

**Antagandehandling**  
**Standardförfarande**

Detaljplan för

# Gredby 1:1 och Väduren 23

Väster  
Eskilstuna kommun

## Planbeskrivning



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

**Vad är en detaljplan?**

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

**Planprocessen**

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



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker, vid standard-, och utökat förfarande en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **få laga kraft**.

**Förkortningar**

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
ÖP	Översiktsplan

<b>Innehållsförteckning</b>	
Inledning .....	4
Planeringsunderlag .....	5
Kommunala .....	5
Planeringsförutsättningar och förändringar .....	6
Fysisk miljö .....	6
Kulturmiljö .....	6
Mark- och vattenmiljö.....	6
Hälsa och säkerhet .....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	6
Användning av mark och vatten .....	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	7
Administrativa bestämmelser .....	7
Genomförandefrågor .....	7
Organisatoriska frågor .....	7
Fastighetsrättsliga frågor .....	7
Ekonomiska frågor .....	7
Konsekvenser .....	8
Miljö, hälsa och säkerhet .....	8
Arbetsgrupp .....	8
Revidering .....	9

## Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera delar av allmän platsmark på fastigheten Gredby 1:1 utefter Gredbyvägen, Langsgatan och Stenmansgatan, till fastigheten Väduren 23 för att överföra parkeringsplatser tillhörande Väduren 23 till fastigheten.

Syftet är även att överföra trottoaren utefter Gredbyvägen, längs Väduren 23, för att säkra tillgången till laddstolpar och cykelparkering som hör till Energimyndighetens personal och besökande som har sitt kontor inom kvarteret Väduren 23.

### Planförfarande

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

### Detaljplanens handlingar

Plankarta  
Planbeskrivning  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Fastighetsförteckning  
Sammanställning av synpunkter  
Granskningsutlåtande

### Detaljplanens avgränsning

Planområdet omfattar en del av fastigheten Gredby 1:1 och delar av fastigheten Väduren 23 och är beläget i stadsdelen Väster i Eskilstuna.



### Markägo-förhållanden

Gredby 1:1 ägs av Eskilstuna kommun  
Väduren 23 ägs av Arthur Fastigheter AB



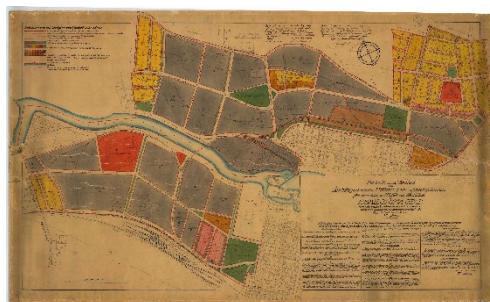
## Planeringsunderlag

### Kommunala

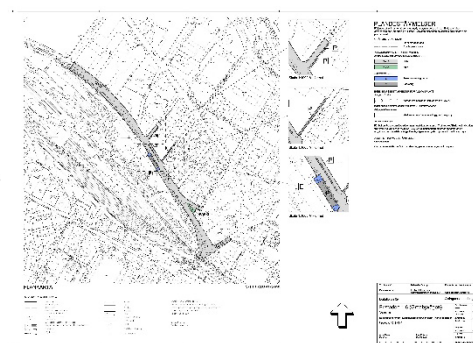
#### Gällande detaljplan

För fastigheten Väduren 23 gäller detaljplan 0484K-293C, plannummer 1-9, laga kraft 1923-05-11, där användningsområdet är industriändamål.

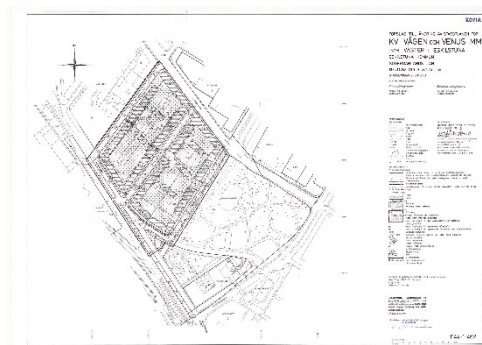
För Gredby 1:1 gäller detaljplan 0484-P2019/7, plannummer 2015:223-1, detaljplan 0484-P82/29, plannummer 1-462 och 0484K-1063C, plannummer 0-164 där den berörda marken är planlagd som allmän gata i alla planerna.



