

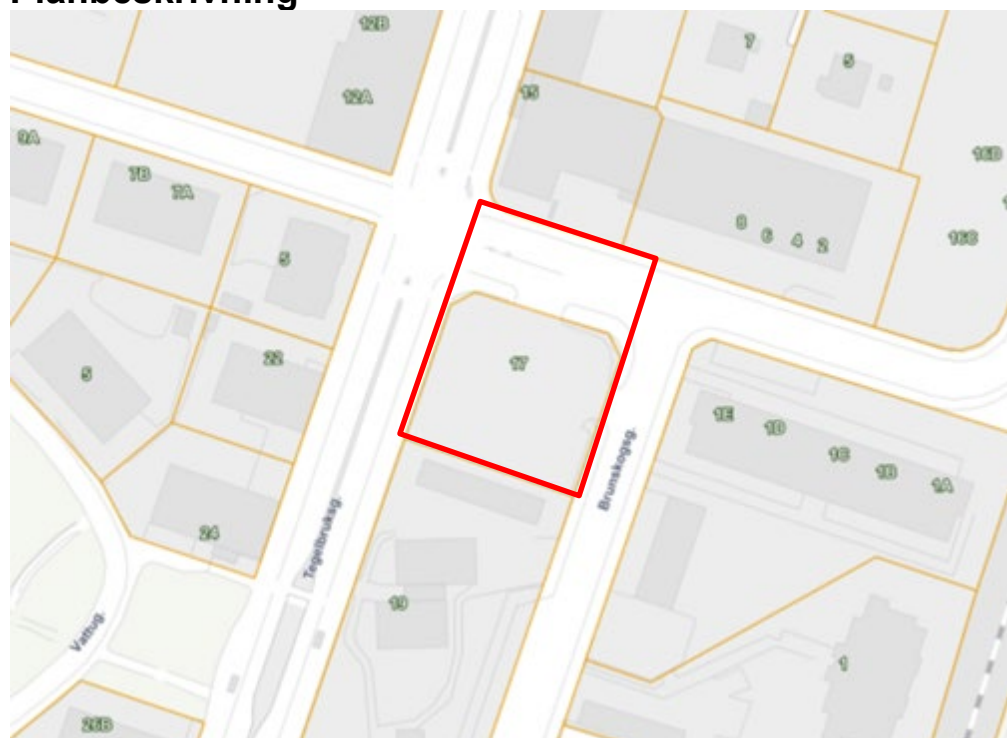
Antagandehandling

Detaljplan för

Förvaltaren 2

Nyfors
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 i ett granskningsutlåtande och berörda **underrättas**. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Innehållsförteckning

Inledning	3
Planeringsunderlag.....	4
Planeringsförutsättningar och förändringar	6
Fysisk miljö.....	6
Konsekvenser	35
Motiv till detaljplanens regleringar.....	36
Genomförandefrågor.....	40

Vad är en detaljplan?

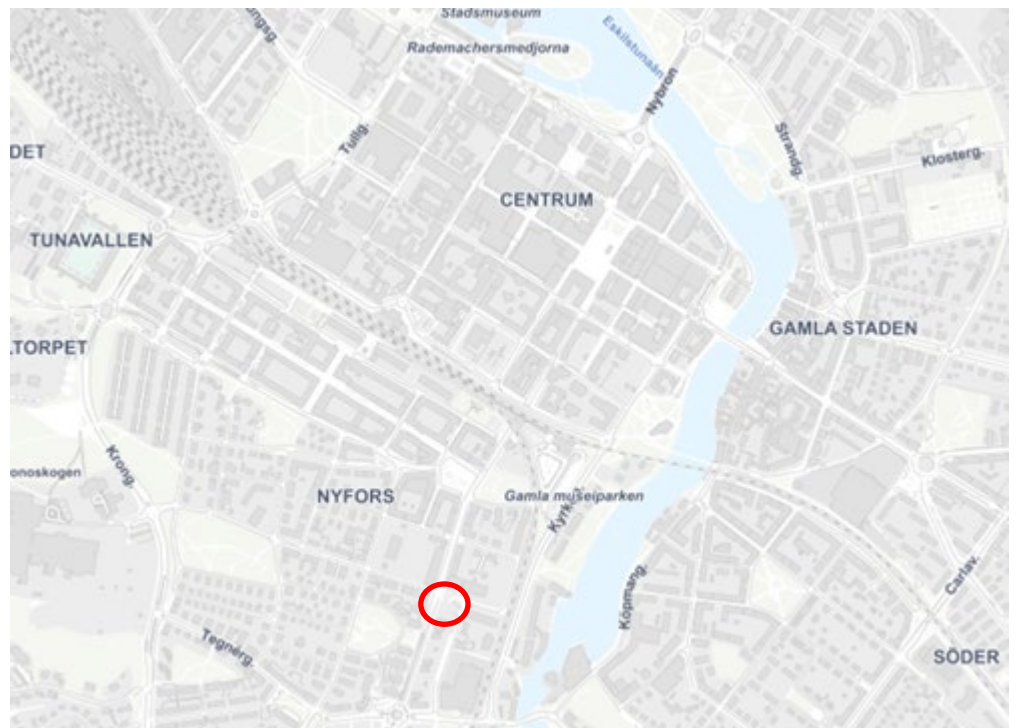
En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan.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

