

Detaljplan för

Del av Husby Rekarne 3:441

Skogstorp
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från samrådet och redovisar Planenhetens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter samrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Statens geologiska institut.
- Samråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Detaljplanen har under samrådstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 7 maj 2025 till och med den 28 maj 2025.
- Inkomna synpunkter** 25 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och Planenhetens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos Planenheten.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det förutsätter att förslagna åtgärder vidtas. Dagvatten från det södra området är tänkt att ledas till en fördröjningsdamm i områdets östra del, för att sedan ledas mot järnvägen och följa dagens naturliga avrinningsväg. Länsstyrelsen förutsätter att fördröjningsdammen dimensioneras att fördröja skillnaden mellan avrinning efter och innan ombyggnad, så att flödet mot järnvägsanläggningen inte ökar mängd- eller hastighetsmässigt jämfört med idag.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerutredningen visar att riktvärdet för omgivningsbuller vid uteplats i anslutning till bostad kan uppnås förutsatt att bullerskyddsskärmar placeras vid tretton av bostäderna närmast Rosenforsvägen. Bullerskyddsskärmarna säkerställs lämpligen med planbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning om att bullerutredningen bör kompletteras med en redovisning av skärmarnas effekt på bullret.

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen som är en utpekad rekommenderad primär väg för farligt gods. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning om att detaljplanen behöver kompletteras med en beskrivning av planområdets placering i förhållande till järnvägen utifrån risken för olyckor vid transporter av farligt gods.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen visar att det norra området och till viss del även närliggande fastigheter riskerar att översvämmas vid kraftiga regn när den befintliga lågpunkten inom planområdet försvinner.

För att minska risken för översvämning behöver lokalgatan höjdsättas med fall väster- och österut mot fördröjningsytorna (fördröjning1) och det underjordiska dagvattenmagasinet (dagvattenanläggning1) för att undvika ett ökat flöde mot Timmervägen. Länsstyrelsen har svårt att utläsa föreslagen flödesriktning i relation till fördröjningsytorna på plankartan vilket behöver förtydligas i den fortsatta planprocessen. Höjdsättningen av lokalgatan säkerställs lämpligen med planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

Biotopskydd

Naturvärdesinventeringen har identifierat sex åkerdiken, fyra åkerholmar och ett odlingsröse inom planområdet och att dessa omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen har som ambition att flytta åkerholmarna och odlingsröset samt lägga igen dikena för att möjliggöra bostäder.

Länsstyrelsen ser mot denna bakgrund en risk för konflikt med biotopskyddet inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Den 28 januari 2025 beslutade Länsstyrelsen¹ om avslag på exploatören Ekeblad Projekt 2 AB:s ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna då det inte framgick varför bostäderna behöver ligga inom berörd fastighet och om behovet av bostäder kan tillgodoses på annan plats.

Länsstyrelsen konstaterar mot denna bakgrund att detaljplanen inte kommer att kunna genomföras med avseende på tidigare beslutat avslag om dispens från biotopskyddsbestämmelserna. I den fortsatta planprocessen bör kommunen redogöra för detaljplanens påverkan på naturmiljön och dess naturvärden samt redovisa en lokaliseringstudering som visar att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan plats.

Gestaltning

Kommunen har som ambition att bostäderna ska ha sina entréer mot gaturummet inom bostadskvarteren. Om placeringen av entréerna är ett krav behöver det säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan

lagstiftning

Kulturmiljölagen (1998:950)

Länsstyrelsen har inget att invända mot att marken tas i anspråk i enlighet med detaljplanen. Länsstyrelsen upplyser om att det är viktigt att fornlämningarna även efter planens genomförande är tillgängliga för besökare. Ett bra sätt att öka tillgängligheten till lämningarna är att sätta upp skyltar.

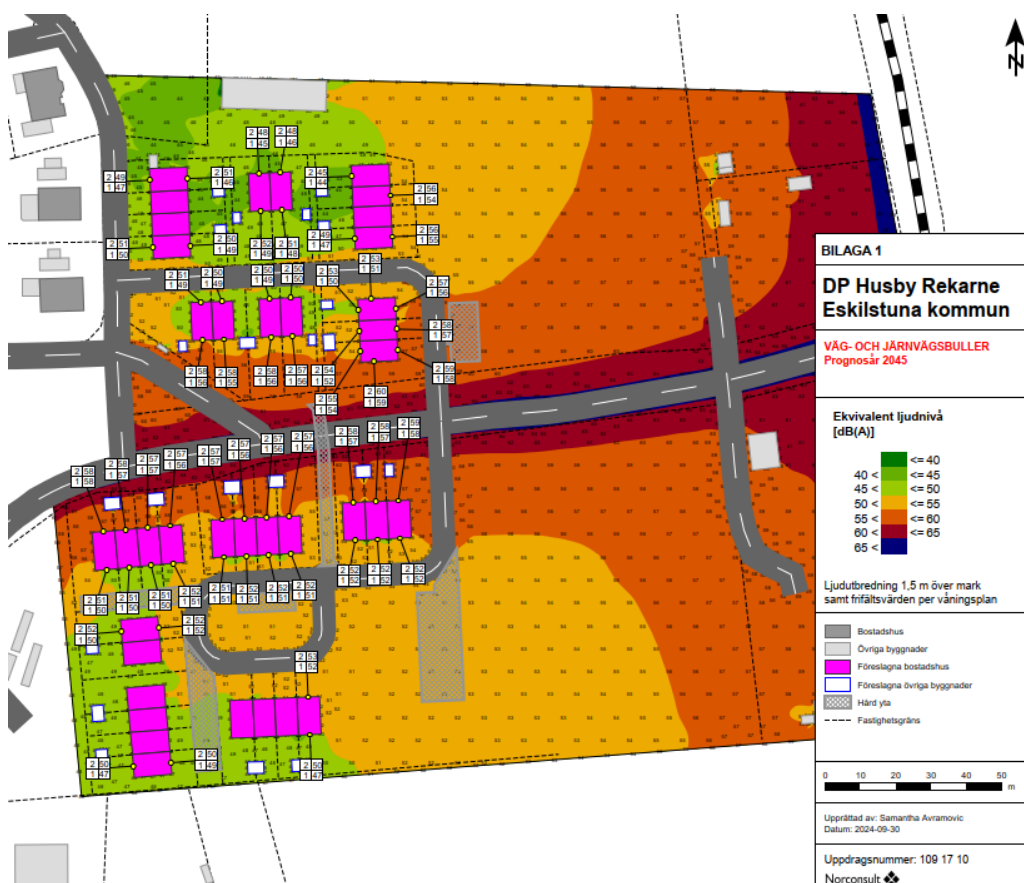
Svar:

Miljö kvalitetsnorm, fördröjning

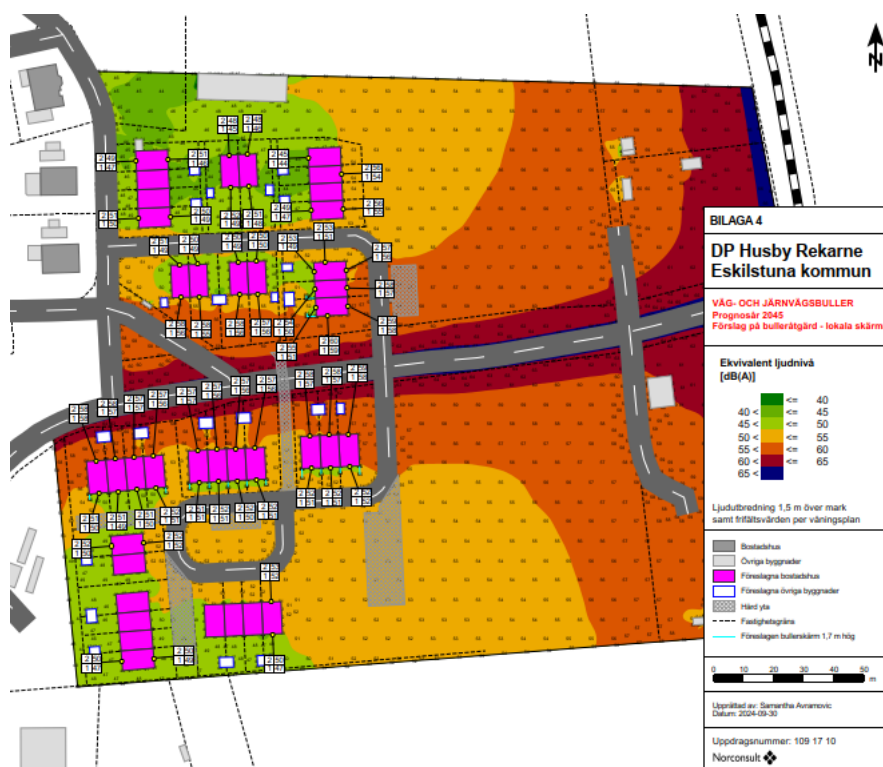
Dagvattendammen i området NATUR vid det södra bebyggelseområdet ska klara att fördröja ett 50-årsregn inklusive kalimatfaktor. För det fordras en fördröjningsvolym om minst 110 kubikmeter vilket säkras med planbestämmelse.

Buller

Detaljplanen är flexibel i fråga om typologi, och placering av byggnader. Både radhus, parhus, villor, flerbostadsbus och kategoriboende kan uppföras även om byggherrens avsikt i första hand är att uppföra radhus och/eller parhus. Reglering av skärmarnas läge på plankartan är därmed inte lämpligt. Riktvärdet för omgivningsbuller vid uteplats styrs i stället av trafikbullerförordningen. Av bullerutredningen framgår att redovisade bullerskärmar minskar bullernivån med cirka 1 decibel. Det är storleken på området som riktvärdet uppnår som ökar. Enligt trafikutredningen klaras även bullernivåer för maximalt buller med skärmar.



Bullerberäkning: Ekvivalenta nivåer, väg- och järnvägsbuller utan skärmar. Källa Detaljplan Husby Rekarne, Trafikbullerutredning 2024-10-02, Norconsult.



Bullerberäkning: Ekvivalenta nivåer, väg- och järnvägsbuller med skärmar. Källa: Detaljplan Husby Rekarne, Trafikbullerutredning 2024-10-02, Norconsult.

