

Granskningshandling

Detaljplan för

Odalmannen 21 och 38 m.fl.

Öster
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**.

INLEDNING

Planprocessen Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900).

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (2023-04-24)
- Plankarta (2023-04-24)
- Sammanfattning av synpunkter (2023-04-24)
- Undersökning/Avgränsning av MKB (2021-09-09)

Bilagor/utredningar

- Fastighetsförteckning (2022-09-28)
- Dagvattenutredning (2023-02-27)
- PM Projekteringsunderlag/Geoteknik (2021-10-28)
- Naturvärdesinventering (2021-10-22)
- Bullerutredning (2022-04-22)
- Trafik- och mobilitetsutredning (2022-05-05)
- Sammanställning och analys av boendedialog om Odal mannen (2022-02-02)
- Förprojektering och kalkyl påverkan på allmän plats (2023-02-22)

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder som kompletterar befintliga bostäder och utemiljö på fastigheterna Odal mannen 21 och 38. Intentionen är att skapa förutsättningar för en levande och attraktiv stadsdel för såväl boende som besökare. Planförslaget tas fram med utgångspunkten att beakta platsens topografi och befintliga kulturmiljö- och naturvärden, liksom hänsyn till angränsande riksintresseområdet Eskilstuna industrimiljö.

Plandata

Läge och areal Planområdet med en areal av ca 1 ha ligger i utkanten av centrala Eskilstuna inom stadsdelen Öster.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Odal mannen 21 och 38, men även en sträcka av Kjulavägen som tagits med i planen för att släcka ut del av en gammal stadsplan för att skapa en bättre helhet planmässigt i stadsdelen.

Markägande

HSB och Eskilstuna kommun.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsbygden och inom översiktsplanens förtätningszon. Det är ett kollektivtrafiknära läge. Angränsande till planområdet är utredningsområde för blandad bebyggelse *Nålsögat 3:1*.

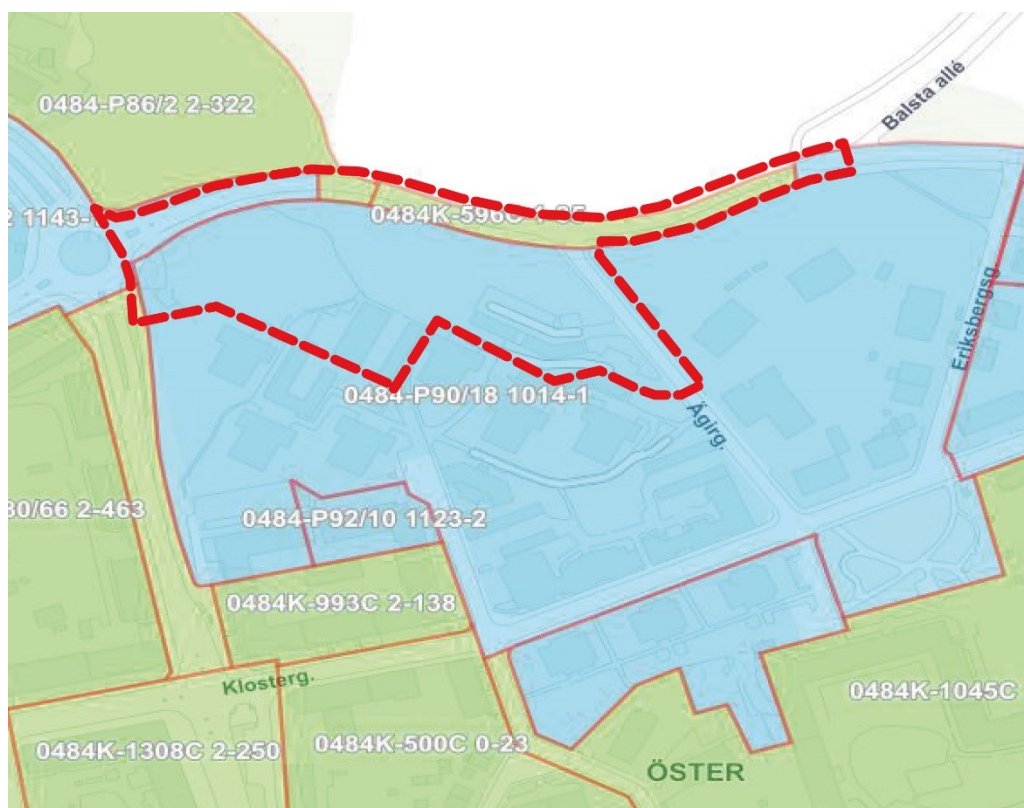
Grönplan

Planområdet innehåller inga markerade ytor eller värden som omfattas av specifika kommunala ställningstagande i grönplanen eller översiktsplanen. En naturvärdesinventering har visat att det finns vissa naturvärden inom planområdet, vilket också styrks av Länsstyrelsens kartering av värdestrakter för ädellöv. Grönplanens riktlinjer för kompensation vid exploatering ger stöd för att ta fram ett balanserat exploateringsförslag där befintliga värden ska beaktas.

Detaljplans

Ett positivt planbesked för fastigheterna Odal mannen 21 och 38 har lämnats 2017-08-23.

Planområdet omfattas gällande detaljplan *Odal mannen m.fl.* laga kraft 12/7 1990 som omfattar fastigheterna Odal mannen 21 och 38 samt *Stadsplan Eriksbergsgatan* från 1937 som omfattar Kjulavägen, Området som ligger inom *Odal mannen m.fl.* är kvartersmark.



Gällande planer som berör planområdet.

Miljöbedömning

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning gjorts av planförslaget och sammanfattningsvis så bedöms planförslaget inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

Ny bebyggelse behöver anpassas till det intilliggande riksintresseområdet för Eskilstuna industrimiljö, stads- och landskapsbilden, platsens kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL vad gäller t.ex. skala (höjd och volym), placering, och gestaltning. Då planområdet har ett

centralt läge bör höga krav ställas på gestaltning och materialval. På så vis kan detaljplanen bidra till att uppnå de nationella arkitekturpolitiska målen, Gestaltad livsmiljö och miljömålet God bebyggd miljö.

Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men under förutsättning att förebyggande åtgärder vidtas så kan man undvika att dessa blir betydande. Planbeskrivningen redogör för vilka åtgärder som är nödvändiga för att undvika betydande konsekvenser. Det handlar om de nya husens placering, lovplikt för förändring av befintlig topografi och vegetation och utformningsbestämmelser för de nya byggnaderna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

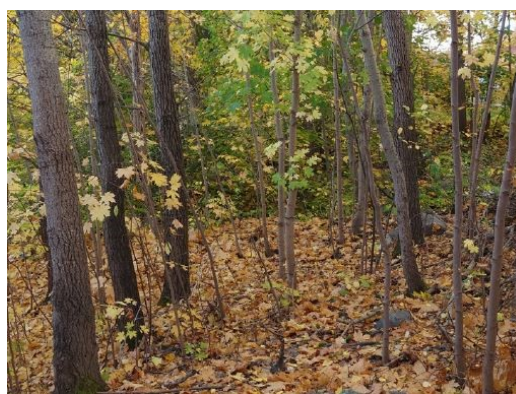
Natur och kultur

Mark och vegetation

Det planerade bebyggelseområdet utgörs till största delen av en slänt med naturmiljö som har spår av tidigare trädgårdsmiljöer och med friväxande vegetation och naturliga stigar. Karaktäristiskt är en bergknalle som är delvis påverkat av sprängning. Befintlig gårdsmiljö och uteplatser uppe på kullen kontrasterar med skötta ytor med klippt gräs och planteringar.

Vegetationen på platsen utgörs av yngre lövskog där träden är generellt unga, med enstaka medelålders lövträd. Asp dominerar i området, men sälg, lönn och lind återfinns också i mindre mängd. Skott av både ask och skogsalm finns även, men inga äldre levande exemplar. I området finns även blåsippa som är fridlyst. Centralt i området återfinns en klippvägg med en höjd på tre till fem meter. På ena sidan om bergknallen med klippväggen finns befintlig gårdsmiljö och på andra sidan naturmiljö.

Synligt i naturslänten återfinns också de murrester som nämns i texten om fornlämningar, vilka är lämningar efter tidigare byggnader på platsen och som är synliga i flygbilder från 1970-talet.



Foton som visar klippvägg och vegetation inom planområdet.