Planprocessen

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

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med planen är att ändra nuvarande detaljplan från motortrafikändamål till bostadsändamål och centrumverksamhet. Den nya bebyggelsen ska utformas med en god stadsmässig karaktär med hänsyn till Eskilstunas identitet och med utgångspunkt i riksintresset för kulturmiljövård.
Planförfarande	Standardförfarandet tillämpas då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Förslaget till detaljplan bedöms vidare ej vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och antas ej medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplaneprocessen följer standardförfarande i plan- och bygglagen PBL 2010:900.
Detaljplanens handlingar	Plankarta 2024-05-20 Planbeskrivning 2024-05-20 (denna handling) Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-04-06 Fastighetsförteckning 2024-02-07 Sammanställning av synpunkter 2024-03-26 Granskningsutlåtande 2024-05-20

**Detaljplane-
områdets
avgränsning**

Figur 1. Den röda cirkeln visar planområdets lokalisering i Eskilstuna. Bildkälla: Eskilstuna kommun.

Aktuellt planområde ligger i centrala Eskilstuna i stadsdelen Nyfors. Planområdet avgränsas av Zetterbergsgatan i norr, Tegelbruksgatan i väst och Brunskogsgatan i öst. I söder avgränsas området av fastigheten Förvaltaren 1.

Planområdet är cirka 1760 m² stort och består idag av en grusad yta där det tidigare fanns en bensinstation. Bensinstationen är avvecklad sedan 2010.



Figur 2. Den röda streckande linjen visar planområdets avgränsning i närområdet. Bildkälla: Lantmäteriet.

Markägo- förhållande

Marken inom planområdet ägs till största del av Preem AB samt av Eskilstuna kommun.

Planeringsunderlag

Översiktsplan

Kommunala

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021-10-19) är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. I översiktsplanen pekas fastigheten Förvaltaren 2 ut som utredningsområde för bebyggelse. Området ligger inom den inre förtättningszonen i översiktsplanen. Planen bedöms utifrån ovanstående vara förenlig med översiktsplanen.

Arsplan

I årsplanen för 2024 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I aktuell årsplan finns ett fokus på att skapa en attraktiv stad och landsbygd. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Detaljplanen bidrar till att uppfylla årsplanens mål genom förtätning intill befintlig bebyggelse med befintlig infrastruktur inom den yttre stadszonen.

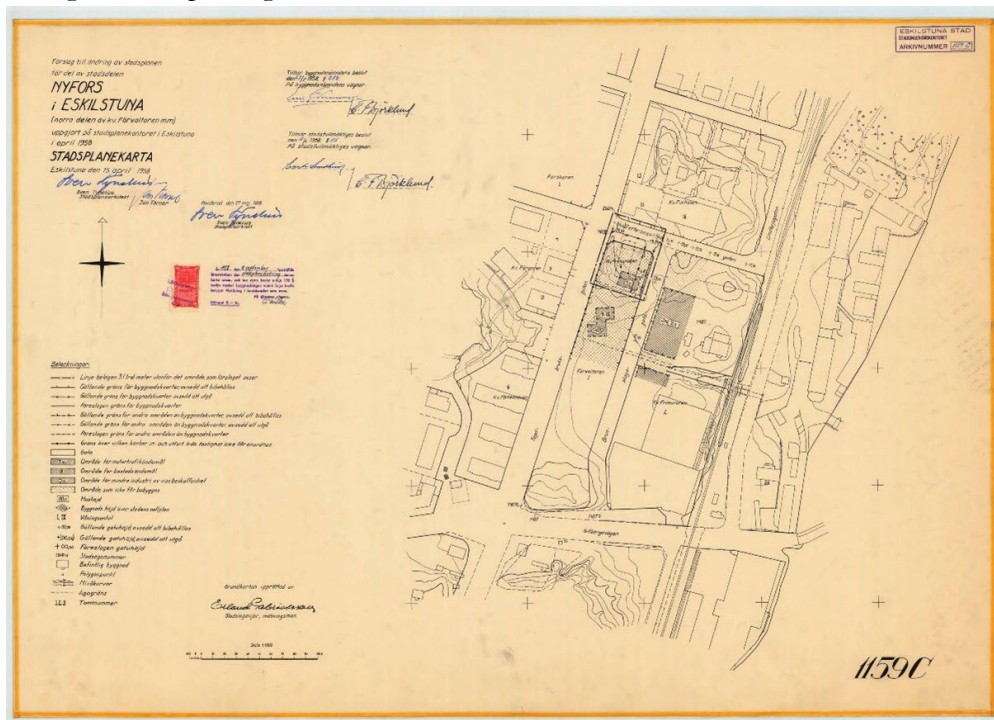
**Planprogram/
Planbesked**

Det finns ett positivt planbesked från 2020-01-17 som bedömer att det är lämpligt att pröva en planläggning av förslaget inom fastigheten.

Aktuellt planområde ingår i planprogram ”Program för stadsdelen Nyfors”, antaget år 2005. I planprogrammet beskrivs att planområdet eventuellt ska bebyggas för annat ändamål än bensinstation och att gatan samt stadsmässigheten i området skulle tjäna på en utveckling av fastigheten.

**Gällande
detaljplan**

Idag gäller Stadsplan med plannummer 1-202 från 1958 för fastigheten. Fastigheten är planlagd som Tm-område för motortrafikändamål.



Figur 3. Stadsplan med plannummer 1-202.

Även mindre delar av stadsplanerna Tunagatan m.fl. (0-103) från 1949 och Kv Förvaltaren m.fl. (1-186) från 1957 berörs. Båda är planlagda för ändamålet trafik.

**Undersökning
om betydande
Miljöpåverkan 6
kap 6 § PBL**

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

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. I stället görs en konsekvensbedömning, benämnd ”konsekvenser”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

Grönplan

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun antogs 2020-12-17 av kommunfullmäktige. Grönplanen innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen. Grönplanen förtydligar mark- och vattenanvändningen i kommunen. Den förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Enligt Eskilstuna kommuns grönplan är planområdet utpekad som område för gröna samband.

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag:
Sol- och skuggstudie, 2023-04-11, AQ³ Arkitektur
Dagvattenutredning, 2023-02-24, Ramboll
Kulturmiljöutredning, 2022-06-28, Sweco
Konsekvensbeskrivning, 2023-03-13, Sweco
Schakt- och saneringskontroll, 2013-11-22 ÅF, Infrastructure
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2022-04-20, Structor
Bullerutredning, 2024-03-19, Ramboll
Riskutredning, 2022-03-18, Ramboll
Flyghinderanalys 2023-08-18, Luftfartsverket

Planeringsförutsättningar och förändringar**Fysisk miljö**

**Pågående
markanvändning**

Inom planområdet pågår i dagsläget ingen verksamhet. Området utgörs av hårdgjord grusad yta där en bensinstation tidigare legat.



Figur 4. Fotografiet visar aktuellt planområdes markanvändning, sett från Tegelbruksgatan. Fotografi från Google Maps.

**Arkitektur och
stadsbyggnadsidé**

Fastigheten Förvaltaren 2 är en del av kvartersstrukturen utifrån stadsplanen från 1927, med 1907 års stadsplan som grund, vilken utgör uttryck för stadens utbyggnad med bostadsområden för arbetare och tjänstemän från 1900-talet. Planområdet ligger inom den del av Västermalm som har en mer blandad karaktär där utvecklingen med ny bebyggelse skett stegvis med en blandad användning av bostadshus och verksamhets- och industribyggnader. Planförslaget innebär ett helt nytt tillskott i stadsrummet kring korsningen Tegelbruksgatan/Zetterbergsgatan och ansluter till utbyggnaden från 1940-talet och framåt.

Detaljplanen medger två nya byggnader för bostäder **[B]**. I bottenvåningarna medges lokaler för centrumändamål **[C₁]** för att möjliggöra ett levande gaturum ut mot Tegelbruksgatan och Zetterbergsgatan. Förslaget medger att cirka 75–90 lägenheter för bostäder kan uppföras samt utrymme för komplementbyggnad om maximalt 220 m² BYA **[e₁]** på innergården. Bottenvåningarna har ett strategiskt hörnläge i staden. I planområdets nordvästra hörn skapas en mindre platsbildning inom förgårdsmarken till byggnaden. De två byggnaderna ska uppföras i olika fasadmaterier för att skapa variation i stadsrummet. Detta regleras i plankartan för att möjliggöra en flexibel fasadutformning.

Planområdet delas upp i två delområden, hus A och hus B, se figur 5 och 10 nedan. Utnyttjandegraden i byggnadsarea varierar för de olika ytorna utifrån följande uppdelning:



Figur 5. Illustration från AQ3 arkitektur som visar en potentiell utbyggnad av ny bostadsbebyggelse med lokalyta i bottenplan.

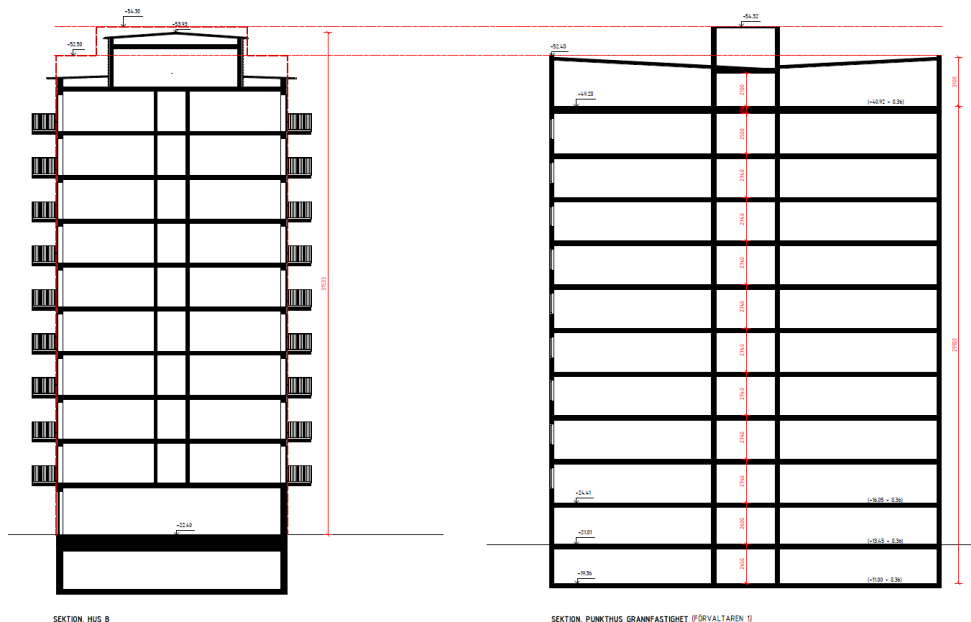
Hus A längs Tegelbruksgatan kan bli ungefär fem våningar högt och får uppföras med en nockhöjd om 38,5 meter över angivet nollplan, [h₁]. Byggnaden ska utformas med fasadmaterial i puts, tegel, betong eller skiffer. Byggnaderna ska uppföras i olika material, [f₁]. Med byggnaderna avses lamellhuset (hus A) som en byggnad och punkthuset (hus B) som en byggnad. Gestaltningen av fasaderna ska utformas med god materialverkan för att skapa ett stadsmässigt uttryck mot gatan. Fasadmaterialiet ska skilja sig åt på hus A och hus B. Husets tak ska uppföras med takvinkel om maximalt 7 grader, [o₁] för att harmonisera med befintlig bebyggelse. Mot innergården är det möjligt att uppföra loftgångar. Balkonger ska uppföras så att de upplevs som genomsläppliga [f₃] där minst 50% av balkongräcket ska vara genomskiktligt. Balkongerna får vara utanpåliggande och balkongräcken kan uppföras i smide, glas, trä eller annat material så länge de upplevs som öppna i strukturen. Utkragande balkonger får som lägst placeras 3,2 meter ovanför gata. Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv, [f₄]. Se exempel balkonger i figur 8.

För att öppna upp byggnaden mot stadsrummet och se till att säker utrymningsväg finns vid inträffande av olycka längs järnvägen, ska entré vändas mot gatan [b₄]. Trapphus får även nås från innergården. Entrén mot Tegelbruksgatan ska utformas med indrag om minst 1 meter från fasadliv mot gata [b₅], för att hålla distans till det huvudcykelstråk som passerar utmed fastighetsgränsen.



Figur 6. Illustration från AQ³ arkitektur som visar föreslagen gestaltning av huskropp utmed Tegelbruksgatan. T.h i vitt, visas befintlig fastighet.

Hus B längs med Zetterbergsgatan planeras med upp till ungefär tio våningar och får uppföras med en byggnadshöjd om 52,5 meter över angivet nollplan, [h₂]. Byggnaden regleras med en nockhöjd om 54,3 meter över angivet nollplan, [h₃]. Tekniska anläggningar, såsom ventilationsanläggning och hisstopp, får placeras på taket och regleras i höjd, storlek och kulör. Regleringarna syftar till att få bebyggelsen att samspela med närmiljön och takutformningen på de befintliga punkthusen på Förvaltaren 1. De tekniska anläggningarna får totalt uppgå till maximalt 120 m² och ska placeras minst 2,5 meter från fasad. Placeringen av den tekniska anläggningen blir därmed indragen så att upplevelsen av den i närmiljön minskar. Kulören på anläggningen regleras att bli ljusare än byggnadens fasad för att få ett lättare uttryck och kontrastera till punkthusvolymen. Detta regleras med [e₂] och [f₂] där solcellers utbredning inte inkluderas i ytan. Husets tak ska uppföras med takvinkel om maximalt 7 grader, [o₁] för att harmonisera med befintliga närliggande punkthus och taklandskapet hos högre bebyggelse i stadsdelen.



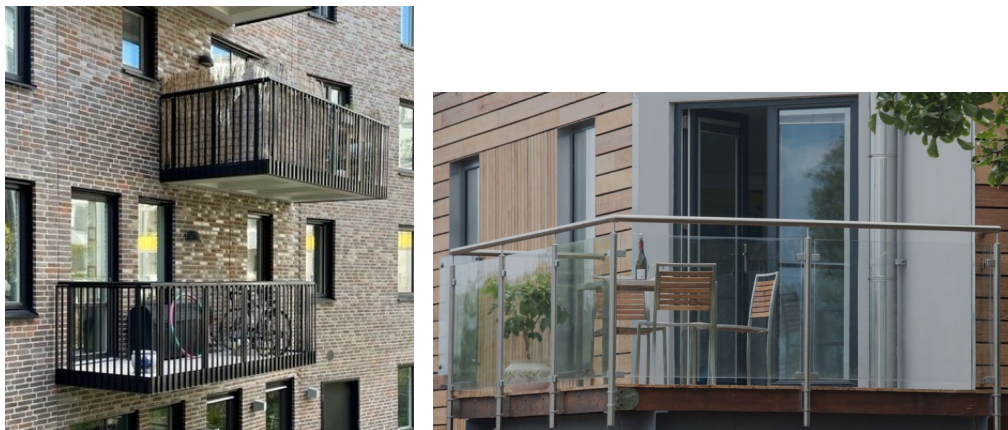
Figur 7. Sektion från AQ³ arkitektur som visar hus B längs med Zetterbergsgatan, i relation till befintlig bebyggelse intill planområdet, Förvaltaren 1.

Huskroppens fasad ska utformas i puts, tegel, betong eller skiffer. Byggnaderna ska uppföras i olika material, [f₁]. Fasadmateriel på hus A och B ska därmed skilja sig åt. Gestaltningen av fasaderna ska utformas med god materialverkan för att skapa ett stadsmässigt uttryck mot gatan. En av de bärande gestaltungsidéerna i närliggande kvarter längs Zetterbergsgatan är förgårdsmarken ut mot gatan. För att följa den befintliga strukturen skapas även förgårdsmark ut mot Zetterbergsgatan för planområdet, det säkerställs genom prickmark i plankartan.

Då planförslaget ligger inom riksintresse för kulturmiljövård har anpassningar i gestaltningen gjorts utifrån framtagna konsekvensbeskrivning (Sweco, 2023). För att tydligt se balkongernas visuella påverkan på stadsrummet, har även en enkel balkongutredning gjorts. Se mer under balkongutredning nedan. Förslagna utformningsbestämmelser för balkonger och teknisk anläggning på taket är framtagna i dialog med antikvarisk kompetens.

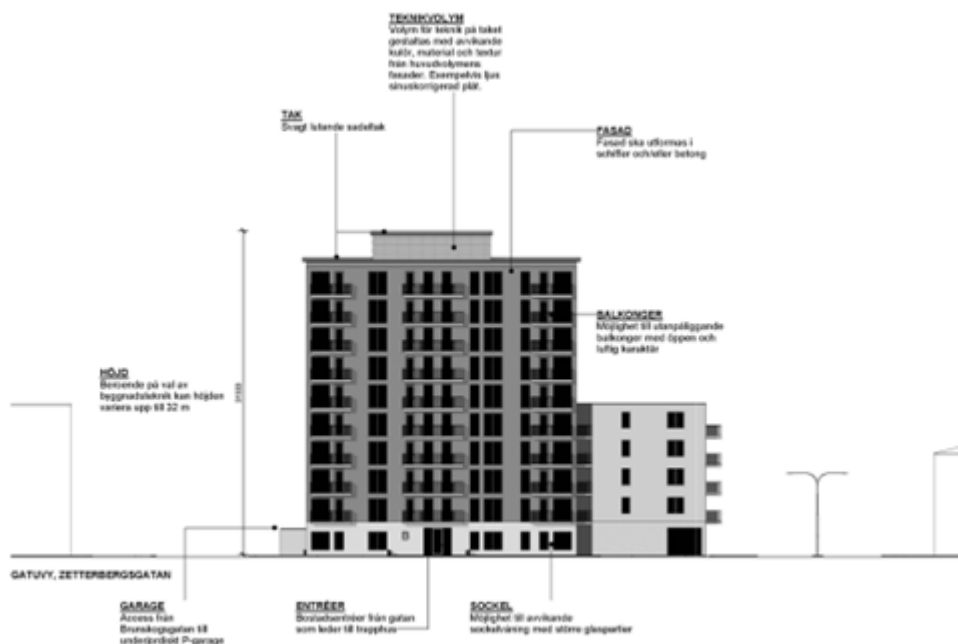
Närliggande kvarter har få balkonger ut mot Zetterbergsgatan. Planförslaget innebär att flertalet balkonger uppförs då balkong till lägenheterna medför stora kvaliteter och värden för de boende. Balkonger utmed Tegelbruksgatan kan också innebära fler ögon på plats som kan bidra till ökad upplevd trygghet för de som befinner sig utmed gatan. För att minska påverkan av riksintresset för kulturmiljön i stadsrummet och anpassa sig till omkringliggande bebyggelse, regleras balkongerna i plankartan med syfte att inte ge ett allt för framträdande

uttryck. Regleringen innebär att balkonger ska uppföras så att de upplevs som genomsläppliga [f₃] där minst 50% av balkongräcket ska vara genomsläppligt. Balkongräcken kan uppföras i smide, glas, trä eller annat material så länge de upplevs som öppna i strukturen.



Figur 8. Bilderna redovisar exempel på möjlig utformning för hur balkongerna får uppföras. Till vänster, källa: fotografi Ramboll. Till höger, källa: Bespoke Frameless glass, <https://www.bespokeframelessglass.com/>. [2023-09-10]

För att öppna byggnaden mot stadsrummet och se till att utrymningsväg finns vid inträffande av olycka längs järnvägen, ska entré placeras ut mot gatan [b₄]. Entréer kan även placeras mot innergården.



Figur 9. Illustration från AQ³ arkitektur som visar föreslagen gestaltning av huskropp utmed Zetterbergsgatan.

Bostadsgården omgärdas av bostadshusen där en trivsamt och skyddad grön gård kan uppföras, se figur 10. Bostadsgården vänder sig mot söder vilket ger goda

förutsättningar för all typ av växtlighet. På gården ges också plats för viss cykelparkering och komplementbyggnad för exempelvis avfallshantering.



Figur 10. Visar planerad bebyggelse och befintlig gatustruktur. Innergården är gestaltad som ett exempel med olika planteringar och rekreation, AQ³ Arkitektur.

Balkongutredning

För hus B har en enklare fördjupad balkongutredning genomförts där befintligt utförande jämfördes med ett alternativ där antalet balkonger på högdelen mot Zetterbergsgatan reducerades med ca 30%. Trots att antalet balkonger reducerades i större omfattning förändrades inte stadsmiljön och byggnadens påverkan på riksintresset. Detta bedöms bero på att stadsmiljön i denna del av Zetterbergsgatan är mycket brokig, med varierade utformning i fråga om fasadmateriell, volymverkan, takformer och färgsättning. Först väster om Tegelbruksgatan tar en mer unison gestaltning vid. Se nedan figur 11, 12, 13 och 14.

Alternativ ett med tre balkonggrader ut mot Zetterbergsgatan

Figur 11. Bild som visar hus B, punkthuset, sett från Zetterbergsgatan, med tre balkonggrader.



Figur 12. Bild som visar hus B, punkthuset, vyn från Zetterbergsgatan, med tre balkonggrader.

Alternativ två med två balkonggrader ut mot Zetterbergsgatan



Figur 13. Bild som visar bus B, punktbuset, sett från Zetterbergsgatan, med två balkonggrader.



Figur 14. Bild som visar bus B, punktbuset, vyn från Zetterbergsgatan, med två balkonggrader.

Balkongstudiens slutsats är att fler antal balkonger mot Zetterbergsgatan inte har en större visuell påverkan på stadsrummet än det jämförande alternativet med 30 % reducering. Trots ett reducerat antal balkonger, så förändrades inte stadsmiljön och byggnadens påverkan på riksintresset.

Eskilstuna kommuns Arkitekturprogram ”Arkitektur Eskilstuna”, antaget 2022, belyser sju olika mål för stärkt arkitektur och stadsbyggnad. Nedan beskrivs hur planförslaget bemöter dessa mål.

Mål 1: Utveckla identiteten – på vilket sätt tillvaratar och bidrar projektet till att utveckla Eskilstunas identitet och särart?

Fastigheten ligger i en del av Eskilstuna som kännetecknas av ett relativt variationsrikt bebyggelsemönster. Planförslaget bidrar till att både läka och samtidigt beakta denna brokighet. Planförslaget är både strikt och tydligt i sin organisation men innehåller en variation i höjd, volym, material och kulör.

Mål 2: Bidra till helhet – hur bidrar projektet till staden och landskapet som helhet?

Fastigheten ligger i gränslandet mellan en öppen stadsstruktur och den centrala stadens kvartersstruktur. Planförslaget förhåller sig till och länkar samman båda dessa två typologier. Utmed Tegelbruksgatan skapas ett tydligt gaturum/stadsrum och mot Zetterbergsgatan/Brunskogsgatan får kvarteret en mer öppen struktur.

Mål 3: Stödja vardagsliv – hur stödjer projektet människor i deras vardag?

Ljusa bostadsentréer från gatan skapar tillgänglighet och trygghet. Planförslaget avser att på många sätt stödja och underlätta för en cyklande vardag. Stora delar av gatuplan är adresserat till de boende med ljusa cykelrum och servicefunktioner.

Mål 4: Använd naturens kraft – på vilket sätt stödjer projektet områdets ekologiska funktioner?

Planförslaget föreslår en ljus och luftig utemiljö. Gården vänder sig mot söder vilket ger goda förutsättningar för all typ av växtlighet.

Mål 5: Beröra – vilken är projektets arkitektur- och stadsbyggnadsidé?

Planförslaget är en balanserad komposition av två bebyggelseprinciper som tillsammans genererar kvaliteter åt både staden och de boende. Bostäderna tillskapar att fler människor kommer att röra sig i området, vilket bidrar till ett mer livfullt stadsrum. Till de boende skapas en trivsam, skyddad och södervänd innergård.

Mål 6: Framtidssäkra – hur säkerställs att hållbarhet och långsiktig kvalitet inte underställs kortsiktiga överväganden?

Planförslaget föreslår byggnadsvolymer som förhåller sig till relativt traditionella och därmed långsiktiga stadsbyggnadsprinciper. Planförslaget har med sin utformning stora möjligheter för att integrera nutida och framtida förnyelsebara energikällor.

Mål 7: Öppna för samtal – hur ser planen för samverkan och dialog ut?

Planförslaget kommer att presenteras enligt PBL. Medborgare och närboende har möjlighet att yttra sig genom det formella samrådet och granskningen.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram för att se hur de nya byggnaderna påverkar ljusinsläppet för närliggande bebyggelse (AQ³ arkitektur 2023). Sol- och skuggstudien visar höstdagjämning, vårdagjämning och sommarsolståndet vid fyra olika tider på dygnet.

Tillkommande bebyggelse innebär en viss påverkan på skuggbilden för omkringliggande bebyggelse. Flerbostadshuset som är beläget norr om planområdet påverkas under vissa tider på dygnet. Påverkan bedöms som måttlig med tanke på platsens centrala läge i staden.

Flyghinderanalys

När byggnader som är högre än 20 meter planeras, behöver en flyghinderanalys göras. Detta görs för att analysera om byggnadsverket kommer få någon påverkan på flygplatser, inflygningsvägar, luftrum, kommunikationsutrustning, navigationsutrustning och radarutrustning.

En flyghinderanalys har därför genomförts som visar att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygtrafiken. Det är möjligt att uppföra byggnadsverk inom planområdet till en nockhöjd om 54,3 meter över angivet nollplan utan att CNS-utrustning som ägs av Luftfartsverket berörs. Försvarsmakten har också remitterats (2023-08-23) genom hinderremiss och har inget att anmärka på byggnadernas höjd i planförslaget.

Service

Planområdet har god tillgång till lokal service. Inom en kilometer från planområdet finns tandvård, livsmedelsbutik, bensinstation, vårdcentral och ett flertal restauranger. Det finns ett gym i närheten. I Eskilstuna centrum, cirka en kilometer norr om planområdet, finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningarna. På så vis skapas förutsättningar för olika typer av verksamheter som exempelvis handel, service eller samlingslokal.

Sociala

Jämställdhet, integration

Med bostäder och möjlighet för verksamheter på fastigheten ökar närvaron och känslan av trygghet i området. Planförslaget möjliggör lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna som kan bidra till ökad rörelse och fler möten mellan människor. I det nordvästra hörnet finns förutsättningar för en mindre platsbildning på kvartersmark.

Planområdets centrala läge i staden innebär goda förutsättningar för ett bostadsprojekt med reducerat bilinnehav. Huvudstråk för cykel löper utmed planområdet och det finns goda cykelkopplingar i området. Det är små nivåskillnader i topografi och finns ett stort utbud av service inom en kilometer. Därmed finns stor potential att använda cykel som huvudsakligt transportmedel och minskat behov av att äga bil. Cykel som transportmedel kan ge individen större frihet oberoende av socioekonomisk status.

Barnperspektivet

Fastighetens utformning inbjuder inte till att barn nyttjar den idag. En exploatering av fastigheten skulle innebära att en grön bostadsgård skapas som kan nyttjas av barn.

En aktiv bottenvåning med verksamheter, bostäder, cykelrum eller tvättstuga gör att stråket utmed Tegelbruksgatan upplevs tryggare. Lokaler i bottenvåningarna skapar förutsättningar för fler människor i rörelse jämfört med idag då fastigheten står tom.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggaktören ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Lek och rekreation

I Västermarksparken, cirka 400 meter väster om planområdet finns en lekplats. Cirka en kilometer nordväst om planområdet finns lekplatsen Upptäckten, i Rinmansparken. Upptäckten är en stor områdeslekplats.

Naturreseptatet Kronskogen ligger ungefär en kilometer väster om planområdet och har vidare förbindelse med naturlandskapet västerut. I Kronskogen finns ett motionsspår. Västermarksparken är en relativt stor bergig naturpark där gles och ljus tallskog dominerar. Ett flertal gångvägar genomkorsar området. I sydöstra delen finns en planare yta med lekplats och sittplatser. Parken används för hundrastning och har värden för både vuxnas naturupplevelse och för barns lek. