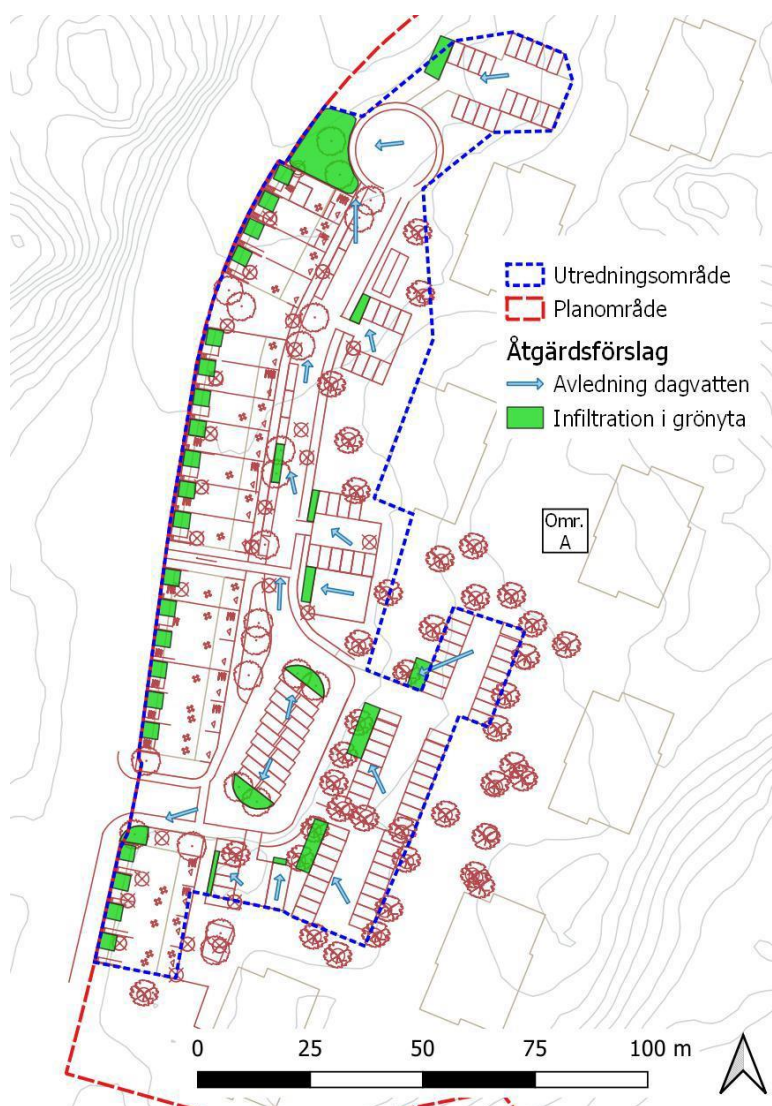


Figur 45: Översikt av åtgärdsförslag för området samt områdesindelning.

Delområde Vasavägen (omr. A)

I område A finns det i dagsläget mycket grönytor som kan utnyttjas för filtrering av dagvatten om kantstenen togs bort och på så vis möjliggör avrinning mot grönytor. Denna princip har använts övergripande för dagvattenhantering invid alla befintliga parkeringar och nya asfalterade ytor i området. Eftersom jordarten i markens grundlager är morän är det god infiltrationsförmåga och detta kan med fördel utnyttjas. Genom att leda dagvattnet mot och jämnt över grönytorna bedöms det kunna fördröjas och renas tillräckligt innan det infiltrerar och vidare perkolerar ner till grundvattnet. Ytbehov för infiltration i grönyta invid parkeringsplatser och annan asfalterad mark är beräknat till drygt 350 m² (se Figur 46) antaget att grönytorna utformas så att de blir något nedsänkta i förhållande till angränsande hårdgjorda ytor.

Principen för dagvattenhantering på radhustomterna är ungefär densamma som den vid parkeringsytorna. Ett ytbehov är beräknat för infiltration i grönyta men eftersom varje enskild husägare råar om sin egen tomt och egna rabatter tillåts en lägre infiltrationskapacitet och mindre ytmagasin i grönytorna dit dagvattnet ska infiltrera. En grönytefaktor på 25 % av ansluten hårdgjord yta har därmed använts i beräkningar. Det innebär att ca 13 m² av varje tomt behöver vara grön och kunna ta emot dagvatten från framför allt takytor och asfalterat (se Figur nedan för storleksuppfattning av ytan). För att snabbt få bort vattnet från fasader och säkerställa att vattnet sedan infiltrerar i marken kan en stenkista anläggas en bit från husväggen.



Figur 46: Förslag på lokalisering av nedsänkta grönytor för infiltration. Åtgärdsförslagen är skalenliga men lokalisering är flexibel så länge höjdsättning utförs så att avledning kan ske mot ytorna.

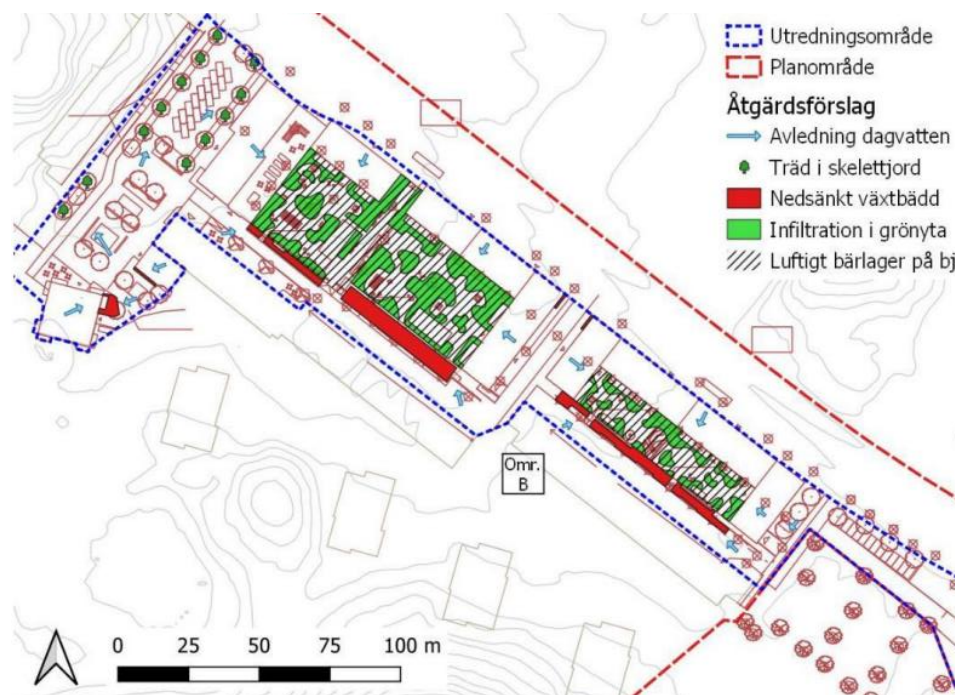
Delområde Stenkvistavägen (omr. B)

Dagvatten från takytor på bostäder samt dagvatten som alstras på innergårdarna leds ner i ett luftigt förstärkningslager av exempelvis lecakulor eller pimpsten på bjälklaget. Från takytor avleds vattnet via stuprör ner i gräsmattan, där det infiltrerar ner i det luftiga bärlagret undertill. Grusgångar och andra hårdgjorda ytor på innergården höjdsätts så att dagvatten från ytorna kan rinna ner någorlunda jämnt fördelat över grönytorna innan de når det luftiga lagret. Bärlagret kopplas i sin tur på det kommunala dagvattenledningsnätet.

Från gårdsgatan avleds vattnet mot nedsänkta växtbäddar längs gatan, där exploatören planerat för ett ”dagvattenstråk”. Utloppet från växtbäddarna ansluts till det kommunala dagvattenledningsnätet. Dagvattenutredningen redogör för det ytbehov som växtbäddarna har för att kunna omhänderta dagvatten från gårdsgatan vilket illustreras i figur 47.

Nedsänkta växtbäddar anläggs även för att omhänderta dagvatten från övrig asfalterad yta. På Skogsängstorget har 12 st. träd i skelettjord

föreslagits. Trädgropsmagasinet kopplas på det kommunala dagvattenledningsnätet.



Figur 47: Åtgärdsförslag i form av träd i skelettjord på allmän platsmark i område B. På kvartersmark föreslås nedsänkta växtbäddar för asfalterade ytor samt gårdsgatan medan ett luftigt förstärkingslager på bjälklag efter infiltration i grönytor föreslås på innergårdarna. Växtbäddarna längs gårdsgatan (där kommunen planerat för "dagvattenstråk") behöver vara ungefär en femtedel av utträd storlek för att kunna ta emot vatten endast från gårdsgatan.

Delområde Kälkbacksvägen (omr. C)

På förskolområdet i delområde Kälkbacksvägen anläggs nedsänkta växtbäddar för att ta emot takdagvattnet. För parkeringsytorna till förskolan föreslås träd i skelettjord omhändertaga dagvattnet. Även för övriga hårdgjorda ytor på skolområdet föreslås träd i skelettjord som dagvattenåtgärd (innergården mellan byggnaderna och grusgången/vägen dit). Totalt krävs minst 9 st. träd.