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

Enligt en geoteknisk undersökning från 1989 som genomfördes i samband med bygglov för den befintliga bebyggelsen, samt kommunens kartering över jordarter i grundlager består marken av sandig morän samt berg i dagen. Dessa

jordarter och markförhållanden är lämpliga för uppförandet av nya bostäder och bedöms inte medföra risk för erosion eller skred. Däremot behöver risken för ras eller blockutfall undersökas närmare under detaljplanearbetet. Tyréns Sverige AB har därför utfört en geoteknisk och bergteknisk inventering enligt bilden.



Sammanfattningsvis visar Tyréns utredning att förutsättningarna för planerad konstruktion bedöms som gynnsamma. Grundläggning bedöms kunna utföras på fast moränbotten eller plansprängt berg.

Kontroll under byggskedet ska utföras som entreprenörens egenkontroll enligt dennes kvalitetssystem. Kontrollprogram och arbetsberedning skall upprättas av entreprenören och godkännas av beställaren innan byggstart.

Markradon

Området ligger inom högriskområde för radon och bebyggelsen ska därför byggas radonsäkert vilket regleras i bygglovsprocessen.

Historik

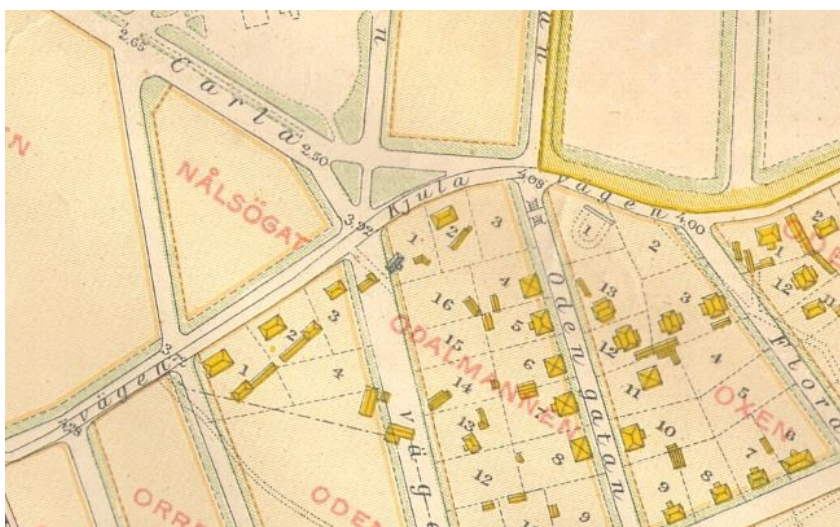
Planområdet ligger på platsen där Hunsala (Odensala) gamla bytomt har legat (L1985:6811). Hunsala omnämnes bl.a. i Johanniterklostrets jordebok från 1490, då bestod byn av 3 gårdar. Karl IX förordnar att byn skulle läggas under Kungsladugården och efter 1632 finns ej Hunsala med i jordeböckerna. Namnet Hunsalagärdet eller Odensalagärdet lever kvar som beteckning. Det aktuella planområdet har hyst olika typer av bebyggelse under det senaste århundradet.

Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av planen inte kommer att kräva några arkeologiska insatser. Den stenmur som enligt uppgift finns på platsen föranleder ingen arkeologisk undersökning men muren bör i första hand bevaras i enlighet med 1 kap. 1 § kulturmiljölagen (KML). Det är positivt att kommunen avser att integrera muren på ett landskapsarkitektoniskt och varsamt sätt. Plankartan informerar om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 § KML



Häradsekonomiska kartan 1897-1901

Historiskt har bebyggelse varit orienterad längs med Kjulavägen, med entré från det hållet, vilket den häradsekonomiska kartan från 1897-1901 kan visa. Vägdragningen Carlavägen innebar senare en öppning för nya bebyggelsemöjligheter i en annan riktning, men då topografin inte har medgivit det så enkelt upp på kullen så har möjligheterna att bygga på ytan i äldre planläggning inte utnyttjats fullt ut.



Historisk karta 1907, Sjöling

Den historiska kartan från 1907 visar den nya Carlavägens sträckning som korsar Kjulavägen och hur den nya strukturen löper över tidigare befintlig bebyggelse. Föreslagen dragning av Odengatan ner till Kjulavägen som syns i kartan har aldrig genomförts. De murrester som finns på platsen idag stämmer överens med placeringen av tidigare byggnadsverk.

Kulturmiljö- värden

Planområdet angränsar till riksintresseområdet för kulturminnesvård Eskilstuna industrimiljö; *Smides- manufaktur- och industristad* som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltiden och 1600-talet fram till tiden efter 1950.

Riksintresset för kulturminnesvård bedöms inte påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen mer än vad den befintliga bebyggelsen på fastigheterna gör idag. Detta då bebyggelseförslaget inte nämnvärt överskrider de befintliga byggnadernas höjd och inte påverkar stadssiluetten i direkt anslutning till riksintresseområdet.

Fornlämningar Fastigheterna Odal mannen 21 och 38 ingår i fornminnesytan (RAÄ-nummer: Eskilstuna 292:1, Lämningsnummer: L1985:6811) efter en gammal gårds-/bytomt från 1400 talet.

I den gällande detaljplanen för Odal mannen m.fl. från 1990, där båda fastigheterna Odal mannen 21 och 38 ingår, har angetts att ”Inom planområdet finns inga kända fornlämningar” (sida 2 (4)).



Bilden visar den skrafferade fornminnesytan (RAÄ-nummer: Eskilstuna 292:1) efter en gammal gårds-/bytomt från 1400-talet.

I den nordvästra delen av fastigheten Odal mannen 21, närmast rondellen Carlavägen – Kjulavägen finns rester av synliga gamla murar. Murarnas historiska status har stämts av med Länsstyrelsens antikvarie som bedömer att murarna inte har något fornlämningskydd enligt kulturmiljölagen. I detaljplanen kommer därför ingen arkeologisk utredning genomföras.

I framtagandet av förslaget beaktas kulturmiljön genom att hänsyn tas till platsens förutsättningar och genom förutsättningar för utveckling av kvartersmarken på ett varsamt sätt. Föreslagen utveckling av gårdsmiljön och förutsättningar att spara befintlig vegetation där murlämningarna finns bevarade kan bidra till att eventuella skador eller en negativ påverkan av kulturmiljön kan undvikas. Det regleras i planen genom prickmark och lovplikt för förändring av befintlig markhöjd, trädfällning och för stödmurar högre än 0,8 meter. Befintlig vegetation skyddas med n-bestämmelse.

Bebyggelseområden

Planområdet

Nuläget

Fastigheterna Odal mannen 21 och 38 och befintlig bostadsbebyggelse är belägna på en höjd med delvis brant sluttning inom fastigheternas norra del

mot Kjulavägen samt västra del mot Carlavägen. I de delarna utgör terrängen även en fysisk barriär, som försvårar den befintliga tillgängligheten till fastigheten från dessa sidor. Fastigheterna är tillgängliga för gående, cyklister och med bil från Odengatan och Ägirgatan.



Drönarfoto som visar planområdet med Balsta gårde och rondellen vid Carlavägen/Kjulavägen i förgrunden och skogsvegetationen i slänten mot Kjulavägen. I bakgrunden befintlig bebyggelse på kullen och till vänster fastigheten Odensala 7 med sin relativt nya punkthusbebyggelse.

Befintliga hus uppe på kullen är av hus i parkkaraktär där punkthus är placerade på ett höjdparti med delvis sparad naturlig vegetation. Kullen avviker landskapsmässigt och bebyggelsemässigt från omgivningen som närmast har en övervägande utpräglad kringbyggd kvartersstadsstruktur och mer österut i stadsdelen småhusbebyggelse.

I nuläget utgör norrslänten mot Kjulavägen en tydlig baksida för kvarteret där några tydliga etablerade naturstigar utgör ett undantag i en i övrigt outnyttjad yta med svårtillgänglig vegetation, en miljö som upplevs som otrygg. Samtidigt är den befintliga vegetationen och kullen in sig ett värde som kan bidra till en

god bebyggd miljö i den nya planen i den mån den är möjlig att spara och utveckla som en del av kvarteret och gårdsmiljön.

Bostäder**Beskrivning av planförslaget**

Planen prövar ett koncept för utveckling av fastigheterna Odal mannen 21 och 38 genom förtätning längs med Kjulavägen. Det är en bebyggelse med flerbostadshus och där bostäderna ska kunna nås från två håll med entréer både uppifrån Odengatan uppe på kullen och nerifrån Kjulavägen.