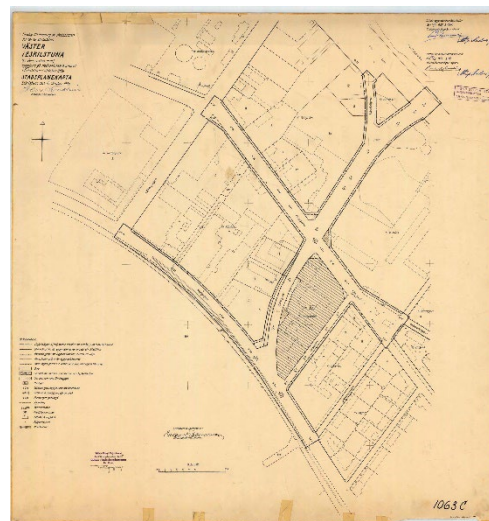
0484K-293C, Plannr. 1-9



0484-P2019/7, Plannr 2015:223-1



0484-P82/29, Plannr. 1-462



0484K-1063C, plannr. 0-164

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §

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

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

## Planeringsförutsättningar och förändringar

### Fysisk miljö

**Historik**

Orsaken till planläggningen av Gredby 1:1 och Väduren 23 är att vid planläggningen av Fristaden 1:6 (Gredbyvägen) som fick laga kraft 2019-04-30, var plankartan felaktig och delar av allmän platsmark som skulle ha överförts till kvartersmark avsedd för privat parkering och en entréutbyggnad tillhörande fastigheten Väduren 23 saknades i den gällande plankartan.

**Pågående markanvändning**

Planområdet består av allmän platsmark i form av parkeringsplatser, gångbana och en entréutbyggnad och kvartersmark som används för parkering.

### Kulturmiljö

**Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D 5) och inom Riksantikvarieämbetets område för kulturvården som beskrivs som ”Smides- manufaktur- och industristad som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltiden och 1600-talet fram till tiden efter 1950”.

Förslaget till detaljplan bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

### Mark- och vattenmiljö

**Dagvatten**

Dagvatten från gatan samlas upp och leds bort i befintligt dag-/spillvattennät.

### Hälsa och säkerhet

**MKN för luft  
Luftkvalitets-  
förordningen  
(2010:477)**

Planförslaget innebär inte någon förtätning, fler människor eller transporter på platsen. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till någon försämring av luftkvaliteten.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av mark och vatten

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

**Användning av  
allmän plats  
PBL 4 kap 5 §**

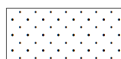
GATA

Planbestämmelsen syftar till att medge och möjliggöra för allmän gatutrafik.

<b>Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §</b>	P	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra för parkeringsplatser för fastigheten Väduren 23.
	K	Planbestämmelsen syftar till att medge och möjliggöra för befintlig kontors entréutbyggnad, platser för laddstolpar och cykelparkeringar.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Bebyggelsens  
omfattning  
PBL 4 kap 11 §**



Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte får bebyggas.



Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera befintlig bebyggelse i höjdded. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion.

<b>Markreservat</b>	x	Bestämmelsen syftar till att säkra allmänhetens tillgång till gångbanan.
---------------------	---	--

## Administrativa bestämmelser

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

<b>Tidplan</b>	Maj 2023	Samråd
	Oktober 2023	Granskning
	Januari 2024	SBN antar detaljplanen
	Februari 2024	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

**Ansvars-  
fördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder och drift och underhåll inom kvartersmarken som inte omfattas av planbestämmelse x.  
Kommunen ansvarar för drift och underhåll av kvartersmarken som omfattas av planbestämmelse x som innebär att allmänheten ska ha tillgång till marken.

### Fastighetsrättsliga frågor

**Berörda  
fastigheter**

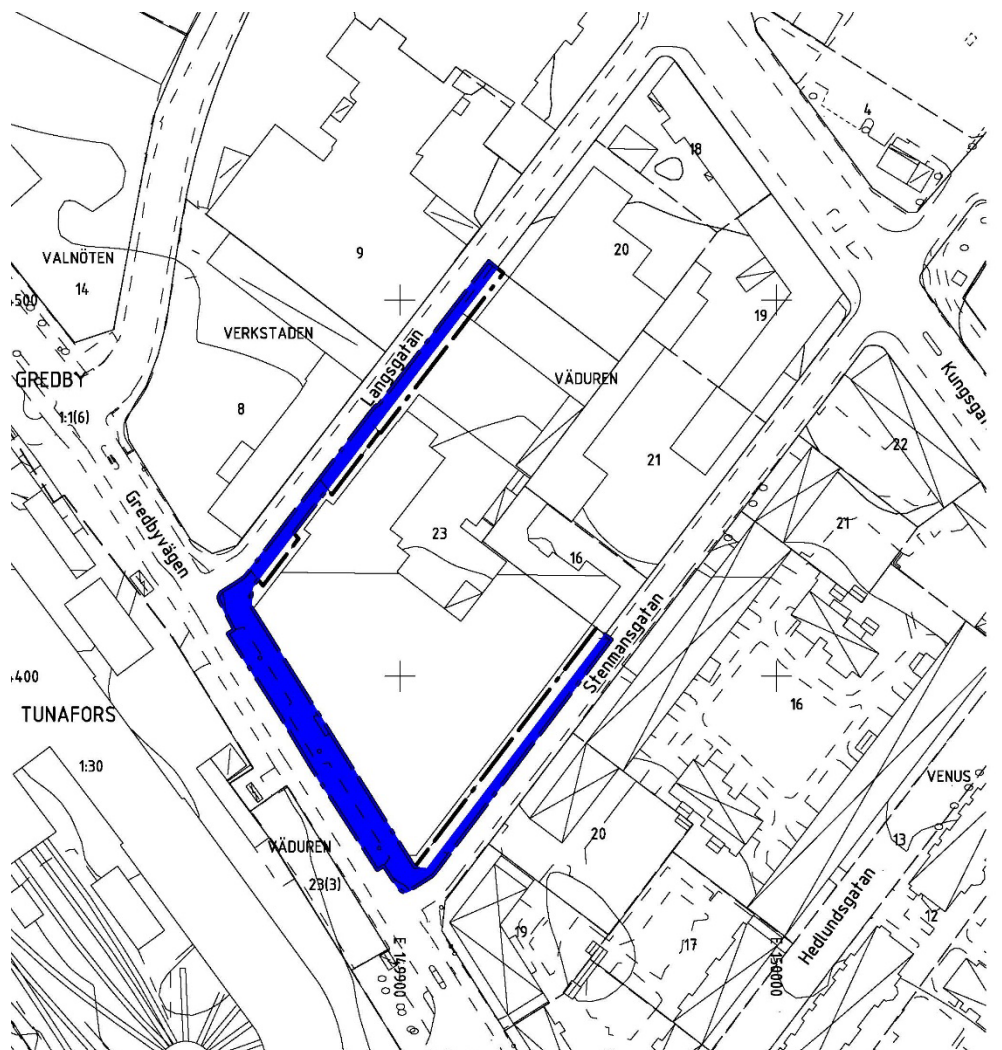
Gredby 1:1 och Väduren 23.

**Fastighets-  
bildning**

Fastighetsägaren till Gredby 1:1 ansöker och bekostar fastighetsreglering för överföring av del av Gredby 1:1 till Väduren 23.

**Servitut**

Fastighetsägaren till Gredby 1:1 upprättar ett servitut för x-området för att säkra allmänhetens tillgång till gångbanan.



*Området som avses överföras till Väduren 23, markerat i blått*

## Ekonomiska frågor

**Planavgift**

Planarbetet ryms inom Planenhetens ordinarie budget. Ingen planavgift kommer att debiteras.

**Övrigt**

En av båda parter påskrivna överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering där det framgår att markersättningen är erlagd och att Eskilstuna kommun betalar för fastighetsregleringen har lämnats till Lantmäteriet 2022-05-24.

Ett kompletterande avtal om fastighetsreglering kommer att tecknas för de ytor som överförs till kvartersmark.

Ett servitutsavtal kommer att tecknas för att säkra allmänhetens tillgång till x-området.

Lantmäteriet kan inte genomföra förrättningen innan denna detaljplan har fått laga kraft eftersom den planerade förrättningen strider mot plankartan från 2019.



## Konsekvenser

### Miljö, hälsa och säkerhet

<b>Bedömning av miljöpåverkan</b>	Planförslaget innebär ingen förtätning eller fler människor och transporter på platsen. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till någon försämring av miljö, hälsa och säkerhet.
<b>Miljö kvalitetsnormer</b>	Planförslaget medför ingen förändring av miljö kvaliteten.
<b>Människors hälsa och säkerhet</b>	Planförslaget medför ingen förändring för människors hälsa och säkerhet.

## Arbetsgrupp

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

Joakim Dahlgren	Trafikenheten
Minna Persson	Geodataenheten
Camilla Björkman	Fastighet- och exploatering
Erik Pahlbäck	Projektenheten
Linus Andersson	Utvecklingsenheten
Malin Björklund	Planenheten

### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planenheten

Jacob Lithammer	Inga Krekola
Planchef	Planarkitekt

## Revidering

Ev revidering av förslaget redovisas. Rev dateras