Farligt gods

Länsstyrelsens och Trafikverkets önskemål om redovisning av risken för olyckor vid transporter av farligt gods kompletteras i planbeskrivningen. Planerad bebyggelse ligger i förslaget 150 meter från järnvägen. Länsstyrelsen i Södermanlands län har 2015 tagit fram rekommenderade avstånd för bebyggelse intill järnväg. På ett avstånd över 150 meter är i princip alla typer av markanvändning lämplig. Redan inom 70 - 150 meter kan småhusbebyggelse uppföras.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämningsrisk

Planbestämmelse med markens höjd över angivet nollplan för lokalgator i området införs på plankartan. Flödesriktning redovisas med illustration i planbeskrivningen.

Naturmiljövärden, Biotopskydd

Planbeskrivningen uppdateras med påverkan på naturmiljö och dess naturvärden samt en lokaliseringsutredning.

En naturvärdesinventering (WSP, 2022-09-22) samt ett kompletterande fältbesök (april 2025) visar att totalt 11 biotopskyddsobjekt finns inom fastigheten. Sju av dessa påverkas inte av åtgärden. Fyra av objekten påverkas (ett dike och tre mindre åkerholmar/odlingsrösen). Inga groddjur eller skyddsvärda arter påträffades i berörda diken. Påverkan bedöms som begränsad i förhållande till områdets storlek och funktion. Grundvattennivån ligger under dikesbotten, vilket innebär att berört dike inte utgör lämplig livsmiljö för groddjur.

För att säkerställa att biotopskyddets syfte upprätthålls föreslås att åtgärder vidtas. Ett dike i den västra delen av bebyggelseområdet säkras med bestämmelse på plankartan vilket innebär att biotopen bevaras förutom det att diket fungerar för dagvattenhantering. En anläggning av ny dagvatten- och skyfallsanläggning (damm) utformas som biotop för groddjur och kräldjur. Odlingsrösen och åkerholmar (2b–2d) flyttas till ny naturmark inom planområdet. Återplantering av ek sker som ersättning för borttagen ek inom åkerholme 2c. Utformning av nya stenrösen (hibernacula) görs som livsmiljö för grod- och kräldjur. Åtgärderna har utformats för att minimera ingrepp i skyddade biotoper, och kompensationsåtgärder säkerställer att biotopskyddets syfte bevaras. Påverkan på naturmiljön är

begränsad och reversibel. Föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder motsvarar de ekologiska värden som berörs och att projektet därmed är förenligt med biotopskyddets syfte enligt 7 kap. 11 § MB. Ett genomförande av kompensationsåtgärderna säkras i avtal mellan kommunen och exploatören.



Illustration: Förslag på kompensation av biotoper. Källa: Dispensansökan 2025-10-21.

Lokalisering

Fastigheten ligger mitt i område utpekad i gällande översiktsplan 2030 som "stråk för bebyggelse och transport". "Stråken mellan stadsbygden och utvecklingsnoderna respektive serviceorterna, de så kallade primära respektive sekundära stråken för bostäder och transport ska kännetecknas av goda förutsättningar för transport och ny bebyggelse i pärlband utifrån platsens karaktär och förutsättningar. Inom 600 meter från stråkens mitt bedöms bostadsbyggande vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse." Enligt översiktsplanen ska också ny bebyggelse, där så är möjligt, lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Fastigheten ligger både längs ett sådant stråk och direkt vid en befintlig busshållplats.

I det utpekade området för bebyggelseförtätning finns inte mer lämplig mark att bebygga. En kraftledning begränsar ett utrymme om 40 meter på respektive sida och fornminnen har en gräns om 30 meter till närmaste bebyggelse. Det gör att endast två lämpliga områden för exploatering kvarstår. Här gulmarkerade.

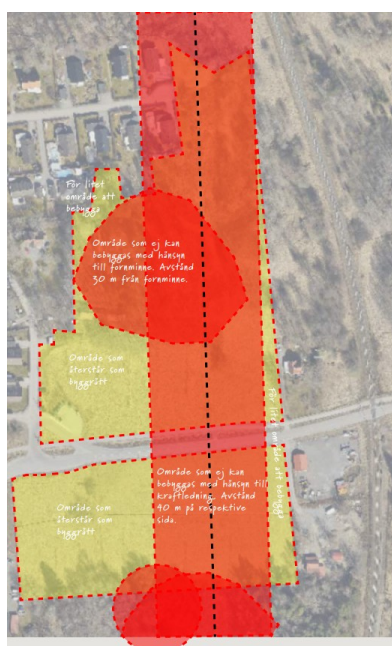


Illustration: Planerade bebyggelseområden i förhållande till begränsningar i form av närhet till kraftledning och fornminnen. Källa: Dispensansökan 2025-10-21.

Gestaltning

Som redovisades i svaret till skärmar för att dämpa väg- och järnvägsbuller medger detaljplanen flera typologier och placeringar. Bästa läge för placering av entréer utifrån vald bebyggelsestyp får tas upp i bygglovsprövning.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Planenheten tackar för bedömningen.

Trafikverket

Trafikverket skriver i sitt remissyttrande att Sala-Oxelösundsbanan utgör järnväg av riksintresse och ska dom sådant skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

En bedömning av risksituationen ska göras i samband med planläggning inom 150 meter från transportled för transporter med farligt gods. Del av planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen. Planförslaget bör kompletteras med en kort beskrivning av läget i förhållande till järnvägen utifrån denna aspekt.

Med föreslagna bullerskärmar klaras gällande bullerriktvärden vid fasad klaras prognosår 2045. Bullerskärmar vid uteplats behöver säkerställas med bestämmelser i plankartan. Trafikverket anser också att bullerutredningen bör kompletteras med en redovisning av skärmarnas effekt, d.v.s. vilken ljudnivå fås vid berörda uteplatser med dessa skärmar.

Dagvatten från det södra området är tänkt att ledas till en fördröjningsdamm i områdets östra del, för att sedan ledas mot järnvägen och följa dagens naturliga avrinningsväg. Trafikverket förutsätter att fördröjningsdammen dimensioneras att fördröja skillnaden mellan avrinning efter och innan ombyggnad, så att flödet mot järnvägsanläggningen inte ökar mängd- eller hastighetsmässigt jämfört med idag.

Trafikverket har på plats undersökt trumma och diken i anslutning till planområdet. Trumman består av ett plaströr med diameter 300. Inloppet till trumman ska rensas, Trafikverket ombesörjer detta. Diken utmed järnvägen (Trafikverkets diken) ligger högre än diket utanför järnvägsfastigheten och är därför torra. Diket bortanför järnvägen är markägarens ansvar att rensa.

Svar:

Trafikverkets frågor om planområdets närhet till transportled med farligt gods, hantering av skärmar i detaljplanen samt dimensionering av dagvattendamm har redovisats i svaret till länsstyrelsen. Se ovan. Kommunen tackar för informationen om trumman under järnvägen. Informationen kompletteras i dagvattenutredning och planbeskrivning.

Statens geotekniska institut (SGI)

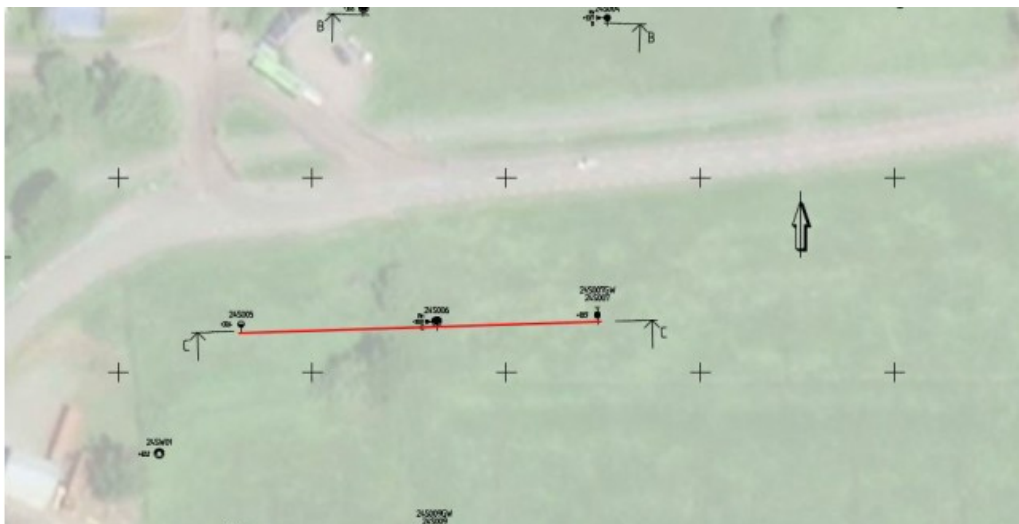
SGI önskar ett klagörande till vilken detaljeringsnivå utredningen är utförd i PM Geoteknik. Redovisat intervall i kap 11 indikerar detaljerad nivå medan det står i kap 1 att utredningen är översiktlig. Utredningen bör förtydligas med vilken vald säkerhetsfaktor inom intervallet som nyttjas för aktuellt projekt.

Det går inte att utläsa var i plansektionen finns där stabiliteten har beräknats enligt bilaga 1 i PM Geoteknik. Det framgår inte heller vilken vertikal- och horisontell skala som används i beräkningsbilagan.

Slutligen önskas ett förtydligande om dagvattenanläggning enbart får anordnas i ett underjordiskt magasin eller med damm med slänt. Medger detaljplanen det sistnämnda behöver totalstabiliteten för dammen bedömas.

Svar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats med redovisning av att överslagsberäkningar för en typsektion inom området visar att uppfyllning av storleksordning 2,5 m (50 kilopascal (kPa)) kan utföras med tillfredställande säkerhetsfaktor överstigande 2,5 i både odränerad och kombinerad analys. Plats för typsektionen har uppdaterats i den geotekniska utredningen.



Utsnitt ur figur 4 i geoteknikutredningen. Placering av typsnitt. Källa: Projekterings PM Geoteknik 25-11-04

Stabilitetsberäkningar har utförts med nivå översiktlig utredning och överstiger kraven på $F_c 2,0$. För dagvattendammen i söder gäller att slänter kan anläggas med en släntlutning på 1:2 till 2 meters djup med tillfredsställande stabilitet. Planbeskrivningen kompletteras i ovanstående delar.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 45 kV luftledning. Det får inte förekomma föremål eller byggnader i ledningsgatan som kan försvåra ledningsägarens skötsel av ledningsgatan.

En ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå upp till 55 kV, där människor inte antas vistas stadigvarande, ska placeras på ett avstånd av minst 10 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Vattenfall meddelar i övrigt regler och förutsättningar för arbeten vid och intill luftledning och markkabel med spänningsnivå upp till 55 kV. Ett absolut säkerhetsavstånd om 4 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd gäller från luftledningens faser. Framför vidare att befintliga marknivåer inte får ändras. Dessutom redovisas säkerhetsbestämmelser och förutsättningar för markarbeten i form av schaktarbeten, grävning, för att inte vålla skada på person eller egendom. Markarbeten inom ledningsrätts-/servitutsområde får inte ske utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande. Vattenfall redovisar även regler och förutsättningar för sprängning intill luftledning samt för arbeten med mobilkran/byggkran och grävmaskin. Slutligen redovisas förutsättningar för ersättningskrav och kostnader för eventuellt uppkomna skador

För ny elanläggning som placeras i närheten av Vattenfalls nätanläggning gäller att matningen till denna ska vara försedd med extra yttre isolation på så lång sträcka att isoleravstånden uppnås. Till detta redovisas även Telestörningsnämndens avståndsregler mellan Vattenfalls ledningar och markförlagda anläggningar.

Svar:

Inkomna synpunkter har överlämnats till berörd kommunal verksamhet och till exploitören. Bostäder placeras minst 40 meter från kraftledning. Detta för att klara säkerhetsavstånd och risker med elsäkerhet.

Skanova /Telia Company

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar behålla dessa i nuvarande läge så långt som möjligt för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta åtgärder för flytt eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i möten för att kunna samordna nya ledningar.

Svar:

Skanova har efter samråd tidens slut meddelat att telenätet kommer att stängas ned 31 mars 2026 i hela området och att ett u-område för ledningen inte längre är aktuellt.

Polismyndigheten Region Öst

Polismyndigheten framför att Skogstorp är en förort till Eskilstuna med utpräglad villabebyggelse där bykänslan är påtaglig och känsligheten för större förändringar i miljön är stor. Gestaltningen av en ny plats intill en sedan länge etablerad är värdeladdad. Kontinuiteten och igenkänning mellan områden är viktig för att användaren eller besökaren skall känna harmoni i den rumsliga upplevelsen vilket är en fundamental beståndsdel för främjandet av trygghet.

Är skillnaderna för stora mellan den bebyggelse som föreslås i detaljplanen (*förvaltningens tolkning*) och den utformningen och designen på det redan etablerade kommer användaren av platsen uppleva att ingen har brytt sig om kontinuitet, igenkänning och skala. I sämsta fall infinner sig en överspridning; "varför skall jag bry mig- ingen annan verkar ju ha gjort det". Av gestaltningsmässigt trygghetsfrämjande skäl förordar Polismyndigheten villabebyggelse enligt den situationsplan som finns på sidan 14 i planförslaget. Villabebyggelse innebär en mer sömlös övergång mellan det befintliga och det nyetablerade och besökare som kommer till Skogstorp söderifrån på Rosenforsvägens förlängning kommer att möta en "entré" till Skogstorp som bibehåller eller snarare förstärker bykänslan.

I övrigt lämpar sig platsen för grannsamverkan mellan boende. Husby-byn har etablerad grannsamverkan och området som sådant är beläget intill ett villaområde som i sig har många trygghetskapande perspektiv. Polismyndigheten har utöver detta ingen erinra.

Svar:

Kommunen strävar efter att erbjuda ett brett utbud av olika typer av bostäder. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett utpekad stråk för ny bebyggelse och i kommunens årsplan för 2025 ligger fokus på att skapa attraktiva bostäder inte minst genom villor och radhus på den västra sidan av järnvägen i Skogstorp. I Skogstorp dominerar fristående villabebyggelse och planförslaget ger möjlighet att komplettera utbudet med små fastigheter för radhus och parhus men där även lägre flerbostadshus kan uppföras. Planförslaget ligger därmed i linje men översiktsplanen och årsplanens riktlinjer.

Planenheten finner föreslagen bebyggelse i maximalt två våningar småskalig. Bebyggelsen med sin karaktär av träfasad och traditionella takform inordnar sig väl som ett komplement i den befintliga småhusstrukturen i Husby.

**Post Nord**

Post Nord framför att vid nybyggnation av villor och radhus ska postlådan placeras i en lädsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus lämnas post i fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. PostNord önskar bli kontaktad för dialog i god tid före nybyggnation.

Svar:

Inkomna synpunkter har överlämnats till exploatören.

**Region
Sörmland**

Vid en eventuell ombyggnation av busshållplatsen bör ytor där bussen kan stanna, regleras och vända säkerställas. Melinsvägen är idag start- och sluthållplats för linje 4. Placering och utformning av den eventuellt nya hållplatsen skapar bättre möjligheter för att linje 4 skulle kunna förlängas längre söderut mot Hållsta om det skulle bli aktuellt i framtiden. Den nya placeringen skulle även skapa bättre hållplatslägen för resenärerna som reser med linjerna 19 och 29. Vid en byggnation av ny hållplats är det bra att utformningen förhåller sig till Hållplatshandboken som Region Sörmland har tagit fram.

Svar:

Inkomna synpunkter har överlämnats till berörd kommunal verksamhet och till exploatören. För den befintliga busshållplatsen upprättas ett servitut som ger kommunen rätt att nyttja bussvändlingen som ligger inom fastighet Husby Rekarne 3:441.

Lantmäteri- myndigheten

Lantmäterimyndigheten önskar förtydliganden i hur rättigheter för vägområden på kvartersmark ska ordnas (t.ex. genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning/-ar) om föreslaget avstyckningsalternativ väljs.



Hur område avsett för lek i det södra planområdet ska förvaltas bör redovisas. Ska det bildades gemensamhetsanläggning bör detta framgå av planhandlingarna. Det bör även redovisas hur besöksparkering i norr och söder ska förvaltas.

Lantmäterimyndigheten önskar en beskrivning om skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att en sådan beskrivning finns för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Det bör framgå i planbeskrivningen att rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar säkerställs med ledningsrätt eller servitut. För att eventuellt bilda sådana rättigheter (om servitutet avser officialservitut) krävs det en prövning av myndigheten. Det finns därmed ingen garanti för att rättigheterna kan bildas. En liknande beskrivning hittas i stycket under, under rubriken Servitut, och Lantmäterimyndigheten föreslår att formuleringarna ses över. Avser servituten avtalservitut eller officialservitut bör detta framgå.

Redovisning på plankartan att Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsredovisningen är felaktig och ska tas bort. Grundkartan bör kompletteras med koordinatkruss samt beteckning för gränsmarkering i teckenförklaringen. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive övriga detaljer på grundkartan bör uppdateras. Höjdkurvor bör inte redovisas inom område för väg, gång- och cykelbana. Placering av namnet på Melinsvägen och traktnamnet Husby Rekarne bör flyttas för ökad tydlighet.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att rundade hörn för gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark på plankarta ses över. Runda hörn försvårar utsättning av gränsrör och förlänger tid för fastighetsförrättning. Det kan även påverka lämplighetsbedömningen vid genomförandet att ha rundade bostadsfastighetsgränser, vilket kan leda till att detaljplanen inte går att genomföra fullt ut.

Plankarta och planbestämmelserna bör redovisa vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av den sekundära egenskapsgränsen.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med text om plangenomförandets konsekvenser på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

På ett par ställen bör mindre justeringar av hack i egenskapsgränsen göras. Det blir något otydligt vart hörnen på gränsen blir.

Planerat område för pumpstation hamnar inom befintligt ledningsrättsområde. Det är vanligt att i ledningsrättsbeslutet bestämma att fastighetsägaren inte får ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att t.ex. uppföra byggnad eller annan anläggning så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördyras. Det bör framgå om uppförandet av pumpstation inom ledningsrättsområdet har stämts av med ledningsrättshavaren.

Det framgår inte om någon ersättning ska erläggas för ledningsrätten på kvartersmarken.

Hur åtkomsten till naturområdet och till E2-området i den södra delen planeras att ske bör redovisas. Båda områdena blir avskurna från den allmänna platsmarken GATA och således finns ingen uppenbar lösning på åtkomsten.

Det bör i planbeskrivningen förtydligas om prövning enligt annan lagstiftning görs eller inte görs inom ramen för planarbetet.

Planbeskrivningen bör kompletteras med exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Det bör framgå

- vilken standard de fysiska anläggningar exploatören ska utföra ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Även konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas.

Redovisningen av exploatörens samlade åtaganden i genomförandet bör förtydligas liksom vilka av åtagandena som ska ingå i exploateringsavtalet. Även konsekvenserna bör redovisas.

Svar:

Genomförandedelen i planbeskrivningen uppdateras enligt önskemål ovan. Planbeskrivningen anger vilken prövning som görs enligt annan lagstiftning. Egenskapsgräns för prickmark behålls. Är anpassad efter föreslagen bebyggelse. Plankartan uppdaterats i övrigt enligt önskemål ovan.

**Räddnings-
tjänsten**

Räddningstjänsten önskar tillgång till brandposter vid den planerade bebyggelsen. Redovisad kapacitet enligt ESEM om 10 l/s vid anslutningspunkt för vatten till området är tillräcklig för räddningstjänstens behov i aktuell typ av bebyggelse. Det bör förtydligas att brandposter behöver tillkomma inne i bostadsområdena utifrån det maxavstånd till brandpost räddningstjänsten har. Det bör också förtydligas vem som är ansvarig för utförande och kostnad för anläggande av brandposter.

Svar:

Inkomna synpunkter har överlämnats till ESEM och till exploatören.

Läge för brandpost föreslås i korsningen Melinsvägen – Timmervägen. Exakt placering utreds i detaljprojektering. Placering är avstämd med VA-huvudmannen och räddningstjänst.

Brandvattenkapacitet i Melinsvägen kan i dagsläget uppgå till 10 liter/sekund. En tidig bedömning är att 20 l/s utöver normal hushållsförbrukning kommer att behövas. För att ansluta detaljplaneområdets bebyggelse krävs kapacitetshöjande åtgärder för vatten- och spillvattenledningsnätet i Timmervägen.

Ytterligare 10 l/s kan anordnas i brandposten i Melinsvägen. EEM kommer att utreda omfattning och planera in åtgärder i det löpande förnyelsearbetet så att bebyggelsen kan anslutas när försörjningsbehovet uppstår.