Befintliga bostäder söder om planområdet kompletteras i förslaget med två byggnader av punkthustyp med 70 lägenheter och en byggnad med 40 lägenheter med lägre parkeringstal, lämpligt för t.ex. hyreslägenheter till studenter. Totalt omfattar förslaget 110 lägenheter.

Idékoncept

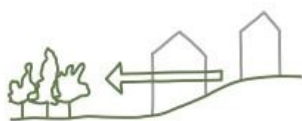
Förslaget har arbetats fram utifrån ett idékoncept/stadsbyggnadsidé anpassad till platsen som tagits fram med utgångspunkt från målen i kommunens arkitekturprogram.

Stig upp!

Grannskapet möts på stigen upp på berget. Informella stigar i naturområdet bevaras och förstärks. En entréplats mot rondellen markerar grannskapets början, och trappor underlättar rörelsen. Terrasseringar från tidigare bebyggelse ansas, lyfts fram och markeras med konst/ lekskulptur som knyter an till historien. Stigen länkar samman det gamla och det nya samtidigt som det är en genväg för fotgängare på väg ner till centrum.

Vida vyer

En av de största kvalitéerna för kvarteret är läget där man kan låta blicken vandra lågt åt norr över de öppna ytorna i Balsta Våtmarkspark.

*Norrljus*

Bostäderna tar tillvara på laget i en sluttning med lägenheter och planlösningar som tillvaratar norrljuset och dess möjligheter.



Bevarad brynzon

Bevara skog och känslan av skog på platsen. Bevarad natur med naturvärdesträd och nyskapade gröna gårdsmiljöer bevarar en ekologisk länk till våtmarksparken i norr och utgör en visuell länk mellan bebyggelse och landskap. Den nya förgårdsmarken framför husen får en grön karaktär med nyplantering av träd och växtlighet.



Placering och utformning byggnader



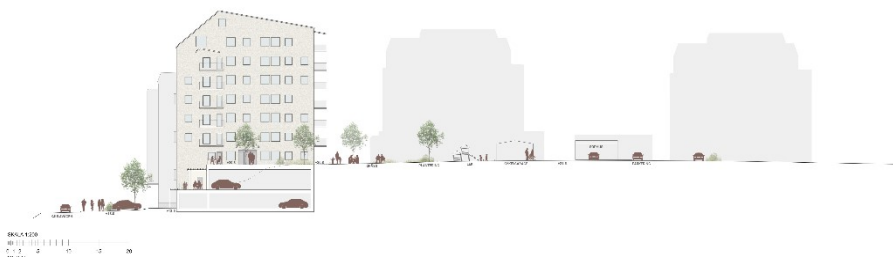
Illustrationsplan av Archus som visar de tre nya huskropparna mot Kjulavägen i relation till den befintliga bebyggelsen och utvecklad gårdsmiljö uppe på kullen.

Byggrätternas placering i förslaget, samt placering av prickmark och kryssmark i plankartan syftar till att möjliggöra hänsyn till befintliga värden i kombination med att möjliggöra en god bebyggd miljö utifrån platsens förutsättningar.

Förslaget bidrar till en ökad trygghetsupplevelse på platsen genom att omvandla en tidigare baksida till ett mer integrerat stråk som har potential att erbjuda en mer attraktiv sträcka att röra sig längs med som gående eller med cykel längs med Kjulavägen. Husen ska kunna nås från både gårdssidan och från Kjulavägen, **b₁** och **b₆**. Det är viktigt att situationen mot Kjulavägen inte präglas enbart av in/utfart till garage utan att det finns boende i rörelse där till fots, därav bestämmelse – även om tillgänglighetsanpassade huvudentréer är planerade från gårdssidan Odengatan/Ågirgatan. Förslaget innebär att entrén mot Kjulavägen även blir en naturlig entré för de som kommer med cykel och

ska parkera cykeln i garaget.

Två befintliga garagelängor och sex markparkeringar tas bort och ersätts delvis med markparkering, samt med nya sophus och cykelgarage vilket möjliggör ny gemensam gårdsyta med grönska, lek, vistelseytor och möjlighet för samvaro, något som efterfrågats i dialogen med de befintliga boende i området som genomförts under planarbetets inledningsskede.



Sektion av Archus som visar hur de nya byggnaderna kan angöras nere från Kjulavägen och uppifrån kullen och Odengatan. Sektionen visar också hur de nya husens volymer relaterar till de befintliga punkthusen uppe på kullen.

Byggnader i suterräng samt ytor för gemensamma gårdsytor och uteplatser med hänsyn till befintlig topografi ger förutsättningar för att hänsyn till befintliga värden och platsens identitet ska kunna uppfyllas. **Ö**-bestämmelser används för att reglera volym på komplementbyggnader, stödmurar, plats för skylt och parkering. **Ö₁** reglerar volymen på komplementbyggnad och parkering på gårdsytan där befintligt parkeringsgarage ska tas bort till förmån för utveckling av gården, **Ö₂** reglerar storlek på komplementbyggnad på gårdsytor i anslutning till de nya husen mot Kjulavägen där det är viktigt att komplementbyggnad inte blir för dominant. **N**-bestämmelse bidrar till att reglera detta då anpassning till terrängen ska ske samtidigt. till mark och vegetation. **Ö₃** och **Ö₄** reglerar ytor med befintliga parkeringsgarage och **Ö₅** yta för parkering, men som inte får vara garage då det samtidigt är en flödesväg. **N₆** reglerar yta som får förses med stödmurar, för att möjliggöra en utvecklad entréplats till kvarteret från rondellen vid Carlavägen.

Bestämmelsen **n₁** innebär att längs Kjulavägen, Carlavägen och anlagda stigar får träd gallras. Annars gäller att träd endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. **N₂** reglerar att bergknallen ska bevaras och **n₃** att en anpassning av terräng ska ske i form av en terrassering i flera nivåer.



Sektion som visar områdets topografi rakt framifrån med de tre nya husvolymernas entrézon mot Kjulavägen och hur gårdsmiljön ramas in av sparad natur i kvarterets gräns mot rondellen vid Carlavägen/Kjulavägen. Archus.

**Material,
byggnads-
teknik**

Egenskapsbestämmelser som reglerar byggrätternas utformning och gårdsytor, byggnadshöjder, taklutning, samt krav på omsorgsfullhet i entrézonen mot Kjulavägen syftar till att hänsyn tas till befintliga värden och att en god bebyggd miljö kan uppnås.



Illustration som visar vy mot det tänkta hyreshuset i hörnet Kjulavägen och Ägirgatan. Balsta gärde till höger och Odensala 7 till vänster. Archus.



Illustration som visar planområdet från Balsta gärde och våtmarksparken med de två nya bostadsrättshusen i fokus och hyreshuset till vänster. Archus.

De tre nya husen ska ha entréer åt två håll men är riktade med öppna fasader mot Kjulavägen, f. Byggnaden ska utformas med särskilt omsorgsfull gestaltning vid entréer och mot Kjulavägen. Fasader ska utformas med öppenhet mot Kjulavägen, med intentionen att tillvarata norrljuset och den fina utsikten över Balsta gärde och våtmarksparken.



Vy från Balsta gårde mot planområdet med riksintresseområdet till höger i bild. Archus.

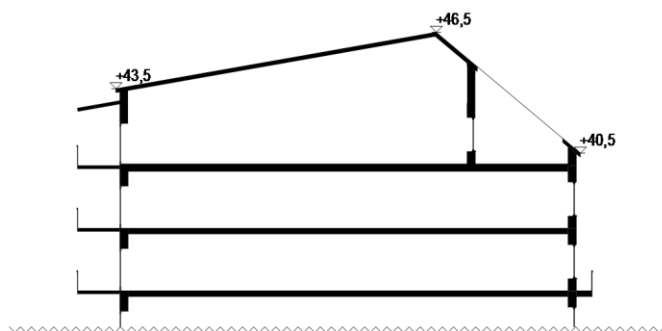
Gårdsmiljö utformning

Höjd på byggnadsverk h_1 och h_2 regleras i syfte att volymerna på husen inte ska dominera kvarterets silhuett alltför mycket och för att undvika en negativ påverkan på det intilliggande riksintresseområdet. De kan vara något högre och ha fler våningar än de befintliga punkthusen uppe på kullen då de är placerade lägre ner mot Kjulavägen i suterräng. Bestämmelserna h_3 och h_4 reglerar högsta nockhöjd på befintliga tvåvåningsgarage, h_5 och h_6 reglerar totalhöjd på gårdsytan ovanpå överbyggt garage och h_7 totalhöjd på befintligt garage.