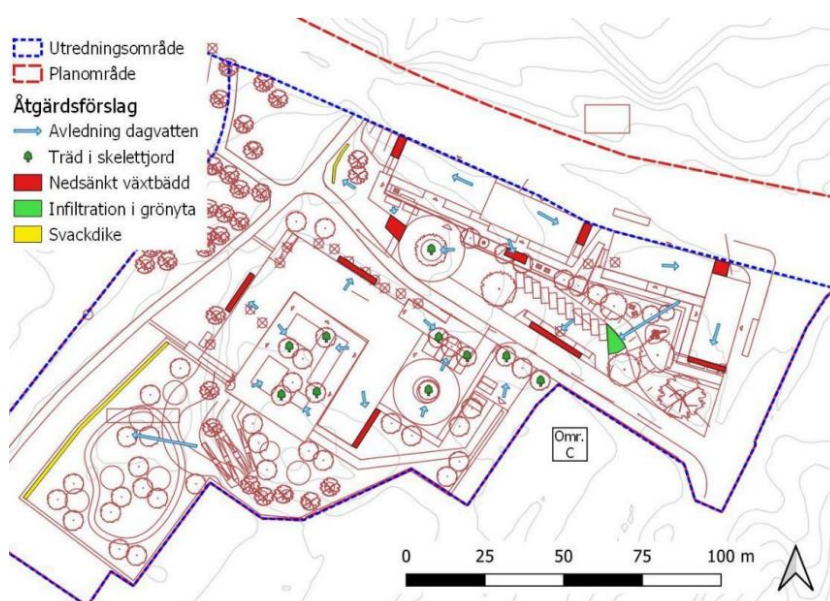
Från den gröna gården i väster på förskolområdet föreslås att dagvatten som avrinner leds mot ett svackdike parallellt med GC-vägen. Då marken består av lera på föreslagen lokalisering har antagits att inget vatten infiltrerar i marken. En dräneringsledning under dikets botten ansluter vattnet till kommunal dagvattenledning.

Förslag på principplacering av samtliga åtgärdsförslag visas i Figur 48 men placeringen är flexibel förutsatt att höjdsättning sker så att vatten kan avledas på självfall till anläggningarna. Samtliga åtgärdsförslag på förskolområdet ansluts via dräneringsledningar till det kommunala dagvattennätet.

I det nya bostadsområdet vid Kälkbacksvägen leds takdagvatten till nedsänkta växtbäddar som placeras intill husväggarna. Dagvatten som alstras på asfalterad yta leds till största del till växtbäddar intill. De träd som planeras föreslås utformas som träd i skelettjord. Från den markyta som

karterats som ”innergård” leds dagvatten delvis till en nedsänkt växtbädd och delvis kan det infiltrera i grönytan intill. Marken vid de två östra flerfamiljshusen består av morän och bör ha en tillräckligt hög infiltrationskapacitet.

Dagvattnet därifrån föreslås ledas ner för sluttningen mot en nedsänkt del i gräsmattan för infiltration i marken (figur 48). Marken vid de två västra flerfamiljshusen består av lera och där föreslås att dagvatten från innergården samlas upp i en nedsänkt växtbädd. Enligt samma princip leds dagvatten som alstras på grönytor i väster mot en nedsänkt del av grönytan för infiltration i marken. I västra delen av bostadsområdet leds dagvatten som alstras på grönytan mot ett svackdike som grävs längs GC-vägen. Svackdiket dräneras till kommunalt dagvattenledningsnät.



Figur 48: Åtgärdsförslag på kvartersmark i område C innebär nedsänkta växtbäddar, svackdiken och träd i skelettjord som dräneras till kommunalt dagvattenledningsnät samt en infiltration i grönyta där dagvatten tillåts renas i marken och infiltrera till grundvattnet.

På allmän platsmark inom planområdet ansvarar kommunen för att dagvattenlösningar hanteras i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Sammantaget bedöms att om dagvattenåtgärder utförs enligt dagvattenutredningen så riskerar inte miljökonsekvenserna att försämrans (se mer nedan under MKN Vatten). Dagvattenåtgärder säkerställs inom detaljplanen och dagvattenlösningarna kommer säkerställas i genomförandeavtal mellan kommunen och byggaktören.

Geoteknik, grundläggning

Vid bygglov bör bergkontroll med jordbergssonderingar utföras till 5–10 meters djup för att få en uppfattning om bergkvaliteten inför grundläggning av det tillkommande höga huset vid torget.

Störningar

Buller

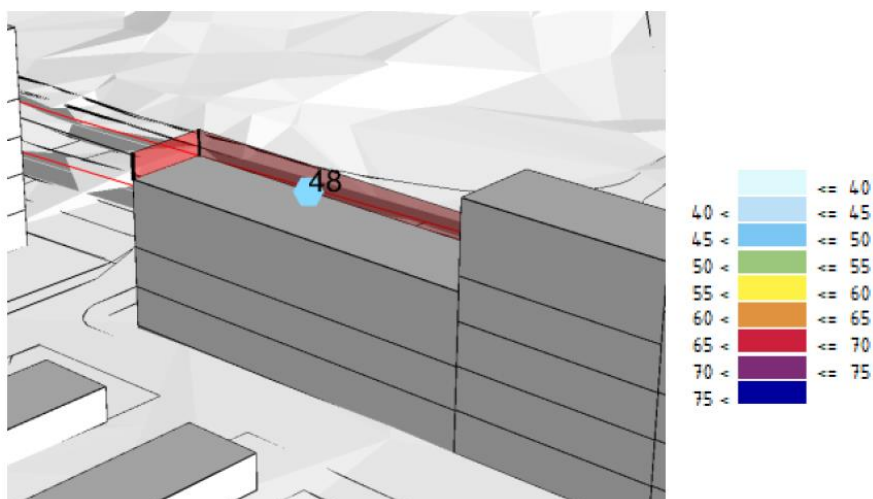
En bullerutredning har tagits fram (Tyréns 2024-03-25). Resultaten visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik för lägenheter närmast

Stenkvistavägen uppgår till 64 dBA. Motsvarande värde för radhusen utmed Vasavägen är som högst 62 dBA. Detta innebär att de mest utsatta fasaderna överskrider riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som gäller för bostäder större än 35 m². Dock innehåller samtliga fasader riktvärdet om högst 65 dBA som är gällande riktvärde om bostäderna är mindre än 35 m². Förskolan som planeras i området beräknas inte få ekvivalenta ljudnivåer över 50 dBA eller maximala ljudnivåer över 70 dBA. Detta innebär att riktvärdena för förskolegårdar innehålls i sin helhet över hela skolgården.

I de fall större lägenheter (>35 m²) överskrider riktvärde krävs en ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Lägenheter/radhus med trafikbullernivåer som överskrider riktvärden bör i största möjliga mån utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen får tillgång till fasaden som vetter mot innergården. Fönster i området bör dimensioneras utifrån maximala nivåer från trafik för att innehålla krav inomhus. För att säkerställa att bostäderna uppfyller krav på bullerriktvärden regleras i detaljplanen via en generell bestämmelse som gäller för hela planområdet att; *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. På de platser där ljuddämpande sida inte kan anordnas, tillåts endast lägenheter om högst 35 kvadratmeter.*

Inom planområdet finns goda möjligheter att skapa gemensamma uteplatser som innehåller aktuella krav i anslutning till samtliga byggnader förutom en byggnad i planområdets östra del. Denna del åtgärdas med bullerskyddsskärmar vid uteplatserna via egenskapsbestämmelse m_2 – *bullerskärm ska uppföras vid uteplatserna för att säkerställa riktvärdena på uteplatserna.*

Av de tre takterrasserna som planeras i området innehålls riktvärdena för uteplatser för två av terrasserna. Den som inte innehåller riktvärdena behöver åtgärdas inom kvarter 8. Beräkningarna indikerar att en 2 meter hög bullerskyddsskärm vid uteplatsen och vid terrassens kortsida är tillräcklig för att hålla den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA. Plankartan förses därav med bestämmelsen m_1 – *Bullerskärm ska uppföras vid uteplats på tak till en minsta höjd om två meter mot öster, norr och väst samt en meter mot söder.*



Figur 49: Bullerplank för terrass samt redovisning av ekvivalent ljudnivå med bullerskräm på tak.

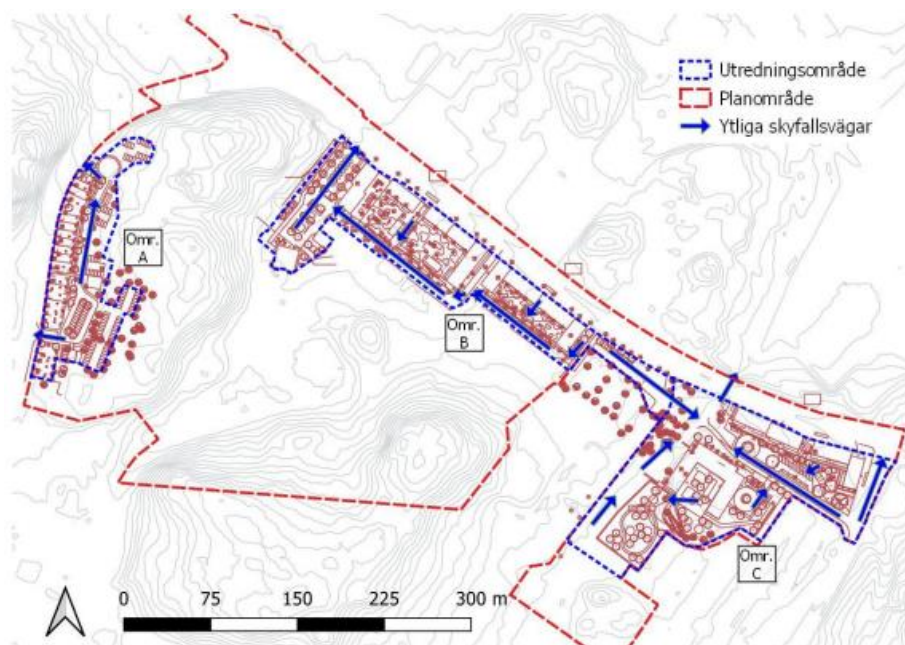
Vid Vasavägen tränger buller in på radhusens kortsidor, plankartan förses därför med egenskapsbestämmelse m_3 – *bullerskärm ska uppföras vid uteplatsernas utkant för att säkerställa riktvärdena på uteplatserna öster om radhusen.*

I området har industribullerkällor i form av transporter och utblås/aggreat identifierats. Resultatet vid framtida bostadsfasader visar att buller från transporter till området som högst beräknas ge ekvivalenta ljudnivåer upp till 42 dBA. För utblåset och pizzerians aggregat är motsvarande ekvivalenta ljudnivå 43 dBA. Dessa nivåer innehåller krav för externt industribuller vid fasad för alla tider på dygnet.

Skyfall och översvämningsrisk

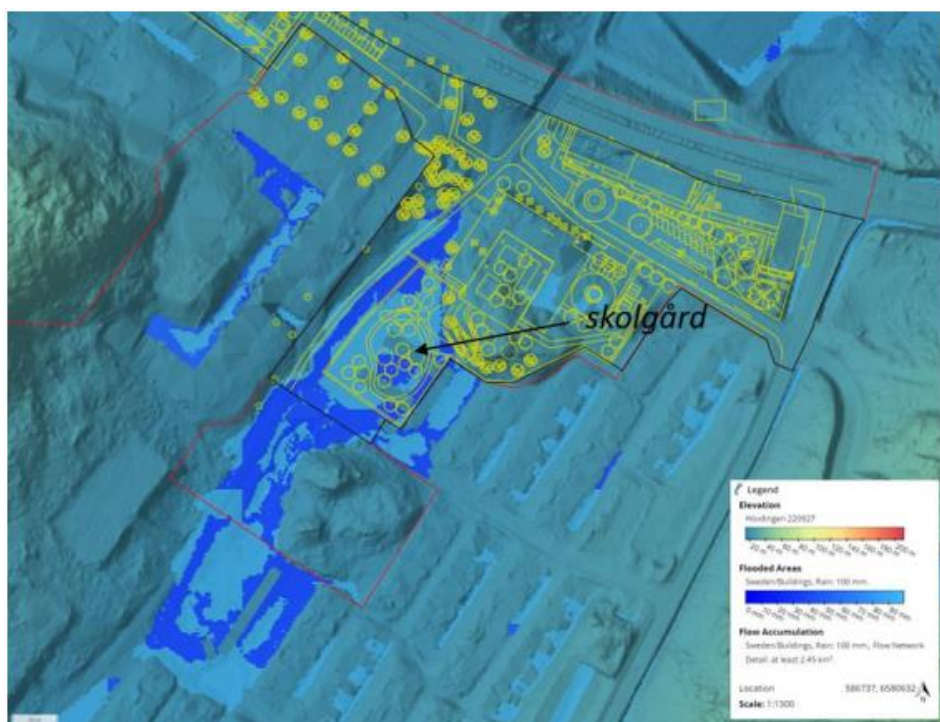
Vid kraftiga skyfall behöver dagvattnet avledas via ytliga skyfallsvägar mot ytor där det inte riskerar att orsaka skador på byggnader eller annan samhällsviktig infrastruktur. Enligt planerad höjdsättning kan kraftiga skyfall ledas via ytliga avrinningsvägar så som mörkblå pilar illustrerar i Figur 50 För att säkerställa vattnets rinnväg och hantering av skyfall anges markhöjder i plankartan.

Från område A leds dagvattnet ut mot Vasavägen och från område B leds det ut mot Stenkvistavägen via den planerade gårdsgatan som ligger lägre belägen än flerfamiljshusen. Från område C leds delar av vattnet ut söderut och delar norrut under gångtunneln vid Stenkvistavägen.



Figur 50: Vid kraftiga skyfall kan dagvattnet avledas via ytliga skyfallsvägar ut från bostadsområdena

För platsen där förskolegården placeras finns en lågpunkt. För att inte gården på område C ska översvämmas behöver den delen av skolgården som ligger i en lågpunkt höjas till en ungefärlig nivå +21,2 meter (RH2000). Vid ett 100-årsregn översvämmas området för skolgården med stående vatten upp till en nivå på +21,1 meter (se Figur 52) (Scalgo, 2022)

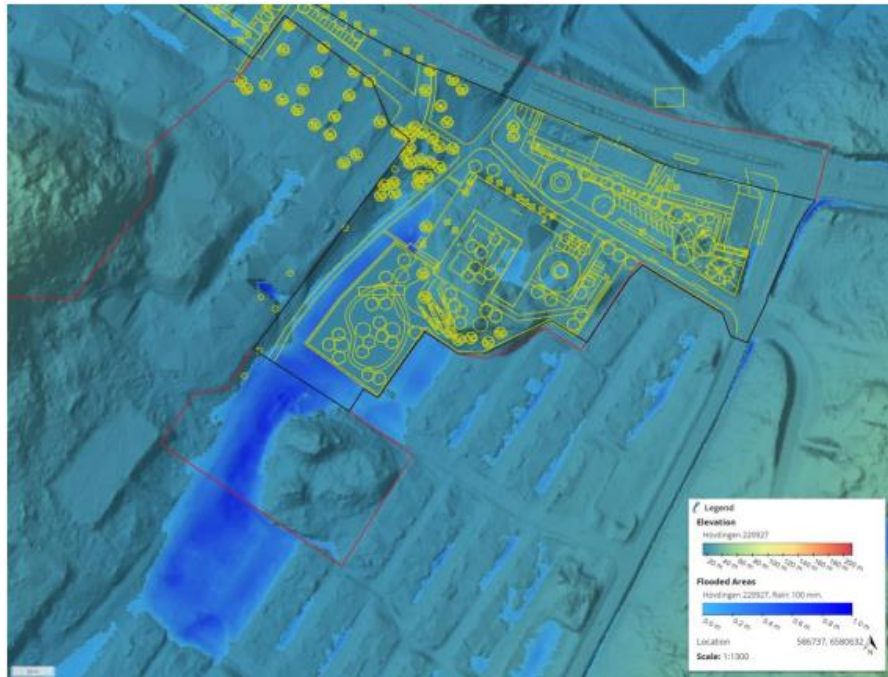


Figur 51: Dagens situation för planerad förskolegård. Modellerad i Scalgo Live (2022) över översvämmad yta vid 100 mm nederbörd. Vatten blir stående på nivån +21,1 meter (RH2000) på skolgårdsområdet. Mörkare blå färg innebär att ytan översvämmas vid mindre än 100 mm nederbörd. Röd linje är plangränser och gula linjer visar planerad bebyggelse

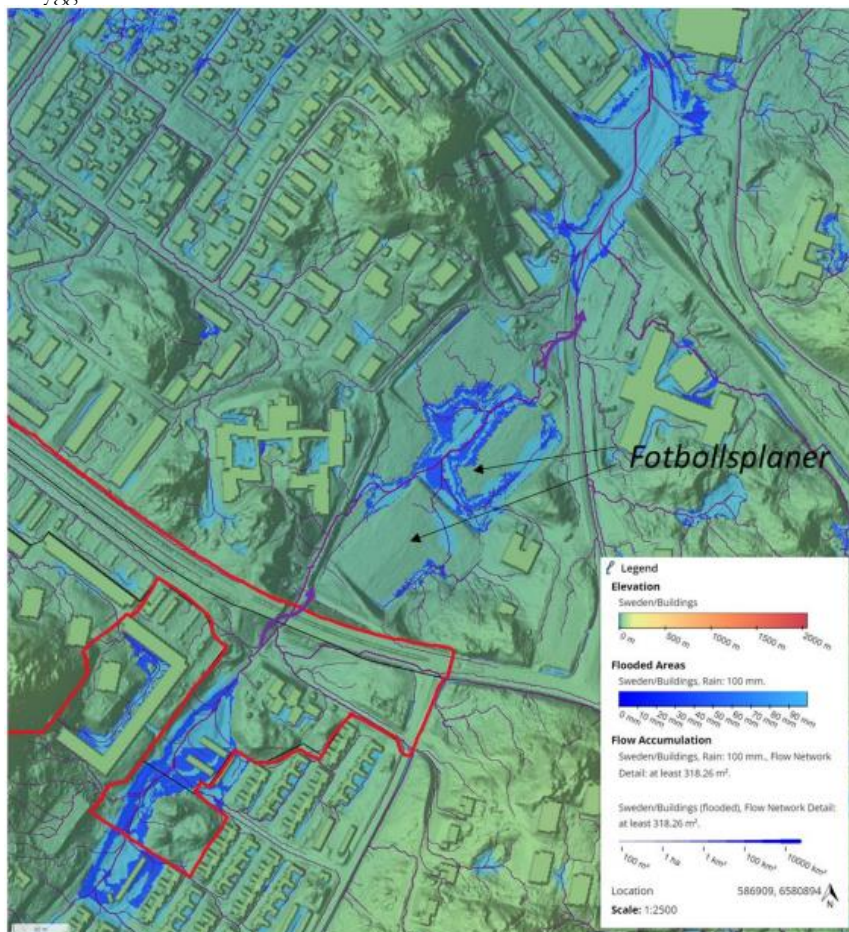
Höjs marknivån på skolgården till ca +21,2 meter (antagit 0,1 meter högre än modellerat stående vatten vid 100-årsregn) så att den inte riskerar att översvämmas vid skyfall innebär det att en befintlig fördröjningsvolym på 1500 kubikmeter skyfallsvatten försvinner (Scalgo, 2022). Denna fördröjningsvolym behöver skapas på lämpligt annat ställe för att inte riskera okontrollerad översvämmning nedströms planområdet i och med utjämningsvolymen som försvinner på grund av marknivåhöjningen.

I projekteringskedje behöver det även tas hänsyn till att slänter till den höjda marken på skolgården också upptar volym i den befintliga lågpunkten.

Fördröjningsvolymen kan skapas antingen inom eller i direkt anslutning till planområdet eller nedströms, till exempel vid fotbollsplanerna norr om Stenkvistavägen, se Figur 53. Om den befintliga lågpunkten som går runt skolområdet sänks ner 0,15 meter kan erforderlig fördröjningsvolym på 1500 kubikmeter skapas på planområdet och i angränsande område. Lågpunktens utbredning efter höjning av skolgården är ungefär en hektar stor till ytan och visas i Figur 52. Förskolegården höjsätts i plankartan till + 21,2 meter för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet förskolegård.



Figur 52: Framtida situation då marken på förskolegården höjs. Modellering i Scalgo Live (2022) över översvämmad yta vid 100 mm nederbörd efter att marknivån på skolgården höjts till +21,2 meter (RH2000). Mörkare blå färg innebär att ytan översvämmas vid mindre än 100 mm nederbörd. Röd linje är plangränser och gula linjer visar planerad bebyggelse.



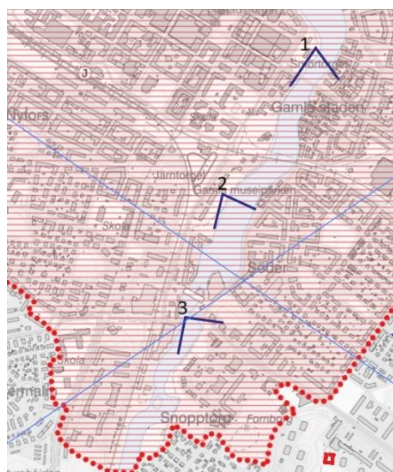
Figur 53: Ytliga rinnvägar nedströms skolgården och planområdets område C enligt modellering i Scalgo Live (2022) (lila streck). Blå ytor är översvämmade vid 100 mm nederbörd. Planområdesgränsen visas i rött.

Inverkan på miljön och hälsan

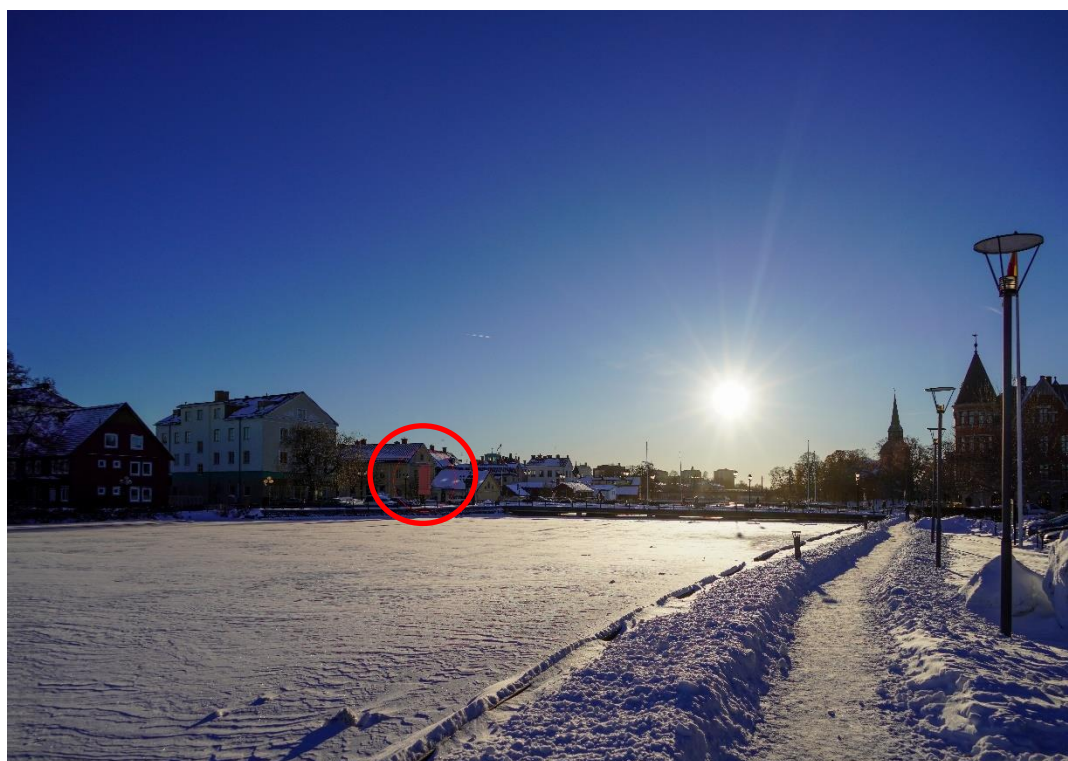
Riksintresse kulturmiljövär d

Riksintresse kulturmiljövärd

Punkthuset om 16 våningar kommer att synas från vissa platser i staden och kommer skapa ett riktmärke inom stadsdelen Skogsängen. Skogsängen är beläget strax utanför området som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövärd och för att analysera det planerade punkthusets påverkan på riksintresset har en förenklad siktlinjeanalys med fotomontage tagits fram från tre platser längs med årummet.



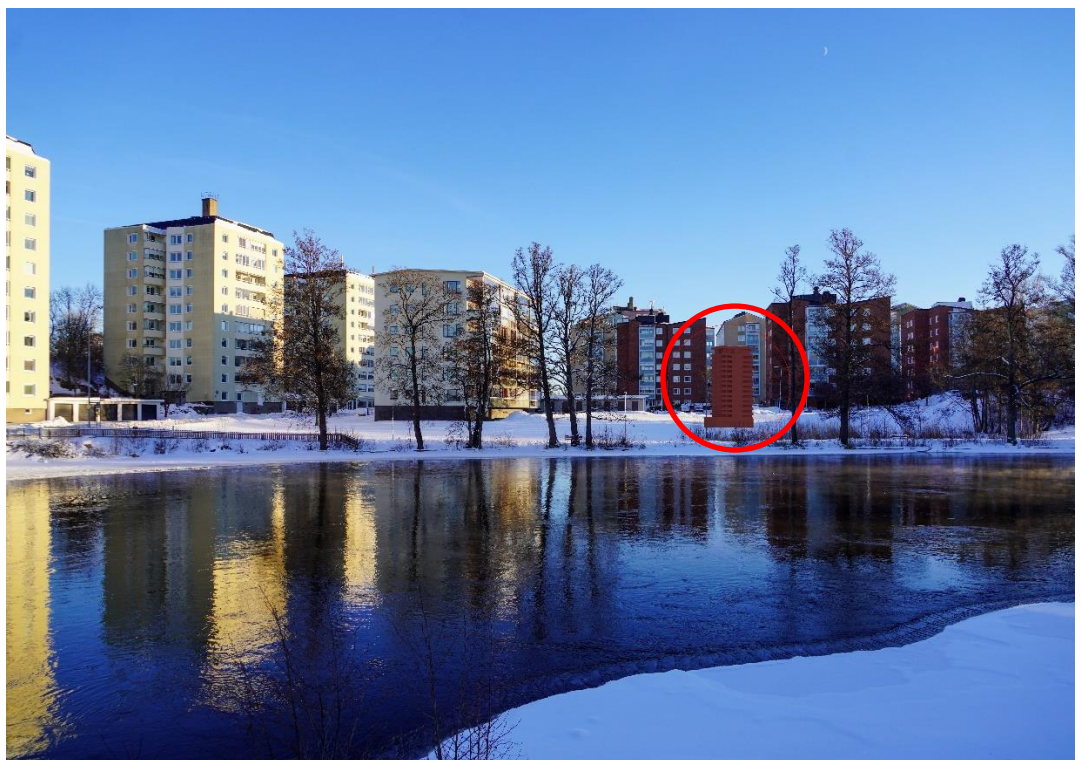
Figur 54: Kartan ovan visar från vart de tre vyerna studerats längs med årummet inom riksintresset.



Figur 55: Fotomontage från vy 1 invid Rådhusbron. 16-våningshuset är inte synligt från platsen och påverkar inte gamla stadens siluett. Huset döljs bakom befintlig bebyggelse och är inringad med röd ring.



Figur 56: Fotomontage från vy 2, från gamla museiparken. 16-våningshuset är inte synligt från platsen och påverkar inte stadens siluett från årummet. Huset döljs bakom befintlig bebyggelse och är inringad med röd ring.



Figur 57: Fotomontage från vy 3, från Stålverksbron. 16-våningshuset är inte synligt från platsen och påverkar inte stadens siluett från årummet. Huset döljs bakom befintlig bebyggelse och är inringad med röd ring.

Punkthuset bedöms utifrån ovan vyer inte bli synlig från årummet med vy från innerstaden och Gamla staden. Därmed är kommunens bedömning att riksintresset inte påverkas av planförslaget. Föreslagen centrumfunktion i nya byggnader bedöms

ytterligare sänka läsbarheten av områdets ursprungliga planeringsideal och sätter detta delvis ur spel.

Kulturmiljö

Utifrån framtagen konsekvensanalys (WSP, 2024) konstateras att planförslagets grepp kring centrumfunktion utspridda i bottenvåningarna strider mot miljonprogrammets klassiska struktur med ett enskilt centrum för att renodla bostadsområdets funktion.

Ett bärande karaktärsdrag för Skogsängen är att området präglas av grönska och naturmark runt och invid byggnaderna med uppvuxna träd och väl tilltagen vegetation. Ny bebyggelse och inhägnad förskolemark placeras delvis på de plana gräsmattorna, särskilt i områdets östra del, som finns tillgängliga för spontan utevistelse och lek. Att dessa tas i anspråk för byggnation och där med försvinner innebär en negativ påverkan för Skogsängen som helhetsmiljö.

Ett antal skyddsvärda träd skyddats i plankartan. Detta är positivt även ur kulturhistorisk synpunkt då dessa utgör en bärande del i den gestaltade parkmiljö som befintliga byggnader är placerad inom.

Gällande gestaltningen är denna väl anpassad till sin omgivning med hänsyn till karaktärsdrag så som en jämn takfotslinje, jordnära fasadkulörer, plåtklädd takfot och antydningar till fönsterband i illustrationerna.

Planen innefattar varsamhetsbestämmelser som skyddar bärande karaktärsdrag i befintliga värdefulla byggnader. Dessa bestämmelser är utformade för att skydda bärande karaktärsdrag och i viss mån även autentiska material. Bestämmelserna i kombination med naturmark bedöms ge ett adekvat skydd för ovarsamma renoveringar, men hindrar inte rivning. Detta kan dock ses som en positiv effekt av detaljplanen då motsvarande skydd i detaljplan tidigare saknades.

Planförslaget innebära visuell påverkan inom den lokala kulturmiljön, närmast i stadsdelen Söder. Punkthusets kraftiga skalförskjutning bryter mot det befintliga låga byggnadshöjden i området. Det intar en dominerande ställning i hela det lokala stadslandskapet och förändrar dess karaktär och skala.

Sammantaget kan konstateras att föreslagen detaljplan innebär en viss minskad läsbarhet av värdebärande delar av Skogsängens miljonprogramsområde men att byggnadernas placering överlag är välavvägd. Inblandning av ny bebyggelse i aktuella stora omfattning splittrar dock helhetsmiljön. Den totala volymverkan samt föreslagen höjd innebär en skalförskjutning. Den nya bebyggelsen skulle med fördel kunna underordnas befintlig struktur i större utsträckning gällande höjd och byggnadsvolym. Planförslagets utformningsbestämmelser är formulerade för att ge stor frihet i gestaltning vilket innebär risk för dåligt anpassade tillägg till den kulturhistoriska miljön. Samtidigt bevaras nästan all ursprunglig bebyggelse och utsätts inte för omfattande ombyggnation och renoveringar, utan skyddas från förvanskning i ny detaljplan vilket är positivt.

Planförslaget innebär endast en försumbar påverkan på Eskilstunas centrala stadsbild då det inte framträder i särskilt känsliga vyer.

Konsekvenserna för platsens kulturhistoriska värde bedöms sammantaget vara måttliga.

Naturmiljö / Kompensation

NVI och ekosystemtjänstanalys visar på behovet av att värna befintliga värdefulla träd, men även behovet av gröna lösningar i olika skalor i den nya bebyggelsen. Den kompensation av förluster inom naturmiljö- och ekosystemtjänster som förväntas inom området hanteras genom kompensation på både kvartersmark och allmän platsmark. Det har tagits fram ett förslag på kompensation i de olika delområdena Vasavägen, Stenkvistavägen och Kälkbacksvägen.

Skyddsvärda träd och alléträd är skyddade enligt miljöbalken. Åtgärder som omfattar skyddsvärda träd eller alléträd kräver dispensansökan hos från Länsstyrelsen som fastighetsägaren ansvarar för. Dispens för fällning av alléträden beviljades av Länsstyrelsen 2022-12-14.

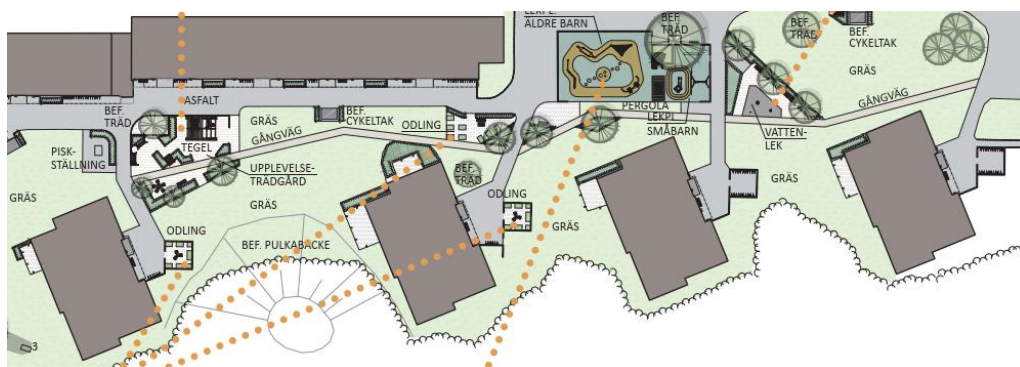
Kompensation av de träd som kommer tas bort regleras i samråd med Länsstyrelsen samt i exploateringsavtalet enligt överenskommet förslag. För kompensation av naturvärdesträd och annan grönstruktur gäller kommunens eget ställningstagande med utgångspunkt från riktlinjer om kompensation i grönplan och översiktsplan.

Befintliga naturvärdesträd som är särskilt skyddsvärda kommer att skyddas i planen genom bestämmelse n₂ samt a₁. Befintlig vegetation som ska bevaras ska skyddas under genomförandet enligt rapporten Skydd av träd vid byggnation.

Förslag finns på hur gårdarna i den nya bebyggelsen kan gestaltas med olika blågröngråa systemlösningar samt mångfunktionella ytor som del av kompensationsåtgärderna för förlorade gröna värden. Kommande bygglovsskede och projektering kommer att ge underlag till att slutligen bedöma lämpliga blågröngråa systemlösningar som ska regleras i planen.

Sammantaget är bedömningen att naturmiljön inte påverkas negativt av planförslaget.

Inom planområdet har en temalekpark byggts, på höjden i öster bakom befintligt lamellhus vid torget. Temalekparken är en del i kompensation för de grönytor som tas i anspråk i samband med planförslaget. Förskolegården har minskat något i söder från samråd till granskning till förmån för användningen *NATUR*. Mellan befintliga lamellhus och det planerade punkthuset sker för närvarande en upprustning och aktivering av utemiljön som del i kompensation för ianspråktagna grönytor.



Figur 61: Utformning av utemiljön längs med befintliga byggnader i Skogsängen.

Barnkonsekvensanalys

Planförslagets planläggning av befintliga parkeringsytor för att möjliggöra för bostäder och bostadsgårdar samt underjordiska garage är förenligt med barnens bästa. Planförslaget bedöms förbättra trafiksäkerheten och separeringen genom att biltrafik

till området snabbt efter infarten från Stenkvistavägen leds ner i underjordiska garage. Planförslagets beslut att bygga om Vasavägen, Stenkvistavägen och Källbacksvägen, där körfälten smalnas av för att ge mer plats åt bredare gång- och cykelstråk samt åtskiljande grönremsor förbättrar ytterligare barns trafiksäkerhet och rörelsefrihet. Bilfria vägar och miljöer inom bostadsområdet bidrar till det. Analysen stärker också detaljplanens förslag på skydd mot buller.

Generellt är det positivt ur barnperspektivet att förskolan utökas för att kunna erbjuda förskoleplatser även till barn som flyttar till de nya bostäderna. Dock står förskolans storlek i direkt relation till upptagningsområdet, där ett större upptagningsområde innebär ökad biltrafik, ett ökat behov av parkeringsplatser till hämta-lämna och personalparkering. Mer trafik och parkeringsytor till förskolan samt nedfarten till ett boendegarage skapar en riskfull miljö för barnen, som inte bedöms som lämpligt utifrån vad som är barnens bästa

Planförslaget bedöms till stor del gå i linje med barnkonventionen, då dess artiklar ska ses som en helhet. Eftersom barn berörs har Barnkonsekvensanalysen tagits fram för att pröva barnets bästa enligt artikel 3. Dock kan inte barnets bästa tillgodoses helt i detta fall. I enlighet med artikel 12 har barn fått uttrycka sin mening genom dialoger med barn som går på Källbacksvägens förskola, och dialoger som genomfördes med äldre barn i samarbete med Unga Örnar. Även i enkätundersökningen om Skogsängstorget har många barn deltagit och yttrat sig.

I fråga om barns lika värde och barn med funktionsvariationers möjligheter, enligt artikel 2 och 23, bedöms det tillgodoses i förslaget, särskilt med tanke på att tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsvariationer är ett krav enligt plan- och bygglagen.

Detaljplanen bedöms vara förenlighet med artikel 31, barns rätt till lek, vila och fritid, samt till viss del artikel 6 gällande barns med hänsyn till friytor, trafiksäkerhet och rörelsefrihet. Genom att medge bostäder och förskola bedöms förslaget vara förenligt med artikel 27 och 28.

Skuggning

För att visa på den tillkommande bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse kopplat till minskat solljus har en skuggningsanalys tagits fram.

Delområde Vasavägen

De nya radhusen har ingen skuggningspåverkan på befintliga punkthus.

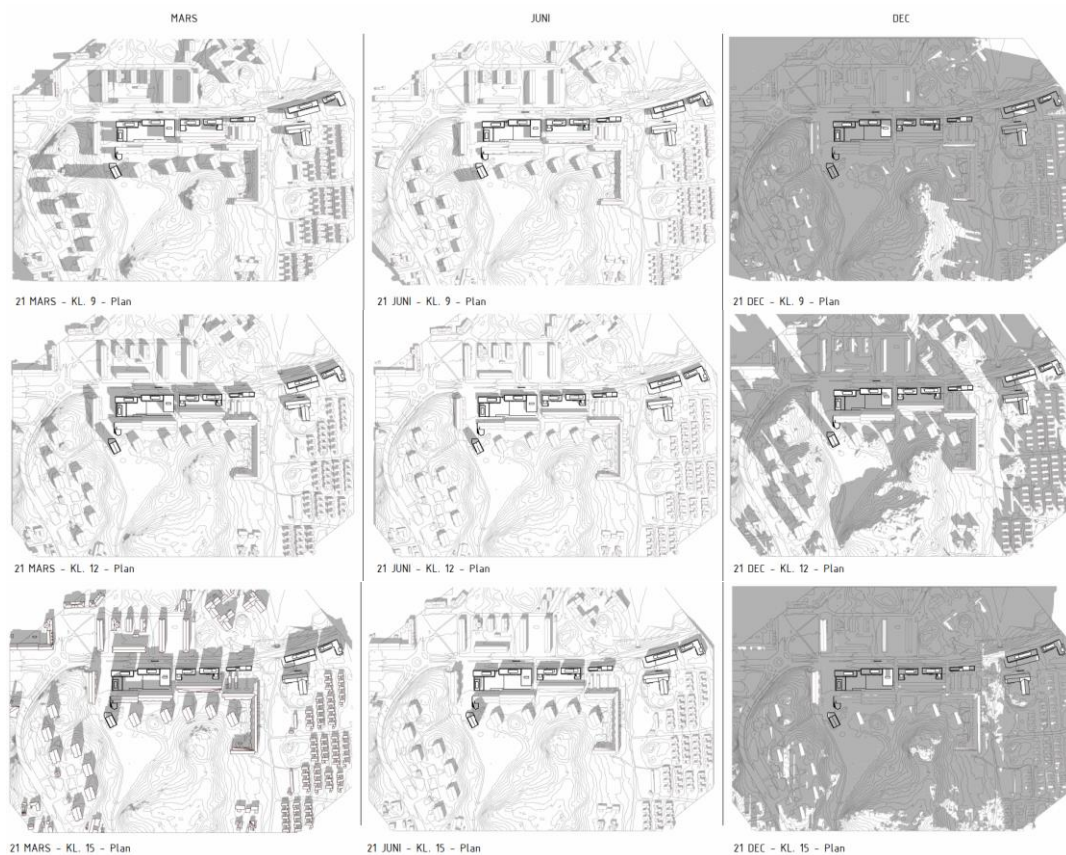
Delområde Stenkvistavägen

De nya flerbostadshusen längs Stenkvistavägen tillkommer norr om de befintliga flerbostadshusen och har ingen skuggningspåverkan på befintlig bebyggelse i söder, se Figur 62. Norr om Stenkvistavägen påverkas befintlig bebyggelse på gavel och långsida kl.15 under mars månad.

Punkthuset skuggar skivhusets gavel klockan 12.00 den 21 mars. Under eftermiddagen 21 mars har punkthuset skugga flyttats österut och skuggar gaveln på det befintliga lamellhuset vid torget samt den nya lågbyggnaden och familjecentralen.

21 juni skuggar punkthuset en del av torget framför punkthuset.

21 december står solen mycket lågt kl.15 och punkthuset skuggar befintligt skivhus vid torget.



Figur 62: Bilderna visar den nya bebyggelsens skuggningspåverkan vid kl.12 under mars-, juni- och december-månad.

Delområde Kälkbacksvägen

Varken de nya flerbostadshusen eller den nya förskolebyggnaden har någon skuggningspåverkan på befintlig bebyggelse, se Figur 62 ovan.

Bedömningen är att skuggpåverkan påverkar befintlig bebyggelse måttligt och att den anses som godtagbar.

MKN Vatten

Ytvattenrecipient för Hövdingen 1 m.fl. är vattenförekomsten Eskilstunaån-Torshällaån (Eskilstunaån). Enligt VISS, förvaltningscykel 3 (2017–2021), har Eskilstunaån statusklassificering måttlig ekologisk status (VISS - Vatteninformationssystem Sverige, 2023). Detta på grund av höga halter av näringsämnen i vattnet, främst kiselalger, samt fysisk påverkan i vattendraget. Ån uppnår heller inte god kemisk status.

Utöver förhöjda halter av PDBE och kvicksilver, som är förhöjda i samtliga svenska vattenförekomster, har Eskilstunaån inga förhöjda halter av andra prioriterade kemiska ämnen. Genom att rena allt dagvatten i anläggningar inom planområdet i enighet med kommunens riktlinjer samt dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, WRS, 2022-10-11) kommer föroreningsbelastningen på recipient totalt sett att minska jämfört med idag. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Översvämningsrisk

Plankartan säkerställer höjdsättning på gator vilket medför att vid kraftigt skyfall så avleds vattnet ytligt via gatorna bort från bebyggelsen. Vidare anger plankartan att

färdig golvnivå för nya bostäder ska anläggas minst 0,5 meter ovan angränsande gatumark.

På förskolegården säkerställer plankartan att den befintliga marken höjs så att skyfallsvattnet avleds bort från förskolegården mot naturmarken utanför förskolegården och mot fotbollsplanerna norr om planområdet.

Sammantaget innebär regleringarna ovan att föreslagen bebyggelse anpassats för att minimera skada vid ett skyfall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För att kunna utveckla stadeln och genomföra detaljplanen enligt förslaget krävs en ledningsflytt av vatten- och avloppsledningen längs Vasavägen och Stenkvistavägen.

I delområde Vasavägen planeras befintliga VA-ledningar att förläggas till Carl-Johansgatan. Skyddsavståndet mellan ledningarna och bostäderna ska vara 10 meter enligt EEM. För att säkra åtkomsten till ledningarna och skydda dessa på kvartersmark har ett markreservat för underjordiska ledningar upprättats i detaljplanen (u-område).

I och med exploateringen av den nya bebyggelsen längs Stenkvistavägen behöver samtliga VA-ledningar flyttas. Ledningarna planeras att placeras i mitten av Stenkvistavägen för att kunna klara skyddsavståndet på 6 meter mellan ledningscentrum och närmsta byggnad. Samtidigt ska skyddsavståndet mellan VA- och elledningar vara 3 meter. Eftersom dessa ledningar förläggs under allmän plats har inget markreservat för underjordiska ledningar upprättats i detaljplanen (u-område).

Befintliga VA-ledningar i Källbacksvägen och längs med Vilstråket kommer inte behöva flyttas i och med planens genomförande. Dock behöver skyddsavståndet till respektive ledning beaktas. För ledningen i Källbacksvägen är skyddsavståndet 3 meter från mitten av ledningen (u-område på 6 meter). Eftersom ledningen längs med Vilstråket är en stor VA-ledning är skyddsavståndet 6 meter på vardera sida av ledningen, dvs. ett 12 meter brett u-område.

EI

Inom delområde Vasavägen behöver befintliga ledningar flyttas i och med exploateringen. Elledningar planeras att flyttas till den nya Carl-Johansgatan och anslutas till den södra elservisen. Eftersom den nya Carl-Johansgatan kommer att ligga inom kvartersmark införs ett markreservat för elledningar (u-område) i plankartan.

Inom delområde Stenkvistavägen finns idag två transformatorstationer, en vid ingången mot parken från Skogsängstorget och en vid Vilstastigen på fastigheten Hövdingen 3. Eftersom transformatorstationen vid torget inte har kapacitet för inkoppling av flera ledningar så behöver en ny transformator-station anläggas för att kunna försörja de tillkommande bostadshusen. Den nya transformatorstationen som ska försörja de befintliga och tillkommande bostäderna inom delområde Vasavägen och delvis Stenkvistavägen kommer placeras i samma läge som den befintliga transformatorstationen. Därför har ett E-område på 15x9 meter upprättats i detaljplanen. Området för transformatorstationen begränsas i höjd med en *högsta*

totalhöjd på 4 meter.

Transformatorstationen som ska ersätta den befintliga inom fastigheten Hövdingen 3, och som ska försörja delar av delområde Stenkvistavägen samt både bostäder och förskolan inom delområde Kälkbacksvägen, placeras nära den befintliga transformatorstationen. För att säkerställa tillgången till transformatorn samt skyddar den från översvämningar vid skyfall har den placerats till en högre punkt i kanten av Vilstastigen som ligger på kommunal mark. Transformatorstationen upprättas med ett E-område i detaljplanen om 10x9 meter och begränsats i höjd med en *högsta totalhöjd på 4 meter.*

Avstånd mellan transformatorstation och närmsta brännbara byggnadsdel eller brännbart upplag samt byggnad för bostad är fem meter.

Föreslagen placering av punkthuset bidrar till att en elledning behöver flyttas. Denna planeras dras om runt söder om föreslaget hus på allmän platsmark, *NATUR*. Exakt ledningsdragnings behöver studeras vidare och säkerställs med servitut. För att möjliggöra föreslagen familjecentral behöver en befintlig elledning vid torget flyttas ut 10 meter och placeras inom allmän platsmark, varpå inget u-område har upprättats. Elledning längs Stenkvistavägen föreslås flyttas till norra sidan av Stenkvistavägen och placeras tillsammans med befintliga ledningar i samma sträckning varpå inget u-område upprättas i plankartan.

Inom delområde Kälkbacksvägen finns idag endast elserviser som behöver växlas upp i och med att förskolan utökas. Vid korsningen Stenkvistavägen-Friluftsvägen, finns en kabel för Kommunens belysning efter Kälkbacksvägen samt Stenkvistavägen.

Bredband och tele

Inom delområde Vasavägen påverkas inte de befintliga teleledningarna.

Den befintliga teleledningen i Stenkvistavägen kommer inte att flyttas. Däremot behöver teleledningen vid torget flyttas för att klara skyddsavståndet mellan ledningen och tillkommande bebyggelsen. Markreservatet (u-området) kommer att vara 4 meter brett.

Den befintliga transformatorstationen vid infarten till torget kommer att finnas kvar i sitt befintliga läge. Ett E-området för tekniska anläggningar kommer att upprättas i detaljplanen enligt den av Lantmäteriet inmätta förrättningen av transformatorstationen. Dess höjd begränsas i detaljplanen med en *högsta byggnadshöjd på 4 meter.*

Vid föreslagen placering av punkthuset ligger befintliga tele/bredbandsledningar. Del av dessa ledningar planeras dock efter information från ledningsägare avvecklas under kvartal 3 2023 varpå ingen åtgärd krävs för dessa. Resterande ledningar planeras att flyttas till närliggande befintlig kulvert.

Inom delområde Kälkbacksvägen ligger en befintlig teleledning norr om Kälkbacksvägen i direkt anslutning till gatan, ca. 50 meter från Friluftsvägen och mot Kälkbacksvägen. Ett markreservat (u-område) på total 4 meter kommer att upprättas i detaljplanen för att säkra de allmännyttiga underjordiska ledningarna.

Opto

Inom delområde Vasavägen påverkas inte befintliga opto-ledningar av detaljplanen.

Inom delområde Stenkvistavägen påverkas optoledningar på vissa ställen av planförslaget och behöver flyttas. Optoledningar påverkas främst mellan en befintlig knutpunkt där flera optoledningar kopplas ihop och cirkulations-platsen på fastigheten Hövdingen 3. I denna, ca. 100 meter långa sträckningen, behöver optoledningar flyttas för att ge plats åt exploateringen och tillkommande bebyggelse. Optoledningar planeras att flyttas till norra sidan om Stenkvistavägen. ESEM godtar ett avstånd på 0,5 meter mellan bebyggelse och optoledningar. Vid torget behöver optoledningar flyttas för att anpassas till punkthuset. Dessa placeras inom allmänplats varpå inget u-område behövs. För Optoledning som placeras inom befintlig gata mellan planerad och befintlig bebyggelse längs med Stenkvistavägen säkerställs ledningen med servitut.

I delområde Kälkbacksvägen påverkas den befintliga optoledningen av de tillkommande flerbostadshusen. Optoledningen mellan Stenkvistavägen och Kälkbacksvägens flyttas ut till norra sidan av Stenkvistavägen.

För samtliga friliggande optoledningar upprättas ett skyddsavstånd på totalt 4 meter. Nära bebyggelse godtar EEM ett avstånd på 0,5 meter mellan byggnad och optoledning.

Fjärrvärme

Inom delområde Vasavägen finns inga fjärrvärmeledningar dragna i dagsläget.

Inom delområde Stenkvistavägen finns en befintlig fjärrvärmeledning som befintliga flerbostadshus är anslutna mot. Fjärrvärmeledningen är dragen längs med skivhuset vid torget, korsar sedan gång- och cykelvägen vid övergången mellan torget och parken för att sedan fortsätta mellan lamellhusen och punkthuset bort mot Vilstastigen. För att möjliggöra förslaget punkthuset behöver fjärrvärmeledning delvis dras om mellan befintlig sträckning längs med punkthuset och torget. Ledningen planeras ligga kvar i befintlig sträckning längs punkthuset men dras om runt planerat punkthus mot Skogsängsparken för del av sträckningen närmast torget. Förslagen ny ledningsdragning säkerställs med ett 8,30 meter brett u-område i plankartan. Bredden är tilltagen då nya placeringen för ledningen inte är helt fastställd.

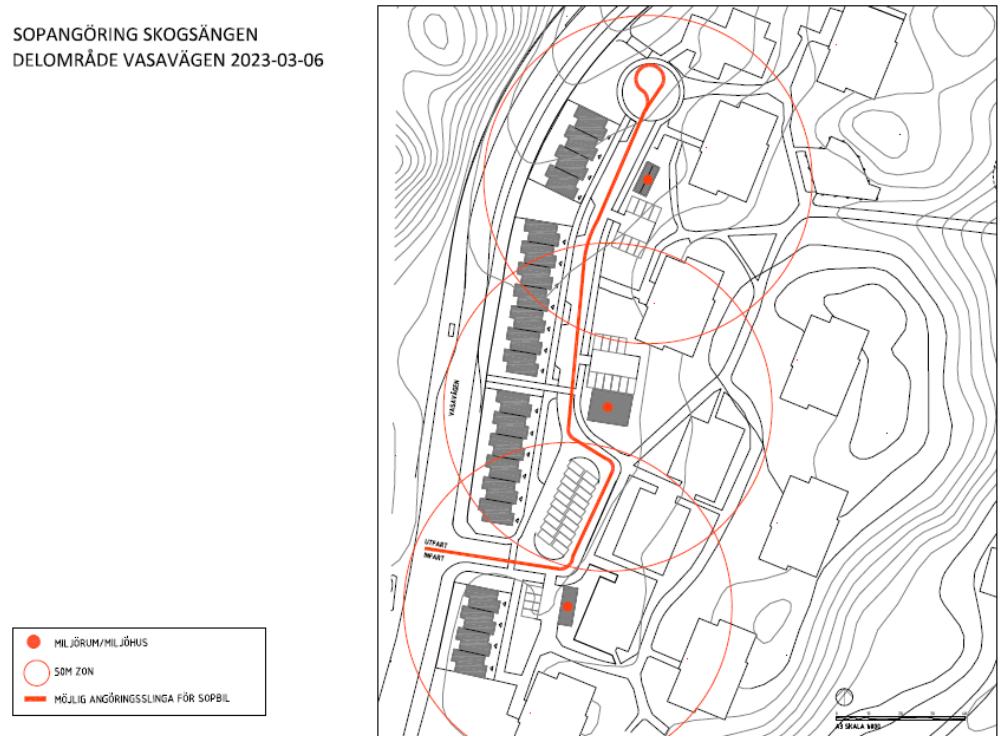
Den befintliga fjärrvärmeledningen som ligger längs med Stenkvistavägen kommer med anledning av byggrätternas placeringar att flyttas längre ut i Stenkvistavägen för att inte hamna i konflikt med byggrätterna.

Fjärrvärmeledningen som försörjer förskolan behöver bytas ut för att kunna få den kapacitet som krävs vid utbyggnaden av förskolan. Ledningen planeras dras om från Stenkvistavägen via Vilstastigen till förskolan. Ledningen placeras inom allmän platsmark (NATUR) varför inget nytt u-område tillskapas.

Avfall

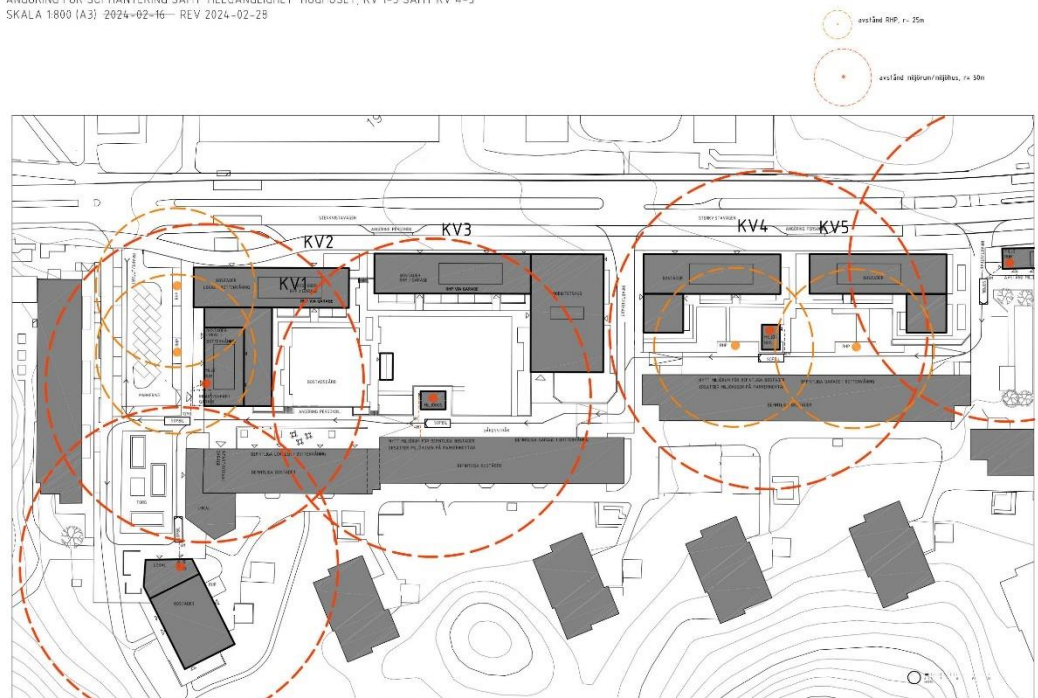
Möjlighet till källsortering ska finnas inom fastigheten. Avfall Sveriges råd och riktlinjer ska följas vid utformning av miljöhus-/rum. Eskilstuna kommuns renhållningsföreskrifter ska följas vad gäller transportvägar för fordon och personal till avfalls- och återvinningsutrymmen. Illustrationerna nedan visar hur sophanteringens lösas inom planområdet utifrån gällande föreskrifter.

SOPANGÖRING SKOGSÄNGEN
DELOMRÅDE VASAVÄGEN 2023-03-06



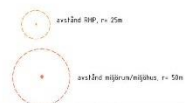
Figur 63: Förslag på hur sophanteringen kan lösas i delområde Vasavägen. Gemensamma miljöhus för de befintliga flerbostadshusen och tillkommande radhus.

ANGÖRING FÖR SOPHANTERING SAMT TILLGÅNGLIGHET HÖGHUSET, KV 1-3 SAMT KV 4-5
SKALA 1:800 (A3) 2024-02-16 REV 2024-02-28



Figur 64: Förslag på hur sophanteringen kan lösas i delområde Stenkvistavägen. Miljörum för de tillkommande och befintliga flerbostadshusen planeras i nya miljörum på gårdarna.

ANGÖRING FÖR SOPHANTERING SAMT TILLGÅNGLIGHET KV 8 SAMT KV 6-7
SKALA 1800 (A3) 2024-02-16 REV 2024-02-28



Figur 65: Förslag på hur sophanteringen kan lösas i delområde Källbacksvägen. Miljörum för de tillkommande flerbostadshusen planeras i bottenvåningen. Soprummet för förskolan planeras i förskolebyggnaden.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Januari 2021 Maj/juni 2024 Kvartal 3 2024 Kvartal 4 2024	Samråd Granskning SBN antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandet id	Genomförandetiden är 10 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.	
Huvudmannskap	Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. I förvaltningsskedet ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga åtgärder när det gäller utförande, drift och underhåll.	
Planavtal	Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.	
Genomförande avtal	Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. I genomförandeavtalet regleras bland annat exploatörens köp av kommunal mark, fördelningen av kostnader för anläggandet av allmän plats, kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning. I genomförandeavtalet regleras exploatörens kostnadsansvar för följande allmänna anläggningar: <ul style="list-style-type: none">• Ombyggnation av områdets torg.• Ny gång och cykelväg samt grönstråk längs del av Stenkvistavägen.• Ny gång och cykelväg samt grönstråk längs del av Vasavägen.• Ny gång och cykelväg längs del av Kälkbacksvägen och Friluftsvägen. I syfte att kompensera för naturvärden som förloras i samband med byggnation kommer kompensationsåtgärder utföras inom de grönytor och planteringar som kommer göras inom ovan nämnda anläggningar.	

Likaså kommer även exploatörens ansvar att flytta den befintliga basketplanen regleras.

Dagvattenutredningen och dess föreslagna dagvattenlösningar kommer att ingå i genomförandeavtalet och säkerställa att exploatören förhåller sig till de dagvattenåtgärder som utredningen föreslår.

Fastighetsrättsliga frågor

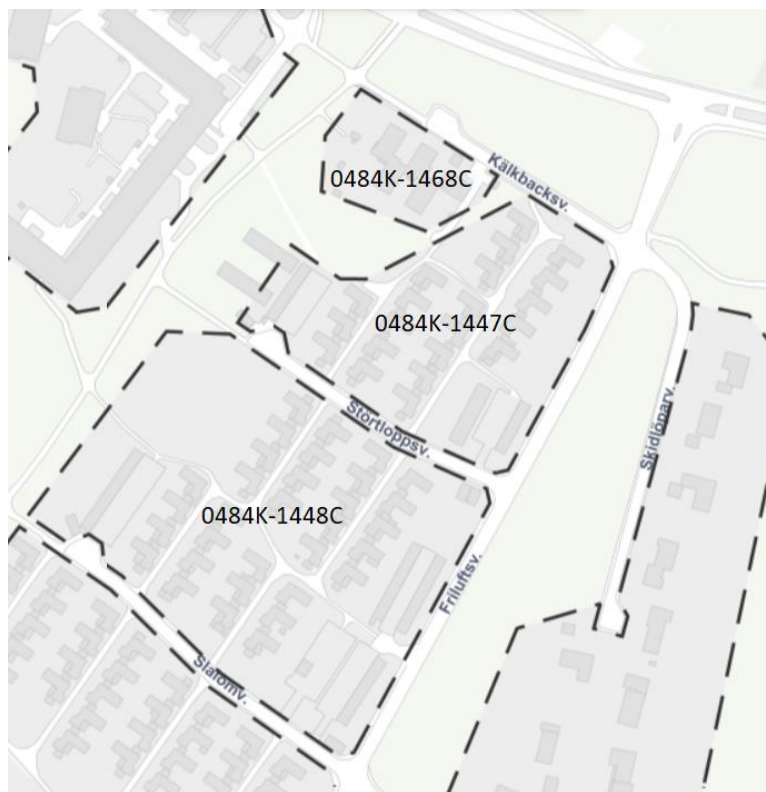
Berörda fastigheter	<p>Hövdingen 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hövdingen 2 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Högvakten 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Handskan 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hattmakaren 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hattmakaren 2 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hundlokan 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hasseln 1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommunfastigheter AB</p> <p>Hibiskusen 1 Tomträttsinnehavare är Eskilstuna kommunfastigheter AB, fastighetsägare är Eskilstuna kommun</p> <p>Vilsta 2:1 Fastighetsägare är Eskilstuna kommun</p>
Fastighetsbildning	<p>I enlighet med upprättat genomförandeavtal ska all kommunägd kvartersmark för bostadsändamål överföras från kommunens fastighet till exploatörens fastigheter. Förskoletomten, Hibiskusen 1, ökar i storlek genom att mark överförs från kommunens fastighet Vilsta 2:1 samt från exploatörens fastighet Hasseln 1. All allmän platsmark inom exploatörens fastigheter ska utan kostnad överföras till kommunens fastighet Vilsta 2:1. Kommunen ansöker om denna fastighetsbildning och exploatören bekostar densamma.</p> <p>Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.</p>
Gemensamhetsanläggningar	<p>Exploatören ansvarar för att gemensamhetsanläggningar skapas vid behov. Gemensamhetsanläggningar/servitut ska skapas för att säkerställa in- och utfarterna till fastigheterna Hövdingen 1, 2 och 3 samt Hattmakaren och Handsken.</p>
Servitut	<p>Det finns ett avtalservitut om bilparkeringsplatser 04-IM2-66/1552 som ger Högvakten 1 rätt att nyttja 81 bilplatser på fastigheten Hövdingen 1. Denna kommer att upphävas och delvis ersättas i garage. 4</p> <p>Två avtalsrättigheter avser värmecentral/maskintvättstuga används inte och kommer därmed att upphävas. (04-IM2-66/1554, 04-IM2-68/521).</p> <p>Det finns en rättighet om kraftledning mm (0484IM-11/20997), lokaliserat till det sö hörnet av Högvakten 1, som förblir oförändrad.</p>
Ledningsrätt	<p>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.</p>

Tomtindelning

Sju stycken tomtindelningar upphävs när detaljplanen vinner laga kraft. Dessa är Hövdingen 0484K-1389C, Högvakten 0484K-1357C, Handsken 0484K-1356C, Hattmakaren 0484K-1355C, Hundlokan 0484K-1448C, Hasseln 0484-1447C och Hibiskusens 0484K-1468C. Alla tomtindelningar föreslås genom denna detaljplan att upphävas i sin helhet, se figurer nedan för tomtindelningarnas utbredning.



Figur 66: Gällande tomtindelningar som föreslås upphävas.



Figur 67: Gällande tomtindelningar som föreslås upphävas.

**Allmän och
enskild
kvartersmark**

Mark som enligt detaljplanen får användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. I denna detaljplan betecknar användningsbestämmelserna vård (D) och förskola (S₁) mark som får användas för ett allmänt ändamål.

Kommunen har likaså en rättighet att lösa in marken om det allmännas intresse att marken löses in överstiger den enskildes intresse att inte få marken inlöst. Kommunens rätt till inlösen finns angiven i 6 kap. 13 § PBL.

Kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in mark anges i 14 kap. 14 § PBL. Rättigheten/skyldigheten att lösa in marken gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå. Denna rättighet/skyldighet upphör att gälla om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket, dvs om ett icke-offentligt organ får bygglov för det allmänna ändamålet D eller S₁ på mark som utgör allmän kvartersmark i detaljplanen.

Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen enligt 14 kap. PBL kan väcka talan mot kommunen. Ersättningen vid inlösen ska bestämmas i enlighet med expropriationslagens bestämmelser, 6 kap. 17 § PBL.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

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

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

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.

Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatören bekostar en viss andel av kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats. Detta regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Den del av kostnaden för allmän plats som inte bekostas av exploatören finansieras inom kommunens investeringsbudget.

I Stenkvistavägen och Carl-Johansgatan finns ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen. Denna flytt bekostas av exploatören.

Mark som planläggs som allmän plats överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

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

Tekniska frågor

EI	Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt. I genomförande ska brandposter säkerställas i samråd med räddningstjänsten.
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	<p>Exploatören förbinder sig att utföra de förslag på dagvattenåtgärder och fördröjningsvolym som redovisas i genomförd dagvattenutredning (Rapport del 2 DVU Hövdingen Eskilstuna 221011), eller annan av kommunen godkänd likvärdig dagvattenåtgärd.</p> <p>Exploatören ska tillställa kommunen handlingar som redovisar valda åtgärder och på eget initiativ samråda med kommunen innan ansökan om bygglov inlämnas till ansvarig myndighet.</p> <p>Inför ansökan om bygglov ska exploatören samråda med kommunen och EEM avseende valda åtgärder, avledning av dagvatten och anslutningspunkter med mera. Avledning till EEMs ledningsnät för dagvatten och anslutningspunkt ska ske enligt EEMs anvisningar.</p>
Marksanering	Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggherren ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.
Kompensationsåtgärder	<p>Kompensationsåtgärder reglerar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Blågröna lösningar• Allmän platsmark• Torget• Gårdar <p>Det är viktigt att ta fram driftkonsekvenser så att utökade kostnader för att förvalta allmän platsmark justeras i respektive budget.</p> <p>I samband med detaljplanen kommer en del av de offentliga friytorna, t.ex. basketplanen och den öppna gräsytan längs Vilstastigen att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Basketplanen som är belägen där ett nytt punkthus planeras behöver ersättas med en liknande funktion (möjlighet till rörelse och socialt umgänge) inom planområdet.</p> <p>Lekplatsen i Skogsängsparken ska stärkas. Temalekplatsen ska byggas. Det är viktigt att även äldre barn och ungdomar får möjligheter för aktivitet och rörelse.</p>

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Casper Gradert
Planarkitekt