Exploatören bekostar anläggande av brandposter. ESEM anlägger brandposterna i samband med utbyggnad av VA-nätet för området.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö- Va**

ESEM Va-planering önskar justering i text som berör teknisk försörjning av vatten och avlopp. ESEM är huvudman för vatten och spillvatten i befintligt verksamhetsområde. Genom ett politiskt beslut kommer exploateringsområdet att införlivas i befintligt verksamhetsområde. Vidare påpekas att det finns behov av kapacitetshöjande åtgärder i Timmervägen för att möjliggöra anslutning av befintlig bebyggelse.

Brandvattenkapacitet bör redovisas i planbeskrivningen. Den typ av bebyggelse som planeras medför ett kapacitetsbehov i ledningsnätet för brandvatten på 20 liter /sekund utöver normal hushållsförbrukning. En tidig bedömning av kapacitet i Melinsvägen är 10 liter/ sekund vilket inte är tillräckligt. Behovet för brandvatten behöver utredas.

Digitalt underlag som redovisar gator och ledningsstråk, förläggningsdjup samt en normalsektion över kritiska sträckor önskas.

Möjlighet att ordna framkomlighet till pumpstation och dagvattendamm bör säkerställas i detaljplanen inom naturområdet. Område betecknat u₁ bör omvandlas till vågområde.

Tillstånd att ansluta dagvatten från den södra delen av planområdet till de privata ledningarna nedströms måste ordnas innan planen antas både godkännande från Trafikverket samt ägarna av de privata dikena.

Kapacitet och skick på befintliga vattenförande system nedström det södra planområdet måste utredas för att säkerställa genomförbarhet i föreslagen dagvattenhantering. Det finns stora osäkerheter med trumman under järnvägen och om det går genom avloppsföretaget.

Dagvattenutredningen bör uppdateras bör ett regnscenario för den mindre regnen 1-2 l/s ha för 2-5 års regn studeras. Syftet är att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på den nedströms liggande jordbruksmarkens vattenförande system och minimera risken för minskad skörd. Utredningen behöver säkerställa att översvämningsrisken inte förvärras för befintlig bebyggelse i den södra delen av planområdet.

Planbeskrivningen bör kompletteras med text om hur dagvatten hanteras på fastighetsmark. Kommunens dagvattenpolicy bör följas där de första 20 mm ska fördröjas inom fastigheten.

Ett befintligt dike väster om det södra planområdet måste bevaras och säkras i plankartan.

Svar:

Planbeskrivningens text som berör teknisk försörjning av vatten och anlopp justeras.

Läge för brandpost föreslås i korsningen Melinsvägen – Timmervägen. Exakt placering utreds i detaljprojektering. Placering är avstämd med VA-huvudmannen och räddningstjänst.

Brandvattenkapacitet i Melinsvägen kan i dagsläget uppgå till 10 liter/sekund. En tidig bedömning är att 20 l/s utöver normal hushållsbrukning kommer att behövas. För att ansluta detaljplaneområdets bebyggelse krävs kapacitetbärande åtgärder för vatten- och spillvattenledningsnätet i Timmervägen.

Ytterligare 10 l/s kan anordnas i brandposten i Melinsvägen. EEM kommer att utreda omfattning och planera in åtgärder i det löpande förnyelsearbetet så att bebyggelsen kan anslutas när försörjningsbehovet uppstår.

Kvartersmark i det södra bebyggelseområdet där u₁-område finns kvarstår på plankartan.

Framkomlighet till pumpstation och dagvattendamm säkras med servitut. Genomförandedelen i planbeskrivningen uppdateras i denna del.

Planbeskrivningen uppdateras med hantering av dagvatten inom fastighetsmark liksom kommunens dagvattenpolicy om fördröjning av de första 20 mm inom fastigheten.

Diket väster om det södra bebyggelseområdet säkras med planbestämmelse – n₃. Marken får inte hårdgöras.

Trafikverket meddelar att trumma under järnvägen: Trumman består av ett plaströr med diameter 300. Inloppet till trumman ska rensas, Trafikverket ombesörjer detta. Diken utmed järnvägen (Trafikverkets diken) ligger högre än diket utanför järnvägsfastigheten och är därför torra. Diket bortanför järnvägen är markägarens ansvar att rensa.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö Elnät AB**

Ett avstånd på 5 (fem) meter måste erhållas mellan gräns för e-område E1 och närmsta brännbara byggnadsdel, brännbart upplag eller byggnad för bostad.

Svar:

Anståndet klaras.

Närboende 1

Närboende 1–6 har skickat synpunkter med samma skrivelse. Skrivelsen har tagits fram av Närboende 12 som del av en gemensam insats från boende i Husbybyn.

Närboende 5

Till den gemensamma skrivelsen inom närboende 8 med en enskild skrivelse samt bilaga med 9 illustrerande bilder. Gemensam skrivelsen från närboende 8 omfattade även en namnlista med 43 grannar som ställer sig bakom den gemensamma skrivelsen.

Närboende 6

Kommunen har sammanfattat samtliga inskickade gemensamma skrivelse.

Närboende 8

Närboende 10

- Risk för att områdets småskalighet, karaktär och trygghet går förlorade, genom alltför tät och stilmässigt avvikande bebyggelse.
- Avsaknad av övergripande planering och projektledning, vilket leder till fragmenterad utveckling utan helhetssyn.

Närboende 11

- Bristande hänsyn till grönområden och naturvärden, vilket hotar områdets ekologiska och sociala hållbarhet.

Närboende 12

Närboende 13

- Otillräcklig trafiksäkerhetsstrategi, trots redan påtagliga problem med trafikflöde och infrastruktur. Särskilt map allén som redan är överbelastad och flera plankorsningar vid järnväg som skapar ohanterlig köbildning. Därtill förbifarten vid skolan som är på väg att bli en flaskhals.
- Allvarliga översvämningsrisker, kopplade till bristfällig vattenhantering i ett redan sårbart område.
- Överbelastade skolor och förskolor, utan motsvarande investeringar eller lösningar i planförslaget.
- Otillräcklig kapacitet i VA-systemet, vilket kan leda till praktiska och hälsomässiga problem. Vattentrycket har försämrats när man kopplat på fler nya bostäder och ingen information om åtgärder för att höja kapaciteten i Skogstorp.
- Ett generellt motstånd mot det aktuella planförslaget, som vi menar är illa förankrat, dåligt samordnat och inte svarar mot de faktiska behov som finns i Skogstorp.

Motsätter sig nuvarande förslag i sin helhet men är öppna för en viss utveckling. Skogstorp är ett lugnt bostadsområde kännetecknat av småhusbebyggelse, grönområden trygg familjevänlig atmosfär. Prioriterar att bevara områdets småskalighet, natur och sociala värden.

Uppförande av tvåvåningsradhus och parhus på en liten begränsad yta står i tydlig kontrast till Husbybyns småskaliga struktur och riskerar att allvarligt påverka områdets unika karaktär. Nybyggnation bör begränsas till enstaka villor som harmonierar med den omgivande miljön och arkitekturen. En djupare oro finns kring den större utvecklingsplan, översiktsplan 2030, där flera delar av Skogstorp planeras att bebyggas, utan att detta hanterats på ett samlat, ansvarsfullt sätt. I Skogstorp är det samspelet mellan grönska, öppna landskap, utsiktvärden och den lågmälda villastrukturen som gjort området attraktivt. Det saknas i dagsläget ett helhetsgrepp kring utvecklingen av Skogstorp. Det finns redan idag ett flertal nybyggda lägenheter och parhus i Skogstorp som varken har sålts eller hyrts ut – ett tydligt tecken på att efterfrågan på just den bostadstyp som föreslås är låg. Att trots detta gå vidare med ytterligare liknande bebyggelse framstår som ett ogenomtänkt beslut utan realistisk marknadsanalys.

Samtidigt saknas bostäder som verkligen efterfrågas: tillgängliga enplansvillor för äldre. Många som bott i Skogstorp under lång tid tvingas idag lämna området när de får svårt att bo kvar i sina befintliga bostäder.

Det är avgörande att kommunen genomför en omfattande förstudie för att förstå de långsiktiga konsekvenserna för den lokala miljön, infrastruktur, och sociala sammanhang. Utan en helhetsbedömning saknas en grundläggande förståelse för de risker och utmaningar som kan uppstå, vilket skapar osäkerhet för oss som boende. När kommer en sådan helhetsanalys att genomföras? Säkerställer att all ny bebyggelse sker i balans med befintlig infrastruktur, trafik, skolor och miljö

Ser en allvarlig brist på övergripande projektledning och samordning av all utveckling i Skogstorp, inte bara för planförslaget utan för tidigare och kommande byggprojekt. Utan en dedikerad projektledare med helhetsperspektiv riskeras en fragmenterad och oplanerad förändring som påverkar boende, trafik, infrastruktur, natur och sociala värden. Risken är en otydlig och osammanhängande utveckling som förvärrar problem i stället för att lösa dem. Respekterar den lokala identiteten och för en verklig dialog med oss som bor här, där erfarenheter av exempelvis trafiksituation, framkomlighet och områdets utveckling tas på allvar och påverkar beslutsprocessen.

Exempel på bristande samordning är kapacitetsproblem i vägtrafiken i hela området. Vid Alfa Laval bildas köer och vid plankorsningar till järnvägen. Allén i Husby by har ökad

trafikbelastning. Det krävs en långsiktig och genomtänkt trafikplan för att inte bara hantera den nuvarande trafiksituationen utan också för att förbereda området för en eventuell ökad befolkning. Utan en sådan strategi riskerar vi att skapa en farlig och otrygg miljö för alla boende och besökare i området. Pausa planförslaget och genomför en samlad förstudie för hela Skogstorp med en översyn av trafikflöden, tillgänglighet och hur vägnätet påverkas av fortsatt utbyggnad.

Platsbrist i skolor och förskolor gör att fler barn inte kan tas emot. Med ytterligare ett nytt bostadsområde som riktar sig till barnfamiljer är det rimligt att förvänta sig en fortsatt ökning av antalet barn i Skogstorp. Detta riskerar att förvärra den redan ansträngda situationen. Särskilt oroande är konsekvenserna för barn som idag bor i Husbyområdet. Eftersom de geografiskt sett hamnar längre bort än barn i de nya planerade områdena, riskerar de att prioriteras bort vid skolplacering. Enligt Eskilstuna kommuns riktlinjer tillämpas närhetsprincipen vid fördelning av platser i förskoleklass och grundskola. Det innebär att barn i Husbyområdet har sämre förutsättningar att få plats på Skogstorpsskolan eller närliggande förskolor, då exempelvis Hällstaskolan ligger närmare.