För att hantera volymerna är det också viktigt med takens utformning o_1 och vinkel där taken sluttar brantare mot entrén vid Kjulavägen för att skala ner volymerna och flackare mot gården uppe på kullen. Den flackare lutningen mot gården bidrar till en hållbar dagvattenlösning genom att den mesta avrinningen från taken bör ske åt det hållet.

Planen reglerar att det ska vara sadeltak f_1 och f_2 .

På huset vid Ägirgatan får taket inte vara platt och ska ha en minsta takvinkel som regleras i planen, vilket påverkar både det visuella intrycket och avrinningen o_2 .



Taken ska utformas enligt den här principsektionen med en flackare lutning mot gården. Takvinkel regleras i planen.

Punkthusen ska utformas med särskild omsorg vid entré och i fasad mot Kjulavägen. Det är viktigt att sträckan längs med Kjulavägen inte domineras av in/utfart till garage utan tolkas som en entrézon i mänsklig skala som gör det

till en attraktiv och trygg upplevelse att röra sig förbi gående och som cyklist, **f₃** Byggnaden ska utformas med särskilt omsorgsfull gestaltning vid entréer och mot Kjulavägen. De två nedersta våningarna mot Kjulavägen ska utformas så att de inte ger intryck av ett parkeringsgarage utan gestaltningsmässigt samspelar med våningarna ovanför.



Illustration som visar hur sparad natur och anlagda gröna gårdstomter samspelar i förslaget. Archus.

En utvecklad gemensam gårdsmiljö för både befintliga boende och de nya husen knyter ihop kvarteret uppe på kullen. Mellan de två större punkthusen skapas gårdsmiljö på bjälklag med möjlighet för vistelse och privata uteplatser. Överbyggnaden över garaget ska vara anpassad för planteringsbart bjälklag **b₂** för att möjliggöra en utvecklad gårdsmiljö för rekreation och en hållbar dagvattenhantering. Delar av ytorna mellan husen ska vara genomsläppliga, **b₃** och även möjliggöra yta för dagvattenhantering enligt förslaget i dagvattenutredningen **b₄**.

Mot Kjulavägen trappas mellanbyggnaden ner med en terrassering som tar ner skalan i entrézonerna vid in/utfart till garaget, vilket regleras med högsta totalhöjd i planen, med terrassering lägre än själva gården **h₅** och **h₆**.

I utvecklingen av gårdsmiljön krävs inte bygglov för stödmurar lägre än 0,8 m. Intentionen är att utveckla med varsamhet kring befintlig vegetation och topografi. Det är inte önskvärt med höga stödmurar ut mot Kjulavägen, en eventuell anpassning behöver ske genom en terrassering av terrängen med flera nivåer **n₃**.

Befintlig bergknalle ska sparas **n₂** och befintlig vegetation värnas **n₁** men får gallras i anslutning till stigar och Kjulavägen. För att ändra markhöjd och ta bort vegetation i större omfattning krävs marklov **a₁** och om det blir aktuellt ska planens syfte beaktas.



Sektion som visar planområdets topografi med de nya husvolymerna sedda från söder och den befintliga bebyggelsen. Archus.

Att värna vegetation och topografi här är också kopplat till att beakta platsens kulturmiljövärden med placeringen inom en fornlämningsyta.

Vid Kjulavägen skapas en entréplats för angöring mot de två punkthusen för gångtrafikanter, cyklar och bilar. Platsen möter Kjulavägen höjdmässigt och ska ha en öppen karaktär för att visuellt presentera bostadsområdet och skapa en säker trafikmiljö. Grönska och bänkar skapar en trevlig boendemiljö. Entrézonen behöver även kunna fungera som uppställningsplats för räddningsfordon.

Service

Matbutik finns på angränsande fastighet. Förskola finns inom kvarteret och det är relativt nära till flera skolor. I närtid planeras en ny skola att byggas på Balstaområdet nära planområdet.

Jämställhet, integration

En dialog har förts med de boende i området genom en digital enkät och möjlighet att markera platser i karta, under hösten 2021.

Sammanfattande rekommendationer utifrån dialogen pekar på betydelsen av en utveckling av gårdsmiljön och att det är viktigt för de boende att det finns förutsättningar i förslaget att kunna spara befintlig vegetation. Man vill även ha fler funktioner och ytor i gårdsmiljön t.ex. grillplats och förbättrad lekplats.

Dialogen visar också att det finns ytor inom området som idag upplevs som otrygga, t.ex. sträckan längs med Kjulavägen som idag upplevs som mörk och otrygg på kvällen.

Barnperspektivet

Befintlig lekplats flyttas till den nya och utvecklade gårdsytan och blir en naturlig mötespunkt mitt i området där både befintliga boende och boende från de nya husen kan mötas. Placeringen är väl vald så att befintlig topografi och vegetation kan bli en tillgång i gårdsmiljön och som lekmiljö för barn i olika åldrar. Platsen blir bullerskyddad genom att den befintliga bergknallen sparas och genom de nya husens volymer.

Utemiljön i anslutning till den anlagda gårdsmiljön- och lekplatsen erbjuder möjligheter till naturlek för lite större barn i anslutning till husen och med god överblick från husen.

De nya husen innebär en förbättrad trygghetsupplevelse längs med Kjulavägen längs den gång- och cykelväg som kan bli en skolväg i framtiden när en ny skola planeras vid Balsta gårde.



Vy mot de nya BRF-husen från den utvecklade gårdsmiljön med bl.a. ny lekplats, där det idag ligger garagelängor och markparkeringar. Archus.

Tillgänglighet

De två punkthusen nås från två håll med tillgänglighetsanpassad huvudentré från gårdsmiljön på Odengatan och entré från Kjulavägen med in/utfart till garage och cykelparkering. Gemensam tyst gård nås på ett bra sätt från båda hållen. Huset vid Ägirgatan har sin egen gårdsmiljö med uteplats och bestämmelser i planen säkerställer balkong mot tyst sida där då det finns en höjdskillnad upp mot den gemensamma, tysta gården uppe på kullen och den därför inte är lika tillgänglig från det huset. Naturstigarna i utemiljön i områdets västra del kommer inte vara möjliga att tillgängliggöra fullt ut för alla genom förslaget på grund av topografien, men den sparade naturmarken säkerställer gröna kvalitéer som bidrar till utemiljön för både de befintliga och nya bostäderna.

Friytor

Lek och rekreation

Den gemensamma gårdsmiljön för både de befintliga boende och de nya boende kommer att utvecklas på ett sätt som främjar barns möjlighet till utevistelse och lek i sitt närområde. Befintlig lekplats flyttas och har möjlighet att kombineras med vistelseytor för fler åldersgrupper med sittplatser och andra funktioner som efterfrågats i dialogen med de boende.



Bild som visar sparad natur, befintlig- och ny gårdsmiljö i förslaget. Archus.

Kopplingen mellan gårdsmiljö och kullens sparade naturmiljö utvecklas genom förslaget så att naturlek för större barn kan främjas och så att trygghetsupplevelsen har potential att förbättras.



Befintlig gemensam uteplats och befintlig lekplats i den nuvarande gårdsmiljön uppe på kullen vid Odengatan.

Intill planområdet norr om Kjulavägen ligger Balsta gårde med Balsta våtmark och promenadstigar. Från planområdet är det ca 200 meter till Balsta våtmark och ca 600 meter till Balsta musikslott. Det är ca 6-700 meter till Balsta- och Ekebys idrottsanläggningar med bl.a. bollplaner.



Flygfoto som visar Balsta våtmarkspark.

Naturmiljö

Naturmiljö

Planområdet berörs inte av lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken. Områdets grönstruktur är inte markerad som del av bevarandevärd grön infrastruktur i kommunens strategiska underlag i översiktsplan eller grönplan och omfattas inte specifikt av några kommunala ställningstaganden kring naturmiljö.

Dock finns inom planområdets kvartersmark vissa befintliga naturvärden som har inventerats i samband med framtagandet av förslaget. Sammanhanget med den intilliggande parken på Balsta gårde innebär att delar av planområdet även utgör ett potentiellt spridningssamband för arter. Delar av planområdet är markerat i länsstyrelsens kartering av skogliga värden med värdetrakter för ädellövskog.

Sammantaget innebär det att planen ska eftersträva att ett balanserat förslag tas fram, med hänsyn till de gröna värdena och med en ambition att kunna spara befintlig vegetation.



Bild som visar värdetrakt för ädellövskog söder om Kjulavägen. Foto från naturvärdesinventeringen som visar unga till medelålders lövträd inom området.

Stadsdelen är även utpekad som ett bristområde när det gäller tillgång till bostadsnära natur och det är något som ska beaktas i planeringen.

I undersökningen/avgränsning av MKB lyftes behovet av en fördjupad inventering av platsens naturvärden som en viktig planförutsättning. Naturföretaget har därför på uppdrag av Eskilstuna kommun utfört en naturvärdesinventering av det berörda området under oktober 2021.

Naturvärdesinventeringens slutsats är att området har ett lågt artvärde och ett visst biotopvärde varpå området faller inom naturvärdesklass 4 (Visst naturvärde). Klass 4. Visst naturvärde: Området behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

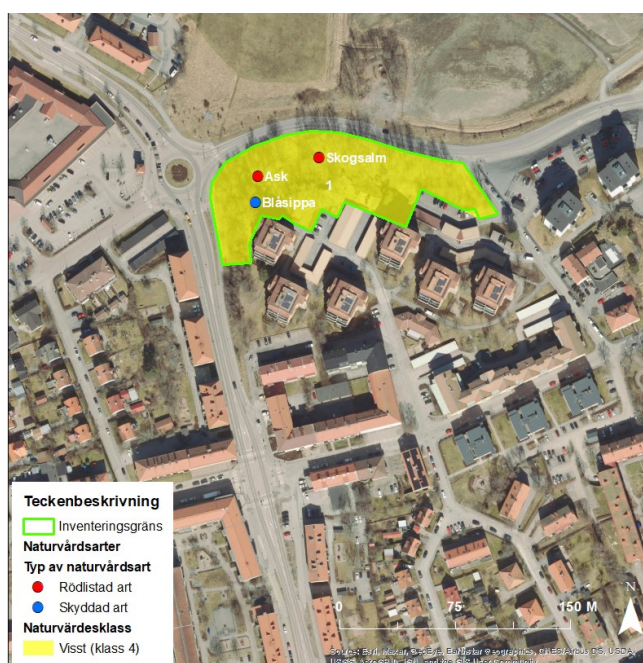


Bild som visar den inventerade delen av planområdet.

Bedömningen bygger på att skogen är ung och främst består av triviallövsly samt att naturvärdsarter, med undantag ifrån blåsippa och ungs-kott av ask och alm, inte påträffats inom inventeringsområdet. Inventeringsområdet bedöms ligga så isolerat ifrån andra grönområden att det inte utgör en ekologisk spridningsväg.

I förslaget har de gröna värdena beaktats i och med att en yta med naturlig vegetation kan sparas, en yta med goda förutsättningar för att kunna bevara viss befintlig vegetation och med kvalitéer som kan bidra till en god bebyggd miljö. Betydelsefullt är även att planen omfattar del av Balsta gårde i syfte att ta bort handelsbyggrätten för att bidra till att den på sikt utvecklas som del av parken.

Bevarad brynzon är en av de bärande delarna i idékonceptet som ligger till grund för förslaget.



Illustration som visar idékonceptet bevarad brynzon. Archus.

Vattenområden

Vattenområden Ett markavvattningsföretag båtnadsområde omfattar en liten del av planområdet. Det påverkar inte förslaget. Det som är relevant för planen är att det ligger inom EEM:s verksamhetsområde för dagvatten. I och med att tillståndet för torrlägningsföretaget uppdateras ska även aktuellt planområde innefattas i den uppdaterade beskrivningen för tillståndet för torrlägningsföretaget. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att torrlägningsföretaget i stort omprövas så snart det är möjligt.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) Då samtliga föroreningshalter för planområdet är långt under alla riktvärden blir den generella bedömningen att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, vattenverksamhet Detaljplanen ligger ca 5 respektive 8 km bort från Eskilstunas grundvattenförekomster och bedöms därför att inte ha påverkan på grundvatten och dess kvalitet samt flödesriktning.

Gator och trafik

Gatunät och trafik Planen angränsar till två större gator: Väg 53, Carlavägen (15 000 ÅDT) och Kjulavägen (5 300 ÅDT). Inom området finns lokala anslutningsgator för angöring och parkering. Den tillkommande biltrafiken från exploateringen

bedöms inte ha någon större påverkan på Kjulavägen eller Carlavägen.

Planen reglerar utfartsförbud och möjliggör in/utfart till de nya byggrätterna på placeringar som har bedömts som trafiksäkra. Under planarbetet har flera alternativ prövats för in/utfart men den lösning som har tagits fram till samrådet är en förutsättning för att förslaget ska kunna genomföras. Kommunens trafikplanerare gör bedömningen att lösningen med in/utfartens placering mot Kjulavägen är trafiksäker. Bedömningen grundar sig på uppskattning av antal kommande trafikrörelser från de nya bostäderna, trafikintensiteten på Kjulavägen samt att man utformar platsen för att tillgodose goda siktförhållanden. Lösningen har prövats i den förprojektering kring planförslagets påverkan på allmän platsmark som kommunen har genomfört sedan samrådet.

Gång- och cykelvägar

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter bedöms som god. Gång- och cykelbanor finns utmed Carlavägen och Kjulavägen som även är huvudstråk för cykel. Gångbanor finns på båda sidor av Ägirgatan, cykling sker i blandtrafik. Gång- och cykelkopplingar till omkringliggande målpunkter och centrum bedöms som goda.

Befintlig gång- och cykelväg längs Kjulavägen påverkas av in- och utfart till nytt parkeringsgarage och anpassas till detta i sin utformning med minimal påverkan på gång- och cykelbanan. Påverkan har utretts i en förprojektering som kommunen har genomfört sedan samrådet.

Gångkopplingar inom området förstärks och ökar tillgängligheten till nordvästra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för buss 5 och 41 finns på Carlavägen, norr och söder om planområdet. Busslinje 5 trafikeras var 30:e minut i högtrafik och en gång i timmen under lågtrafik. Buss 41 har oregelbunden trafik med två avgångar på förmiddagen och 2 på eftermiddagen.

Parkering och mobilitet

Cykelparkering för befintlig bebyggelse byggs om och kan även utökas med mer yteffektiva ställ i garage. Antalet kvalitativa cykelparkeringsplatser bedöms öka.

Befintliga bilparkeringsplatser tas bort genom förslaget då befintliga garageytor omvandlas till gemensam utvecklad gårdsmiljö. En andel av dessa platser tas bort i ett senare skede då det östra huset (HRF-huset) planeras byggas.

Majoriteten av cykelparkeringen för den nya bebyggelsen sker i garage. P-talet för cykel blir ca 30 cpl/1000 BTA vilket är i det undre spannet av kommunens parkeringsnorm som är 30-35 cpl/1000 BTA. Förslaget innebär att tillgänglig och högkvalitativ parkering prioriteras, men att vid behov tillskapa ytterliga platser genom mer yteffektiva ställ eller genom att nyttja bilparkeringsplatser.

Parkering för bil föreslås som markparkering och i garage. Förslaget innebär parkeringstal för bil på ca 9 pl/1000 BTA vilket är inom kommunens norm för området som är 0-9 pl/1000 BTA.

Förslaget bedöms skapa goda förutsättningar för resor med gång och cykel, och det finns en potential att bidra till kommunens färdmedelsmål om 61 % hållbara transporter till 2030 om mobilitetstjänster införs.



Illustration som visar entrézon med förgårdsmark mot de nya husen och in- och utfart till garage från Kjulavägen. Vy från g/c-vägen längs med Kjulavägen med husen på Odensala 7 i horisonten.



Befintliga ytor och utrymmen för bilparkering och cykelparkering. HSB.



Förslag parkeringslösning för bil som visar hur befintliga garage och parkeringsplatser omvandlas till gårdsmiljö och bebyggelseyta. Archus.

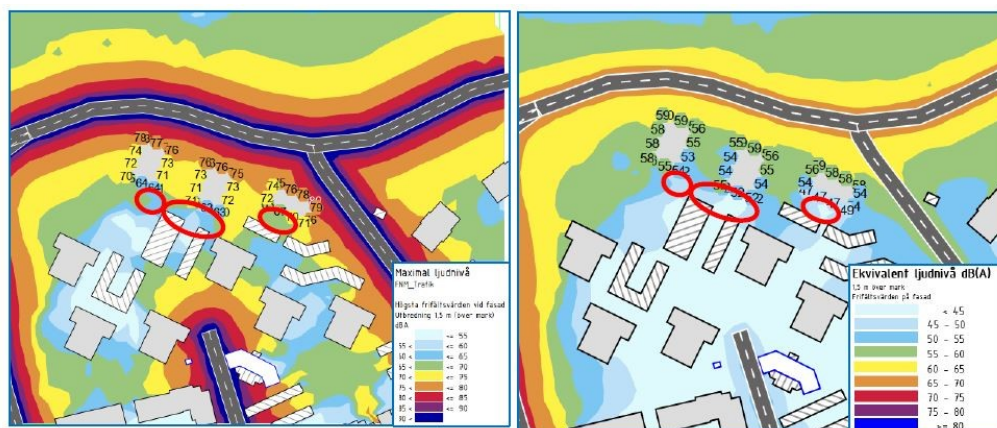


Förslag utvecklad cykelparkeringinom området.Archus.

Störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns AB i samband med framtagandet av samrådsförslaget. Resultaten visar att alla byggnader klarar gällande riktvärden vid bostadsbyggnadernas fasader för trafik och externt industribuller och det innebär att bostädernas planlösningar kan utformas fritt.



Beräknade ekvivalent- respektive maximalnivåer från vägtrafik. Beräkningarna avser framtidsscenario (år 2040), inringat ytor visar där gemensamma uteplatser kan anordnas

En uteplats som innehåller riktvärdet 70 dBA maximal samt 50 dBA ekvivalent kan anordnas som en gemensam uteplats i anslutning till byggnader på markplan/ljuddämpad sida. Uteplats kan placeras på andra ytor än föreslagna om de boende har tillgång till annan uteplats eller balkong som ligger inom riktvärdet.

Planen reglerar att balkonger ska finnas på ljuddämpad sida på huset vid Ägirgatan (m_1). Anledningen till bestämmelse enbart på det huset är att tillgängligheten till gemensam tyst gård uppe på kullen därifrån är sämre på grund av höjdskillnad. Därför behöver det huset ha balkong mot tyst sida för att säkerställa tyst uteplats för boende där.

Industribuller har undersökts i anslutning till planområdet och det är lastning och ventilationsljud vid Willys på närliggande fastighet som har bedömts som en eventuell riskfaktor.



Beräknade ekvivalentnivåer med avseende på Industribuller- A) dagtid- B) kvälls- och C) nattetid.

Beräkningar visar att ekvivalenta och maximala nivåer ligger långt under riktvärdet och utgör ingen störningsrisk för planområdet.

Risker**Luftföroreningar**

I och med uppförandet av nya bostäder kommer trafiken till och från området öka något. Detta kan medföra en negativ påverkan på luftkvaliteten genom utsläpp av partiklar och avgaser. Dessa bedöms dock inte vara omfattande.

Nuvarande miljöbelastning bedöms att ske främst i anslutning till fastigheterna i form av buller från väg samt utsläpp av partiklar som härstammar från trafik på de angränsande vägarna Carlavägen (väg 53, riksintresse) och Kjulavägen. Denna miljöbelastning är enligt siffror från Östra Sveriges luftvårdsförbunds emissionsdatabas för 2013 med emissionsfaktorer och fordonssammansättning för år 2015 relativt låg.

Markföroreningar

Enligt EBH-stödet finns två potentiella föroreningsobjekt, en bilvårdsanläggning samt verkstadsindustri, söder om Odal mannen 21 och 38 längs med Klostergatan. Dessa EBH objekt bedömde Miljökontoret redan vid planbeskedet bör inte vara av sådan grad att de påverkar planen.

Skyfallshantering

Skyfall hanteras bäst genom en god höjdsättning av området. För att få en god skyfallshantering bör nya byggnader placeras på minst 30 cm nivåskillnad från gator och gröna ytor, plushöjder finns inlagda för att visa betydelsen av att den nya bebyggelsen hamnar högre än befintlig gata, samt i vilken riktning vattnet rinner längs med Kjulavägen.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har yttrat sig om vilka krav som de behöver ställa i relation till förslaget. Släckbil måste komma närmare än 50 m från entré/ingång till trapphus. Släckbil behöver inte särskild uppställningsplats, cykelväg kan fungera.

Uppställningsplats höjdfordon måste vara max 9 m från fasad, kan nå 4 m i sidled - leder till ett behov av plan uppställningsbar yta i hela entré zonen framför husen mot Kjulavägen.

För att slippa höjdfordon behöver slusstrapphus TR2 (BBR) planeras in i husen. Gäller alltid för hus över 8 våningar.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Anslutning sker vid tomtgräns och det finns befintlig ledning att ansluta till vid Ägirgatan. Om det blir flera fastigheter behöver ev. flera förbindelsepunkter utredas närmare. Planen tar höjd för kommande behov av flera förbindelsepunkter och lägger in u-område (**u₁**) för VA-ledning längs med Kjulavägen.

El, tele, bredband och värme

Förslaget omfattar ca 110 lgh varav 70 i BRF-husen
Elbehov:
400 A

160 A

I nuläget så finns tillräcklig kapacitet i befintlig transformatorstation på Odengatan inom planområdet.

Fjärrvärme har anslutningspunkt från ledning norr om Kjulavägen. Ledningar för fjärrvärme kan med fördel dras över naturmark och inte under hårdgjord yta. Servitut skapas för koppling mot anslutningspunkt norr om Kjulavägen och möjligheter till ledningsdragning till tänkta förbindelsepunkter på byggrätterna finns inom prickad mark i plankartan.

Ledningarna från anslutningspunkt el vid Odengatan bör gå under hårdgjord yta med prickmark bredvid gårdsmiljön, inte under gårdsmiljön. EEM Elnät vill inte ha träd eller lekplats osv. över ledningarna.

Bra om ledningsdragningar synkas fram till de nya husen med gemensam schaktning där det är möjligt. Om stadsnät önskas är det bra om det grävs och läggs på samma gång. Planen beskriver möjligheten, HSB bestämmer längre fram om de vill beställa stadsnät.

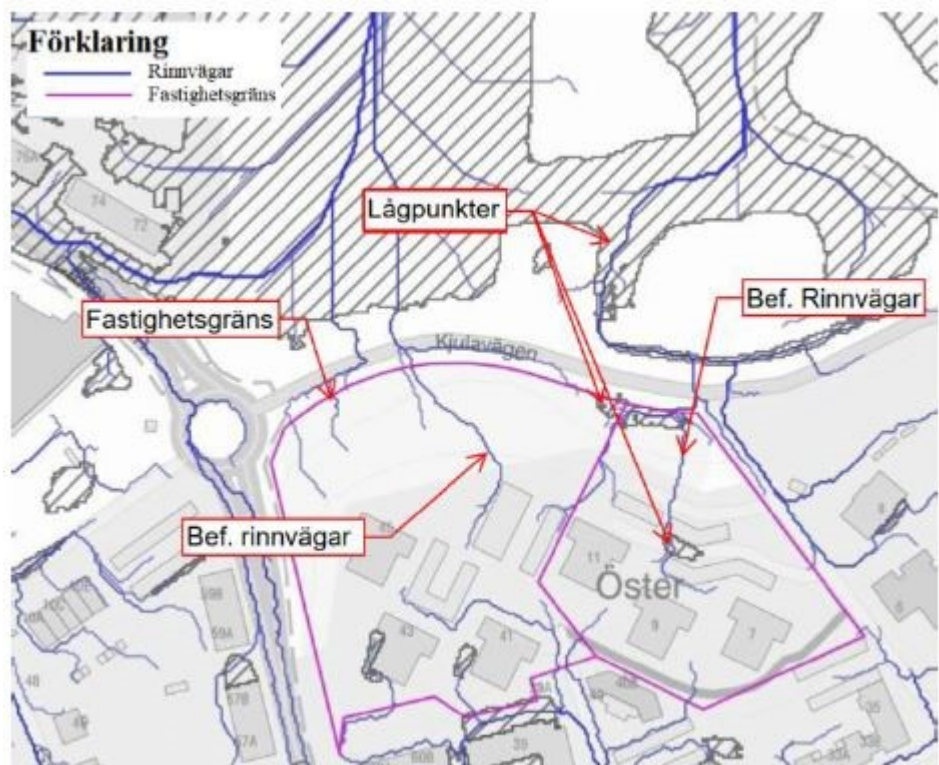
Avfall

Ett nytt sophus för ny BRF placeras öster om punkthusen och där behöver entrén vara på ett plan och öppning för avfallshanteringen vara på ett plan på grund av suterrängssituationen. Avfallshanteringen för de nya husen sker via Ägirgatan genom backvändning mot övre infart till garage med en möjlighet till backvändning på en yta bredvid det nya huset närmast Ägirgatan. Sedan samrådet har byggrätten justerats 0,5 meter vid det östra punkthuset för att det ska finnas utrymme för denna lösning. Intilliggande tillgänglighetsanpassade parkering blir reglerad som prickmark så att inte skärmtak eller liknande kan uppföras där som kan inkräkta på sobbilens svängradie. Nytt sophus till huset vid Ägirgatan placeras precis vid infarten.



Körvägar för sopbilen med tänkta körvägar markerade med gult och angöring för motorfordon med blått. Archus.

Dagvatten



Figur 5. Resultaten från lågpunktsanalysen visar att några lågpunkter ligger inom planområdet.

Lågpunktsanalys som visar avrinningsvägar inom planområdet, Sigma.

En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att utreda dagvattenflödet och föroreningsbelastningen efter exploatering. Målsättningen är att ge förslag på åtgärder så att inte planen ger en negativ påverkan på omgivningen.

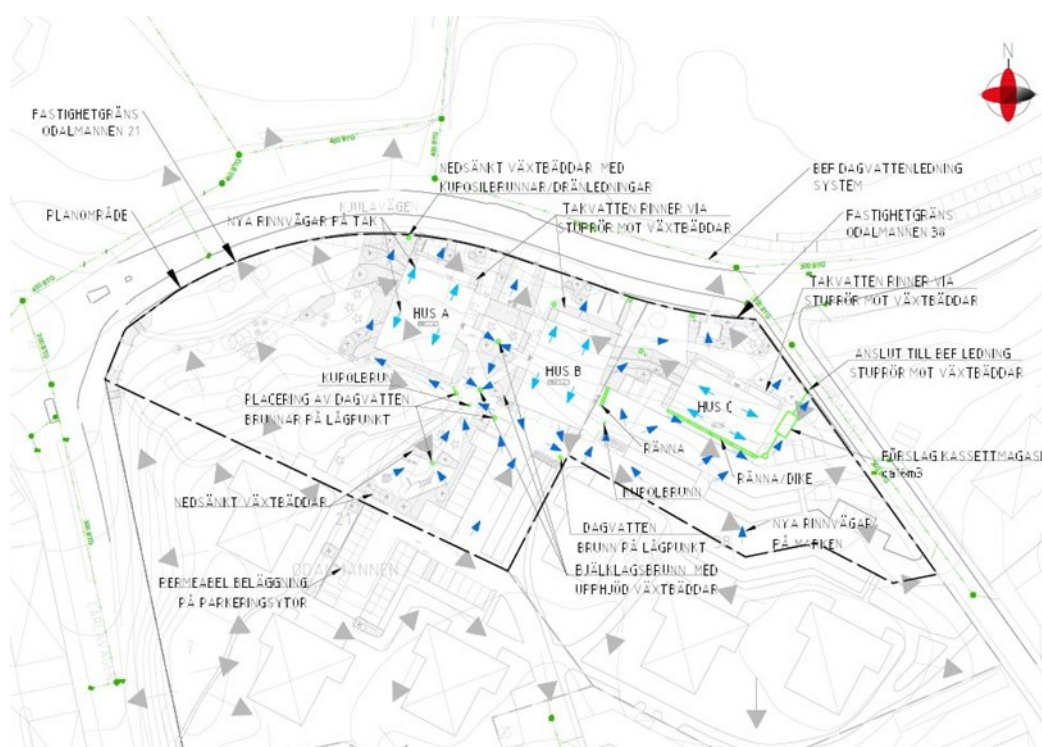


Illustration förslag lösningar för dagvattenhantering inom planområdet, Sigma. Mörkblå pilar visar avrinning och ljusblå pilar visar taklutning. Se den fullständiga dagvattenutredningen för mer information.

Avrinning uppifrån kullen och gårdsmiljön där är tänkt att rinna till hälften västerut och hälften österut längs med gångstigar söder om och nedanför de nya byggnaderna och sen via infiltrationsytor (och ev fördröjningsmagasin vid huset mot Ägirgatan) ner mot Kjulavägen. En instängd yta och avrinning mot gårdsmiljön mellan punkthusen ska undvikas.

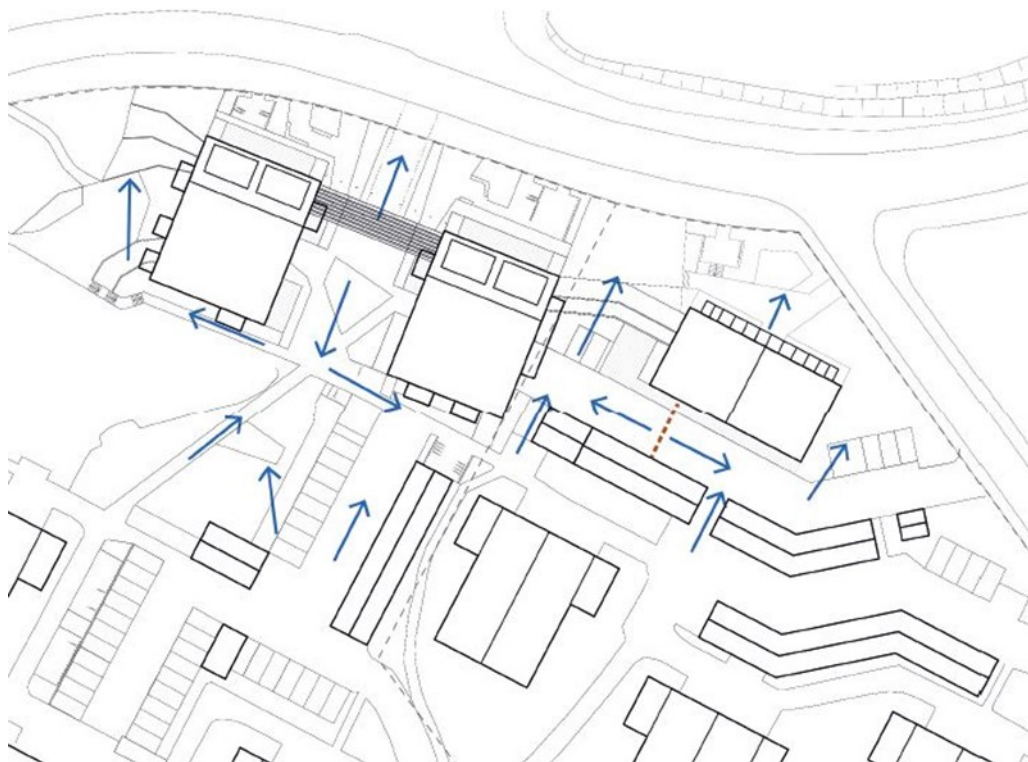


Illustration som visar avrinningsvägar riktning efter tänkt exploatering. Archus.

Systemlösningen som föreslås är anläggning av växtbäddar längs med fasaden samt att planområdets innergårdar utformas som gröna gårdar med upphöjda växtbäddar. Dagvatten från de två stora hustaken omhändertas i växtbäddar längs med husfasaden och från det mindre huset omhändertas i underjordiska fördröjningsmagasin på kvarteretsmark för att fördröja dagvattenmängder innan avledning till befintligt dagvattensystem sker vid Kjulavägen och Ägirgatan (beroende på hur fastighetsbildningen blir).

Ytor inom planområdet regleras som genomsläppliga **b₃** och med prickmark för att säkerställa att dagvattenfunktion och skyfallsfunktion kan uppnås. Bestämmelse yta ska finnas **b₄** finns för att möjliggöra underjordiskt dagvattenmagasin. Planteringsbart bjälklag **b₂** på överbyggt garage säkerställer planteringar på gårdsyta som hanterar dagvatten.

Anslutningspunkt till ledningsnätet för dagvatten kommer att ordnas genom servis från anslutningspunkt vid Ägirgatan via u-område **u₁** för VA i plankartan längs med Kjulavägen.

Parkeringsytor bör anläggas med permeabel beläggning för att minska den ytliga avrinningen. Dagvattnet från underjordiskt garage leds via oljeavskiljare till dagvattennätet.

Byggnader är delvis planerade i befintliga rinnvägar och därmed behöver hänsyn tas till översvämningrisker, vilket föreslås ske genom en god höjdsättning av området när det byggs. För att få en god skyfallshantering är det av stor vikt att nya byggnader placeras högt och asfalterade/grönytor placeras lågt. Instängda områden bör undvikas.

Infart till underjordiskt garage från Ägirgatan och söder entré till det mindre huset rekommenderas en lösning med rännor /dike så att dagvattnet inte kan trängas in.

Takens utformning **f₁** och **f₂** och lutning som regleras i planen **o₁** och **o₂** påverkar avrinningen och planområdets föreslagna systemlösning, se ljusblå pilar i illustrationen för dagvattenlösning.

Dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

Administrativa frågor

Övrigt

Ombyggnation av infart till Ägirgatan från Kjulavägen kommer innebära en avsmalning som omöjliggör tyngre trafik med lastbilar. Det arbetet är beräknat att påbörjas under 2022. Beställaren kommer behöva ta fram en byggtrafiksplan och planera för att ta in byggtrafik från andra infarter än Kjulavägen/Ägirgatan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Oktober 2022 April 2023 Maj 2023 Maj/Juni 2023	Samråd Granskning Sbn antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Genomförandetid är 5 år från det datum att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.	
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmänplats. Enskilt huvudmannaskap för gata på fastigheterna Odal mannen 21 och 38.	
Ansvarsfördelning	<p>Kommunen projekterar och utför alla arbeten inom allmän platsmark. Exploatören bekostar kommunens samtliga kostnader gällande projektering och utförande av allmän platsmark.</p> <p>Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark, inklusive flytt av ledningar eller andra anläggningar. Detta gäller även återställandet av de skador på omkringliggande gator som arbetet på kvartersmarken orsakar.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledning fram till anslutningspunkt.</p> <p>Fiberbolag ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till kopplingspunkt.</p>	
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnader och genomförandet av detaljplanen. Sådant avtal ska vara tecknat mellan parterna innan planen antas.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Odal mannen 21 och 38 och Östermalm 1:1.
Fastighetsbildning	Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark. Exploatören överlåter till kommunen mark som i detaljplanen utpekats som

allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar Eventuella gemensamhetsanläggningar som erfordras för detaljplanens genomförande och fastigheternas funktion ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ledningsrätt Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs genom servitutsavtal med fastighetsägaren efter att ledningar har placerats ut och exakt placering är känd. Ledningsdragning sker i dialog med fastighetsägare och med kommunens förprojektering av påverkan på allmän plats vid infart/utfart till nytt garage från Kjulavägen och Ägirgatan. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar.

El och stadsnät

Utrymme för ledningsdragning finns i prickmarkerad yta i plankartan från anslutningspunkt från Odengatan.

VA och dagvatten

U-område säkerställer ledningsdragning från Ägirgatan längs med Kjulavägen genom u-område i plankartan.

Fjärrvärme

Utrymme för ledningsdragning finns i prickmarkering i plankartan från anslutningspunkt söder om planområdet.

Övrigt Exploatören ansvarar för och bekostar dagvattenanläggningar på kvartersmark och även sådana anläggningar som kan komma att placeras på allmän platsmark. Anmälan av dagvattenanläggning ska ske till miljökontoret.

Exploatör ska säkerställa att hantering och eventuell återanvändning av överskottsmassor går rätt till. Det kan innebära kompletterande provtagning och anmälan till miljökontoret.

Ekonomiska frågor

Kostnader Detaljplanen bekostas av exploatören, vilket regleras i ett planavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.

Kostnader för återställande av allmän plats som påverkats av exploatering bekostas av Exploatören, Kostnader för förprojektering, projektering och iordningställande och ombyggnad av allmän plats inom eller intill detaljplaneområdet utförs av Kommunen och bekostad av Exploatören

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

området och parkeringar.

Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa. Exploatören bekostar de ledningar som behöver flyttas i och med detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar även anläggande av de brandposter som behövs inom detaljplanen.

Se nedan under tekniska frågor och ovan kring hantering av dagvatten. Åtgärder för dagvattenhantering inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen. Exploatören bekostar projektering och anläggandet av den allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandavtal.

Ansökan hos Lantmäterimyndigheten om ledningsrätt eller övrigt inskrivningsärende kan utföras och bekostas av berörd ledningsägare. Ingen ersättning ska utgå för en eventuell markupplåtelse. Lika gäller för E-område.

Tekniska frågor

- EI** Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s elnät debiteras enligt gällande taxa. Anslutningspunkt finns vid Odengatan vid befintlig anslutningspunkt för el inom området.
- Om ordinarie servis för el beställs i god tid kan den nyttjas för bygg-el. Ca 500 A brukar behövas.
- Vatten och avlopp** Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar och brandposter fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa
- Lämplig anslutningspunkt finns vid Ägirgatan och säkerställs genom u-område för VA i plankartan.
- Fjärrvärme** Anslutningspunkt för fjärrvärme finns söder om planområdet och möjliggörs genom servitut på prickad mark i plankartan. Exploatören ansvarar för att hålla ledningsägare informerade om var anslutningar ska ske så att dessa fungerar med exploatörens planerade byggnation.
- En undercentral fjärrvärme för BRF, en för HRF dvs. två servisanslutningar behövs.
- Parkering** Exploatören ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter inom kvartersmark.

Dagvatten

Exploatören svarar för att dagvattnet inom kvartersmarken tas om hand lokalt för den nya bebyggelsen. Dagvatten ska hanteras inom respektive registerfastighet. Inom planområdet ska fördröjning ske så att dimensioneringen 20-årsregn klaras (beräknat största regn som återkommer i snitt vart tjugonde år). Dagvatten ska hanteras enligt framtagen dagvattenutredning. Höjdsättning ska utföras enligt Svenskt Vattens vid varje tidpunkt gällande publikation.

Förslaget redovisar möjligheter till tekniska lösningar t.ex. växtbäddar som ska möjliggöra lokalt omhändertagande inom planområdet och med fokus på fastigheterna Odalmanen 21 och 38, söder om Kjulavägen. I samband med bygglovsansökan ska redovisas vilka specifika lösningar som planeras att anläggas för att hantera dagvattnet, vilket ska relatera till planen i övrigt och fungera med andra funktioner inom planen.

För att få en god skyfallshantering är det viktigt att beakta avrinningsvägar och att undvika instängda områden. Det sker genom höjdsättning vid byggnation, att föreslagna dagvattenåtgärder som t.ex.s växtbäddar genomförs samt att planen reglerar genomsläpplig mark som inte får bebyggas bl.a. på lågpunkt vid Kjulavägen.

Övrigt

Anläggningsarbete för påverkan på allmän plats bör involvera ledningsägare så att arbeten med att anordna servisanslutningar kan samordnas med iordningställandet av allmän plats innan planen antas.

ARBETSGRUPP

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

Melanie Hierl	SBF/Planarkitekt
Philip Rivander	SBF/Planarkitekt
Vanessa Scheffler	SBF/Planarkitekt
Sofie Malm	SBF/Trafikplanerare
Reem Alboustany	SBF/Bygglovingenjör
Johan Dalkvist	SBF/Parkingenjör
Erik Ernholm	SBF/Driftingenjör
Ove Månsson	SBF/Driftingenjör
Mattias Karlsson	SBF/Projektör
Marcus Wahlström	KLK/Exploateringsingenjör
Anna Götzlinger	KFF/Stadsantikvarie
Emina Jusic	MoR/Miljöinspektör
Lisa Wall	MoR/Miljöinspektör
Viktor Danielsson	MoR/Brandingenjör
Michael Eklind	ESEM/Elnät
Johanna Eriksson	ESEM/Dagvatten
Donny Forsberg	ESEM/Energi och återvinning

Johan Carlsson
Mats Jansson

ESEM/Fjärrvärme
ESEM/VA

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Karin Stolt
Landskapsarkitekt Utvecklingsenheten
Planhandläggare