Ser inga tecken på att detta har analyserats i samband med planförslaget – varken i detaljplanen eller i den övergripande översiktsplanen 2030. Trångboddhet i klassrummen kan leda till sämre förutsättningar för pedagogisk verksamhet och lägre kvalitet i utbildningen. När kommer ett övergripande ansvar att tas? Enligt plan- och bygglagens (PBL) 1 kap. 1 §, framgår det tydligt att planläggning ska främja en långsiktigt hållbar utveckling – vilket inkluderar tillgång till utbildning och omsorg. Det är oacceptabelt att gå vidare med ny bebyggelse utan att först ha säkerställt att skol- och förskoleverksamheten kan möta det ökade behovet. Detaljplanen måste kompletteras med en konkret och transparent redovisning av hur kapaciteten ska stärkas.

Dagvattenutredningen bör kompletteras så att ett 100-årsregn klaras utan att överskottsvatten riskerar att ledas vidare till närliggande bostadsområden. Den senaste större översvämningen i Husby by inträffade år 2001. Innan någon byggnation påbörjas är det avgörande att den befintliga översvämningssituationen åtgärdas. Hur säkerställs att kommande bebyggelse inte förvärrar en redan utsatt situation, och vilka åtgärder planeras för att långsiktigt skydda befintliga fastigheter och boendemiljöer?

Befintlig vatten- och avloppsinfrastruktur i Skogstorp är redan idag nära sin kapacitet. Om ytterligare byggnation sker utan att detta beaktas, riskeras problem med vattenförsörjning och avloppshantering. Kommunen behöver göra en bedömning av den nuvarande kapaciteten och säkerställa att VA-kapaciteten i Skogstorp räcker för ytterligare bebyggelse innan beslut om nybyggnation fattas.

Närboende 2

Flyttade till Skogstorp för lugnet, närheten till naturen, bra skola och förskola. Under åren har det byggts och förtätats. Närheten till den vackra naturen försvinner och grönområden skövlas. Området är rikt på växt och djurliv. Enligt miljöbalken ska bevarande av grönområden eftersträvas. Önskar att Skogstorp förblir ett lugnt bostadsområde med småhusbebyggelse och familjevänlig miljö. Området Vreta Hage med lägenheter och bostadsrätter och tomter har byggts ut och nu vill kommunen exploatera mer i Skogstorp. Finns behovet av bostäder när kommunens befolkning minskar?

Dimensionering för el, vatten och avlopp bör utredas. Redan idag klagas det på dåligt flöde och avlopp som inte fungerar. Vid skyfall rinner stora mängder vatten längs Timmervägen och orsakar översvämning på flera fastigheter. Hur säkerställer kommunen att kommande bebyggelse inte förvärrar situationen?

Trafiken är ett stort problem i hela Skogstorp. Tung trafik dundrar förbi på Rosenforsvägen och utgör ett stort problem för cyklister och gående. Planförslaget medför betydande ökning av trafikflödet på Rosenforsvägen och angränsande vägar och ökar risken för olyckor.

Skolan och förskolan är redan fullbelagd. Ingen plan har presenterats för att säkerställa skolplatser efter nybyggnationen. Inget samråd har skett mellan de olika förvaltningarna i frågorna.

Busshållplatsen ska flyttas liksom vändzonen för bussen men inget förslag på hur och vart kunde man inte presentera. Rosenforsvägen ska breddas vilket innebär ökad fara för gång- och cykeltrafikanter samt negativa konsekvenser för trafikflödet och säkerheten för dom boende med flera nya infarter. Förslaget saknar riskanalys och samrådsprocess mellan berörda där ett helhetsperspektiv tas. Innan beslut tas om nybyggnation bör en långsiktig plan för utveckling av Skogstorp göras.

Närboende 3

Härmed motsäger vi oss detaljplanen för Husby rekarne 3:441 diarienummer SBN/2024:155 med nedanstående argument:

- **Risk för att områdets småskalighet, karaktär och trygghet går förlorade**, genom alltför tät och stilmässigt avvikande bebyggelse.
- **Avsaknad av övergripande planering och projektledning**, vilket leder till fragmenterad utveckling utan helhetssyn.
- **Bristande hänsyn till grönområden och naturvärden**, vilket hotar områdets ekologiska och sociala hållbarhet.
- **Otillräcklig trafiksäkerhetsstrategi**, trots redan påtagliga problem med trafikflöde och infrastruktur.
- **Allvarliga översvämningsrisker**, kopplade till bristfällig vattenhantering i ett redan sårbart område.
- **Överbelastade skolor och förskolor**, utan motsvarande investeringar eller lösningar i planförslaget.
- **Otillräcklig kapacitet i VA-systemet**, vilket kan leda till praktiska och hälsomässiga problem.
- **Ett generellt motstånd mot det aktuella planförslaget**, som vi menar är illa förankrat, dåligt samordnat och inte svarar mot de faktiska behov som finns i Skogstorp.

Närboende 4

Trafiksituationen i Skogstorp bör utredas grundligt och förbättras innan denna detaljplan eventuellt godkänns. De flerbostadshus som byggts i området på senare år har bidragit till en ökad mängd trafik i området. Generellt sett är det mycket tung trafik som går genom Skogstorp - finns det kanske möjlighet att begränsa den?

Flyttade till Skogstorp för närheten till förskola och skola. Nu finns en oro för att inte få plats framöver om inte verksamheterna anpassas till den ökade befolkningens mängden i området. Behovet av skolor och förskolor bör utredas i detaljplanen så att det inte blir som med trafiksituationen - att många mindre enskilda projekt blir till ett större problem.

Det bör därför utredas och planeras en alternativ väg för att nå fornminnet så att det är tydligt för allmänheten hur man ska ta sig dit. Den "naturliga" vägen idag är att använda den gamla vägen in till ladan som revs förra året, men det området tillhör vår fastighet och vi önskar inte att obehöriga tillträder vår tomt.

Närboende 7

Det finns mycket äldre personer i Skogstorp som skulle vilja bo kvar i området men kanske inte mäktar med att ta hand om en villa. Planförslaget är tvåplanshus men som äldre person är trappor inte att föredra. Platsen är utmärkt för senioranpassade bostadsrätter i stället, med enkel kommunikation med buss direkt till Mälarsjukhuset. För att behålla Skogstorps charm och livskvalitet behöver korsningen mellan järnvägen och Alfa Laval byggas om. Busslinje 19 tas bort till Hållsta. Busslinje 4 vända i Hållsta. Insparade kostnader används till 10 minuters trafik.

Nybyggen i Skogstorp för dyra och för fula. Satsa på småhusbebyggelse som folk älskar. Exempelvis Mariefred, Enskede, Spånga. Satsa på självbygge med samverkan bygg-gymnasium, Retuna Åkerbruk. Det håller byggkostnader nere. Flytta blivande ödehus Rynningsberg till Skogstorp. AMA??

Kompletterar yttrandet med debattartikel skriven av Anders Nyquist, arkitekt. Självbygge ger billigare bostäder, Göteborgs-Posten. Publicerad 2019-01-17.
Uppdaterad 2024-06-18.

Närboende 8

Inkommer med 1: Enskild skrivelse samt bilaga med 9 illustrerande bilder. 2: Gemensam skrivelse från boende i Husbybyn. 3: Namnlista med 43 grannar som ställer sig bakom den gemensamma skrivelsen.

1: Enskild skrivelse och gemensam skrivelse.

Bor sedan nästan 40 år i direkt anslutning till planområdet. Skriver att de är de mest direkt och negativt berörda fastighetsägarna i området. Uppmanar kommunen att avslå detaljplanen i nuvarande form. Göra en övergripande bearbetning.

Den föreslagna bebyggelsen, 39 nya bostäder i form av radhus och parhus i två våningar med en höjd på 9 meter, placeras extremt nära bostaden, med ett tvåvånings radhus planerat rakt framför – endast en smal tillfartsväg emellan.

Detta medför omfattande och oåterkalleliga konsekvenser både vad gäller vår vardagliga boendemiljö, trygghet, fastighetsvärdering och hälsa. Vår entré och trädgård riskerar att fullständigt förlora sin nuvarande karaktär. Den sociala funktionen och tryggheten i utemiljön urholkas, liksom möjligheten att njuta av trädgården i avskildhet.

Ifrågasätter starkt kommunens bedömning i handlingarna att bebyggelsen anpassat till omgivande villaområde. Planen innebär en kraftig och olämplig förtätning, där tätt placerade flerbostadsliknande hus ska samsas med äldre villor i en redan färdigutvecklad och lågt exploaterad miljö. Förslaget bryter fundamentalt mot Husbybyns småskaliga och lågbyggda karaktär. Tvåvånings radhus och parhus hör inte hemma i ett område med äldre 70-talsvillor och öppen landskapsbild. Bebyggelsen har tydligt placerats ”med hänsyn till de intilliggande fornminnena i norr och söder samt till järnvägen och kraftledningen”, men inte med hänsyn till de närmast intilliggande villorna på Mellinsvägen. och deras invånare.

I planförslaget anges att det är ”flexibelt” och att det ”medger även villor och lägre flerbostadshus”. Formulering är mycket vag och den stora osäkerheten och flexibiliteten i planförslaget en betydande oro för boende i området. Samtidigt visar planhandlingarna en tydlig illustration med 13 tvåvånings radhus, vilket innebär en mycket hög exploatering på en liten yta. Fastighetsägaren har uttryckligen meddelat att de är specialiserade på att bygga radhus och tvåvåningsparhus. Detta tyder på en fastlåst planlösning utan utrymme för verklig anpassning till det befintliga området och dess invånare.

Denna motsägelsefulla och otydliga information gör det svårt att förstå vad som faktiskt kommer att byggas, och skapar en känsla av bristande transparens och förutsägbarhet i planprocessen.

Placeringen av ett tvåvånings radhus i omedelbar närhet med direkt insyn mot sovrumsfönster och huvudentré, är en direkt kränkning av integriteten. Bostaden förlorar sin funktion som en trygg, avskild plats. Att känna sig iakttagen i sina egna rum är oacceptabelt och oförenligt med en god boendemiljö. Byggtiden om 17 månader är oacceptabel och innebär buller, damm och tungtrafik.

Den planerade bebyggelsen kommer att skugga fastigheten kraftigt och begränsa det naturliga ljusinsläppet till flera rum, särskilt under vinterhalvåret då dagsljuset redan är begränsat. Den fria utsikten över det öppna jordbrukslandskapet försvinner och skapar en instängd och mörkare känsla i bostaden. Det handlar om en direkt och

påtaglig försämring av bostadens mest grundläggande kvaliteter – ljus, rymd, utsikt och trivsel.

De skuggstudier som redovisats i planförslaget är otillräckliga. Att endast presentera mätningar från mars och juni är inte tillräckligt när effekterna vintertid – då solen står som lägst – är som mest kännbara. Utan skuggstudier för vinterhalvåret saknas en avgörande del av beslutsunderlaget.

Förtätning med radhus/parhus innebär en helt annan ljudbild än i dagens lugna villamiljö. Mer trafik, fler hushåll, fler ljudkällor – detta påverkar möjligheten till vila, återhämtning och ett harmoniskt hemmaliv. Planförslaget saknar en trovärdig redovisning av hur boendemiljön påverkas under en eventuell byggtid med betydande risker för både buller och dammspridning. Komplettera med en bullerutredning under både byggtid och drift. Det saknas konkreta och tydliga åtgärder för att skydda närliggande fastigheter.

Försämrad utsikt, ökad insyn, mindre dagsljus och högre bullernivåer innebär också en direkt ekonomisk förlust då fastighetens attraktionskraft minskar. Det är djupt orättvist att kommunen godkänner en plan som riskerar att sänka värdet på fastigheter som vårdats och investerats i under flera decennier.

Bebyggelsens täthet och höjd har potential att påverka lokala vattenflöden, vindrörelser och markförhållanden på ett betydande sätt. Genomförd utredning i frågan är otillräcklig och redovisar inte de faktiska riskerna på ett tillfredsställande sätt. Befarar att förändrad avrinning och ökad vattenbelastning kan leda till fuktproblem, erosion och andra skador på fastigheten.

Tillfartsvägen till fastigheten är idag smal och lågtrafikerad och inte dimensionerade för en ökning av trafikvolymen. Med 39 nya bostäder, byggtrafik i upp till 17 månader per etapp, samt en permanent ökning av fordon i området, blir den totala trafikbelastningen orimligt hög. Detta leder till ökad risk för otrygghet, trafikstockningar, olyckor och kraftigt försämrad framkomlighet för alla vägtrafikanter. En fördjupad trafikstudie för tillfartsvägar, inklusive framkomlighet för räddningstjänst bör göras.

För att få full förståelse för konsekvenser av bebyggelsens placering uppmanas kommunen att göra ett platsbesök innan detaljplanen går vidare i processen.

I den enskilda skrivelsen ingår en bilaga med nio bilder som utöver redovisade bilder visar utsikt från entré och rum samt ljusinsläpp i olika rum vid olika tider. Bilderna representerar farhågor om negativ inverkan på utsikt, integritet och dagsljus.



Bild till vänster: Illustration över planerad bebyggelse i förhållande till tomtgräns. Bild i mitten: Utsikt från planerad bebyggelse mot bostad.

Närboende 9

Ställer sig bakom den gemensamma skrivelsen. Framför därutöver synpunkter som boende på Timmervägen 16. Motsätter sig förslaget i dess nuvarande form. Vill påtala alvarliga brister i förarbetet till planförslaget. Något som framgår av översiktsplanen. ”Det är viktigt att inte planera de enskilda byggprojekten var för sig, utan att sätta dem i ett större perspektiv – både geografiskt och tidsmässigt. För en hållbar och genomtänkt utveckling krävs en bred förstudie som belyser de långsiktiga konsekvenserna för den lokala miljön, infrastrukturen och det sociala livet i området som helhet vilket framgår av översiktsplanen. Utan en samlad analys riskerar viktiga aspekter att förbises, vilket skapar oro och osäkerhet bland boende i området.

Ifrågasätter att planförslaget ur ett barnperspektiv bedöms ha en viss positiv påverkan på vardagsliv, trygghet, rörelsefrihet och trafiksäkerhet. Begär att påståendena nyanseras och kompletteras med forskning och beprövad erfarenhet. Önskar att en fullständig barnkonsekvensanalys genomförs och redovisas. Att tryggheten för barn ökar i och med att fler människor bor i ett område är ett förenklat antagande. Att fler främmande människor i ett villaområde skulle göra barns upplevda och faktiska trygghet större behöver styrkas. Med fler människor ökar trafiken och antalet trafikflöden på Melinsvägen. Idag nyttjar 60 hushåll Melinsvägen. Enligt trafikbullenretredningen skulle ett tillskott med 16 hushåll öka antalet fordonsrörelse med 80. Ifrågasätter bedömning om ökad trygghet för barn att leka i området. Planförslaget innebär två nya vägar in i området. Idag passerar cykelbanan längs Rosenforsvägen bara järnvägsövergången och korsning vid förskola. Befintligt dike försvårar för barn att gå ut på vägen. Det kommer att skapas två nya korsningar.

Oklart hur dammen i det södra området utformas. En öppen dagvattendamm i det södra området är en stor riskfaktor för drunkning. Enligt 3 kap. 5 § ordningslagen (1993:1617) framgår att brunnar, bassänger och liknande anläggningar ska ha de säkerhetsanordningar som behövs, beroende på var anläggningen finns och hur anläggningen är utformad. Skyddet mot barnolycksfall är särskilt viktigt.

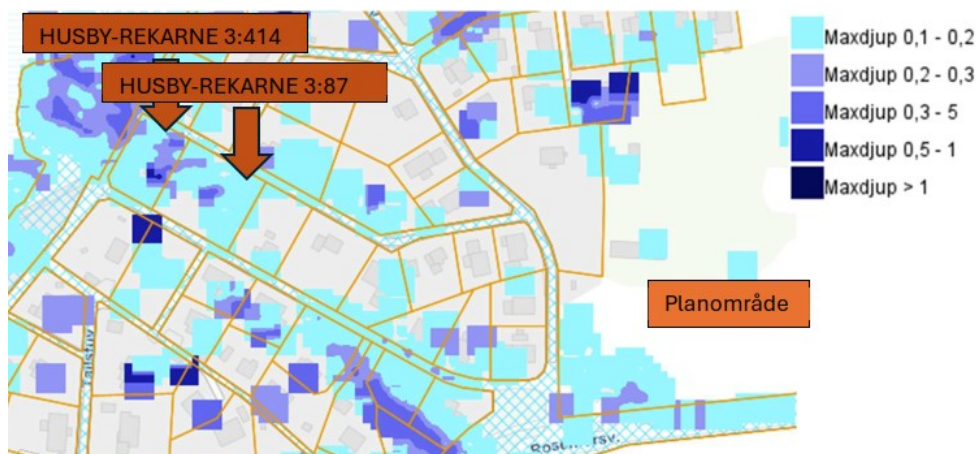
Framför vidare att busshållplatsen vid Melinsvägen är ändhållplats. Bussar på Melinsvägen har låg hastighet. Vid busshållplatsen finns det idag gott om utrymme att passera med exempelvis dubbelvagn såväl framför som bakom busskuren. Påtalar att en flytt av busshållplatsen ut till Rosenforsvägen skulle innebära

kraftiga försämringar i tryggheten för barn då den är hårt trafikerad av såväl vanlig trafik som trafik med tungt- och farligt gods. Barnen skulle behöva uppehålla sig direkt intill samt korsa den tungt trafikerade Rosenforsvägen till och från skola och övriga aktiviteter vilket ökar risken för olyckor. När kollektivtrafik och dess infrastruktur som hållplatser och stationer utformas framhåller propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) att hänsyn behöver tas till barns och ungas möjligheter att resa, ensamma eller i vuxens sällskap. Propositionen påtalar även att barn och unga påverkas i hög utsträckning av hur trafikmiljöer planeras, utformas, gestaltas och används. Förutsätter att planförslaget följer kommunens översiktsplan där det framgår att barnperspektivet måste synliggöras på alla nivåer i stadsbyggandet. Ställer frågan vilka åtgärder som kommer att ställas för att säkerställa barns trygghet, fortsatt rörelsefrihet och förutsättningar för lek och utveckling.

Påtalar att behovet av platser i skolor och förskolor i Skogstorp är stort och behöver säkerställas innan bebyggelse påbörjas. Närhetsprincipen för placering av barn innebär att barn från Husbyområdet har sämre chanser att få placering på Skogstorpsskolan och våra förskolor då Hållsta skolan är närmre Husby området än övriga grundskolor är i förhållande till resterande Skogstorp. Det skulle påverka barnens sociala integration i närområdet med jämnåriga vilket kan begränsa deras förutsättningar till såväl fritidsaktiviteter, psykiskt och fysiskt välmående. Dagliga transporter med bil till skolor och förskolor utanför Skogstorp skulle även strida mot målen för hållbara och miljövänliga transportalternativ. Enligt 1 kap 1§ PBL ska en långsiktigt hållbar utveckling främjas. Vilket även inkluderar en adekvat samhällsservis. Om inte detta prioriteras riskerar barnens utbildning att försämrats. Önskar svar på hur kommunen säkerställer fullgod utbildning för barnen innan eventuell utbyggnad i Skogstorp.

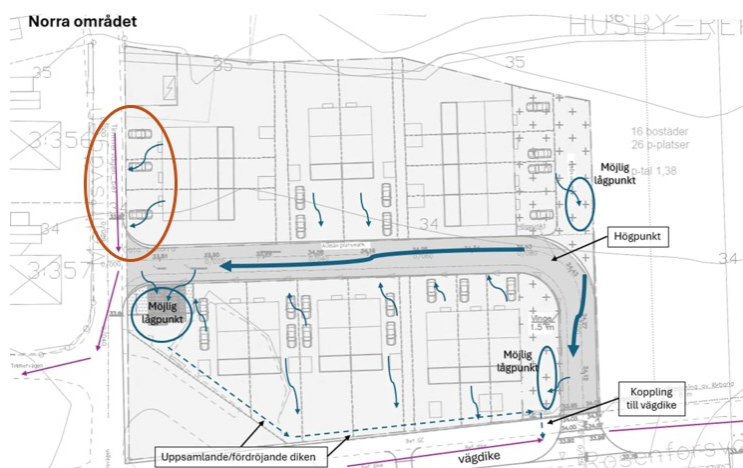
Det saknas idag en riskanalys över trafiksituationen och de problem som skapas av att ytterligare tillföra trafik i Skogstorp. Flera bebyggelseprojekt under de senaste åren bidrar med en kraftig ökning av trafiken. I ett redan hårt belastat område skapas en oro för att detta medför fler stopp och svårigheter med framkomlighet, ökar antal olyckor och bidrar till en försämrad möjlighet till frisk luft. På flera håll uppstår redan idag stopp och köer. Utryckningsfordon, såsom ambulans, brandkår och polis, är särskilt beroende av god framkomlighet på det primära utryckningsnätet. För att minska risken för förseningar vid utryckningar med ambulans, polis m.fl och därigenom förbättra säkerheten för de boende i området är det extra viktigt att dessa aspekter beaktas i planförslaget och i planeringen för Skogstorp som helhet.

För boende längs Timmervägen är översvämningar ett befintligt problem då vatten från väg och gångbana sköljer in på fastigheterna Husby Rekarne 3:87 och 3:414. Kännedom om detta verkar inte ha funnits vid framtagande av planen. Enligt kommunens egen karttjänst blir det tydligt att det finns en befintlig lågpunkt vid fastigheterna.



Skyfallshanteringen för det norra området behöver studeras vidare innan en byggnation påbörjas och utredningen behöver kompletteras från grunderna och analyserna behöver utgå från att området idag redan är extra utsatt.

Att höja hela norra området, förändra marken så att vatten har sämre förmåga att sjunka undan och sedan skapa en lutning mot ett befintligt problemområde ökar risken för skada på fastigheterna ytterligare. Hela området behöver planeras för att minst kunna hantera skyfall motsvarande 100-årsregn utan att föra vatten vidare mot närliggande område. Farhågor finns att vatten från de nya tomterna närmast Melinsvägen rinner ut på vägen och vidare ner på Timmervägen. En annan oroväckande faktor är de fjödhöjda halterna nickel, kvicksilver och BaP kommer att öka av exploateringen. En annan lösning behöver tas fram som säkerställer att översvämning inte sker och att föroreningarna inte påverkar boendemiljön.



Skogstorp är idag ett lugnt område med småhusbebyggelse och närhet till skog och natur. Det är just kombinationen av skog, natur, öppna ytor, fina utsikter och trevliga villabostäder som lockat oss till denna ort. Alla nya bebyggelseförslag innebär en kraftig förtätning och att andelen grönområden minskar kraftigt. En sådan utveckling påverkar inte bara den ekologiska balansen och klimatresiliensen, utan även barn och ungas tillgång till fria ytor för lek, rörelse och trygg vistelsemiljö i närområdet. Planförslaget behöver kompletteras med en utredning av konsekvenserna av en så kraftig förtätning för boende i området.

Ny bebyggelse bör begränsas till friliggande villor som smälter in i den omgivande bebyggelsen och naturmiljön. Idag finns ett behov av enplansvillor i som främjar möjligheten för äldre att bo kvar i området likväl som mindre barnfamiljer eller ensamstående som vill bo i hus.

Den befintliga vatten- och avloppsinfrastrukturen närmar sig redan sin kapacitetsgräns. Fortsatt utbyggnad av riskerar att leda till överbelastning i systemet. En långsiktigt hållbar utveckling kräver att VA-systemet anpassas och förstärks i takt med att befolkningen växer. En grundlig kapacitetsbedömning för hela Skogstorp och planer för nödvändiga investeringar behöver göras innan ytterligare bebyggelse tillåts.

I dagsläget finns det flera nyproducerade lägenheter och parhus i Skogstorp som ännu inte har blivit sålda eller uthyrda. Det väcker frågor om projektets behovsanpassning och lokala förankring, och förstärker intrycket av att planeringen inte fullt ut utgår från rådande marknadsförutsättningar eller invånarnas faktiska behov. Eskilstunas befolkningens mängd har det senaste året minskat och vi tycker oss se en fortsatt negativ trend. Enligt Eskilstuna Kuriren råder det inte längre bostadsbrist i kommunen utan det finns ett överskott på bostäder.

Svar:

Övergripande strategisk planering

I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 20230 finns de grundläggande principer för utveckling av ny bebyggelse över hela kommunen. I den redovisas Skogstorp och föreslagen plats för bebyggelse ligger mitt i område utpekad "stråk för bebyggelse och transport". "Stråken mellan stadsbygden och utvecklingsnoderna respektive serviceorterna, de så kallade primära respektive sekundära stråken för bostäder och transport ska kännetecknas av goda förutsättningar för transport och ny bebyggelse i pärlband utifrån platsens karaktär och förutsättningar. Inom 600 meter från stråkens mitt bedöms bostadsbyggande vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse. Bebyggelseområdet ligger både längs ett utpekad bebyggelsestråk och direkt vid en befintlig busshållsplats.

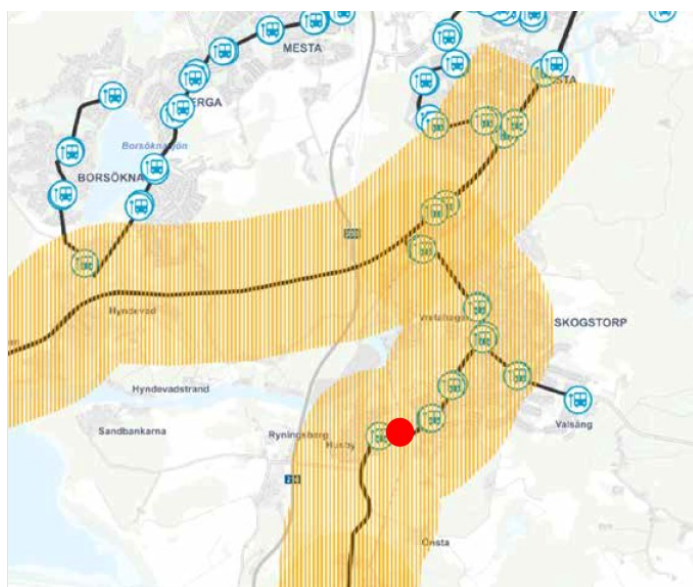


Illustration: Karta med föreslagna bebyggelsestråk. Källa: Översiktsplan 2030. Föreslaget bebyggelseområde markerat i rött.

Omfattningen av detaljplanen bedöms kunna regleras utifrån de principer som finns i översiktsplanen vilket betyder att behövsregler kommer därifrån. Närhet till kollektivtrafikstråk samt möjlighet att bidra till en blandad bostadsbebyggelse är betydelsefull för kommunen.

Föreslagen bebyggelse

Kommunen strävar efter att erbjuda ett brett utbud av olika typer av bostäder. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom ett utpekad stråk för ny bebyggelse och i kommunens årsplan för 2025 ligger

fokus på att skapa attraktiva bostäder inte minst genom villor och radhus på den västra sidan av järnvägen i Skogstorp. I Skogstorp dominerar fristående villabebyggelse och planförslaget ger möjlighet att komplettera utbudet med små fastigheter för radhus och parhus men där även lägre flerbostadshus kan uppföras. Planförslaget ligger därmed i linje men översiktsplanen och årsplanens riktlinjer.

Planarbeten finner föreslagen bebyggelse i maximalt två våningar småskalig. Bebyggelsen med sin karaktär av träfasad och traditionella takform inordnar sig väl som ett komplement i den befintliga småhusstrukturen i Husby. Med planbestämmelser om exploateringsstal e1, e2, e3 begränsas byggrätter inom området. Syftet är begränsa tätheten i området vilket bidrar till att säkra öppna ytor inom fastigheterna. Det ger plats för trädgård, lektyr och naturligt ljus, vilket är viktigt för trivsel och hälsa.

Befolkningsutveckling fluktuerar över tid, en planeringsberedskap som förhåller sig till grundläggande principer och varar under längre tid är alltid aktuell för kommunen att arbeta med. Bostadsmarknaden har historiskt sett varit dynamisk därför är det svårt att dra snabba slutsatser om när bostadsbristen kommer att uppstå, kommunen arbetar för ett robust samhälle. Om planförslaget förhåller sig till de övergripande kommunala inriktningarna är det upp till varje exploatör att undersöka bostadsmarknaden för att se vilken typ av bostäder som är gångbar.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra små bostäder i ett plan. Exempel på ett sådant förslag finns i planbeskrivningen.



Avstånd mellan bostadshus

Mellan föreslagna småhus i området vid Mellinsvägen och befintliga villor väster om Mellinsvägen är avståndet cirka 20 meter. Avståndet mellan befintliga villor närmast Mellinsvägen uppgår också till cirka 20 meter.

Naturmiljö

Under planarbetet har bebyggelseområdet olika naturvärden utretts.

Naturvärdesinventering (2022). Inventering av groddjur (2025).

Naturvärdesinventeringen visar att de dominerande ytorna har låga naturvärden.

Det gäller framför allt åkermarken som legat i långvarig träda med igenvuxna och delvis helt torrlagda gamla åkerdiken. Naturvärdesinventeringen visar även att totalt 11 biotopskyddsobjekt finns inom bebyggelseområdet. Sju av dessa påverkas inte av åtgärden. Fyra av objekten påverkas (ett dike och tre mindre åkerholmar/ odlingsrösen). Inga groddjur eller skyddsvärda arter påträffades i berörda diken. Påverkan bedöms som begränsad i förhållande till områdets storlek och funktion. Grundvattennivån ligger under dikesbotten, vilket innebär att berört dike inte utgör lämplig livsmiljö för groddjur.

För att säkerställa att biotopskyddets syfte upprätthålls föreslås att åtgärder vidas. Ett dike i den västra delen av bebyggelseområdet säkras med planbestämmelse vilket innebär att biotopen bevaras förutom det att diket fungerar för dagvattenhantering. En anläggning av ny dagvatten- och skyffallsanläggning (damm) utformas som biotop för groddjur och kräldjur. Odlingsrösen och åkerholmar (2b–2d) flyttas till ny naturmark inom planområdet. Återplantering av ek sker som ersättning för borttagen ek inom åkerholme 2c. Utformning av nya stenrösen (hibernacula) görs som livsmiljö för grod- och kräldjur. Åtgärderna har utformats för att minimera ingrepp i skyddade biotoper, och kompensationsåtgärder säkerställer att biotopskyddets syfte bevaras. Påverkan på naturmiljön är begränsad och reversibel. Kompensationsåtgärderna bidrar till att den ekologiska funktionen bibehålls och förstärks inom planområdet.

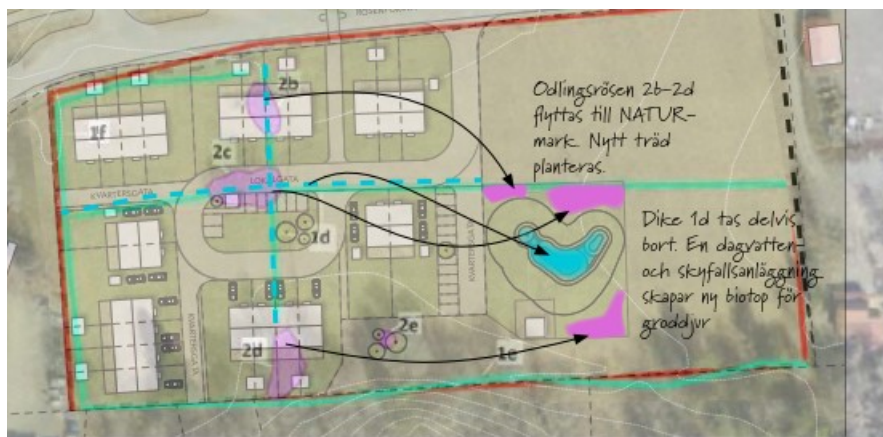


Illustration: Förslag på kompensation av biotoper.

Social hållbarhet, barnperspektivet

Eskilstuna kommuns barnchecklista har använts i framtagandet av planförslaget. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ha en viss positiv påverkan vad gäller boende och vardagsliv samt rörelsefrihet och trafiksäkerhet. Positivt är att potentiella lekytor (skogsdungar i norr och söder) bevaras, kollektivtrafik finns nära och separat cykelväg finns längs Rosenforsvägen. Tryggheten för barn att leka i området ökar då fler människor kommer att bo i området. Negativt är att barnen måste passera järnvägen för att nå förskolor, skolor och service öster om planområdet. Bebyggelseförslaget föranleder ingen barnkonsekvensanalys.

Dagvattendammen vid det södra bebyggelseområdet kommer kommunen att vara ansvarig för. Gällande regler för säkerhetsanordningar kommer att följas.

Plats i skolor och förskolor

Skol- och förskoleplanering i Skogstorp

Kommunens planering av skolor och förskolor hanteras av barn- och utbildningsnämnden, som löpande bedömer nuvarande och framtida kapacitet. För Skogstorpsskolan och närliggande förskolor finns idag en konkret planering som visar att barnomsorgens lokaler i området bedöms klara den föreslagna bostadsutvecklingen.

Skogstorpsskolan har idag kapacitet för två klasser per årskurs i F-6 och fem klasser per årskurs i 7-9, vilket motsvarar cirka 650 elever. Den kommunala förskolan i Skogstorp omfattar cirka 180 platser, och därutöver finns cirka 40 platser i fristående förskolor. Kommunens bedömning är att den befintliga kapaciteten i huvudsak kan möta det behov som uppstår genom planförslaget. Parallellt pågår en utredning om att utöka Skogstorpsskolan med ytterligare en parallell. Skolan finns även med i kommunens investeringsbudget för renovering och eventuell utbyggnad omkring decennieskiftet, vilket dock kräver ytterligare beslut.

Planeringen utgår från Översiktsplan 2030 och SCB:s befolkningsprognoser, och omfattar både kortsiktiga och långsiktiga behov av förskole- och skolplatser. Kommunen följer utvecklingen i området för att säkerställa en långsiktigt hållbar kapacitet. Skolplacering sker enligt principerna om relativ närhet och syskonförtur, och bedömningen är att det inte finns någon uttalad risk att elever från planområdet behöver hänvisas till skolor längre bort. Skolororganisationen följs löpande upp i takt med bostadsutvecklingen i Skogstorp.

Sammanfattning

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att medföra brist på förskole- eller skolplatser. Detta säkerställs genom befintlig kapacitet, planerad utbyggnad, avsatta investeringsmedel och kontinuerlig uppföljning av prognoser.

Strategisk trafikplanering

En medborgardialog om trafikfrågor genomfördes 2023 i olika stadsdelar i Eskilstuna. Dialogen resulterade 2024 – 2025 i en Trafik- och mobilitetsplan. Trafikplanen var ute på remiss under december 2024 – februari 2025 till ett 30-tal myndigheter, kommunala förvaltningar, bolag. En färdig Trafik- och mobilitetsplan beräknas tas upp för beslut i samhällsbyggnadsnämnden under november 2025. Kommunens trafikplanerare delar inte de boende synpunkter att trafiksituationen i Skogstorp är besvärlig och det finns inga dokumenterade framkomlighetsproblem. Rosenforsvägen fungerar väl i dagsläget och bedöms även fungera framöver. Trafikplanen föranleder därmed inga nya åtgärder i Skogstorp och heller inga särskilda åtgärder för Rosenforsvägen. Om behov uppstår bedöms punktinsatser vara tillräckliga. Generellt sett arbetar kommunens trafikplanerare med olika mobilitetsförslag för att hålla nere trafiken. Ett sätt är att förbättra för gång- och cykel.

De problem som de boende framför om trafiksituationen i passagen med järnvägen vid Alfa Laval är en fråga för Trafikverket.

Rosenforsvägen trafikeras idag av cirka 1900 fordon per dygn, Av dessa utgör tung trafik cirka 10%. De föreslagna 39 småhusen beräknas enligt trafikbullenutredningen (Norconsult 2024) generera cirka 80 fordonsrörelser per dygn i det norra området och i den södra delen beräknas cirka 100 fordonsrörelser per dygn. Det finns ändå åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra säkerheten för barn- och unga som nyttjar gång- och cykelvägen längs Rosenforsvägen på väg till skolan. En hastighetsdämpande upphöjning kan anordnas från de nya kommunala gatorna med utfart mot Rosenforsvägen. Det är kommunen som ansvarar för anläggandet av gatorna och har rådighet över säkerhetshöjande åtgärder. Vad gäller farhågor om förhöjd ljudbild i det norra området visar trafikbullenutredningens beräkningar på endast 5 fordon i timmen.

Busshållplatsen

Tills vidare behålls busshållplatsen på det befintliga stället. Om- och när det blir aktuellt att flytta den till Rosenforsvägen behövs ingen vändplan då det är en genomgående busslinje som trafikerar sträckan.

Översvämningsrisk

Som en del i planarbetet har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Den redovisar att dagvatten från kvarterstomter och från lokalgatan inom norra planområdet föreslås att fördröjas och renas i ett underjordiskt magasin innan det släpps i den allmänna anläggningen. Magasinet dimensioneras efter 20-års regn med klimatsfaktor. Den nya kommunala gatan höjdsätts så att vattnet rinner från en högpunkt i öster mot dagvattenmagasinet och mot ett dike längs Rosenforsvägen. Gatans höjdsättning regleras med bestämmelser på plankartan. Inom området skapas diken för avledning av vattnet och även en rad ytliga lågpunkter för att hantera skyfallsvatten och därmed undvika ett ökat flöde mot Timmervägen.

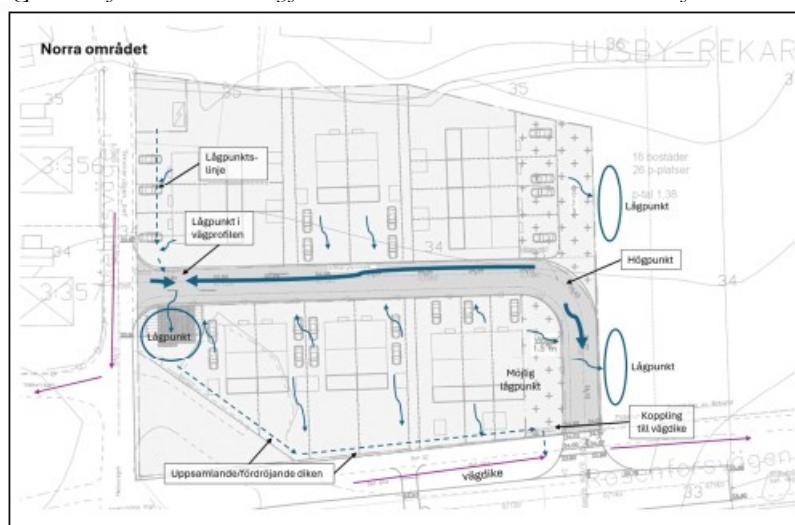


Illustration: Hantering av skyfall i norra planområdet. Pilar illustrerar rinnvägar vid skyfall. Ringar markerar möjliga lågpunkter. Exakt placering utreds vidare i senare skede. Källa: Dagvattenutredning, WSP 2025.

Kapacitet för vatten och avlopp

Under planarbetet har behovet av kapacitet och ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten utretts. Nya ledningar anläggs i de nya kommunala gatorna i området med anslutningspunkt i Mellinsvägen. För att försörja detaljplanens bebyggelse krävs kapacitetshöjande åtgärder av befintlig vattenledning i Timmervägen. Ett arbete som Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö (ESEM) ombesörjer. ESEM kommer att utreda omfattning och planera in åtgärder i det löpande förnyelsearbetet så att bebyggelsen kan anslutas när försörjningsbehovet uppstår. Planområdet ligger i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket (ESEM) är huvudman för. I samband med detaljplanens exploatering kommer området att införlivas i befintligt vattenverksamhetsområde genom ett politiskt beslut.

Övriga frågor

Väg till fornninnet i norr kan nås via naturstigarna i området.

Störningar under byggtiden.

Vid uppförandet av bostäder har byggherren/exploatören en skyldighet att följa regler i Miljöbalkens 2 kapitel. Även i allmänna råd från Naturvårdsverket (NFS 20024:15) ges riktvärden för buller från byggplatser. Kommunen är tillsynsmyndighet och har rätt att utöva tillsyn över byggverksamheten. Kan kräva in bullermätningar, egenkontroll och åtgärder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Philip Rivander
Planarkitekt

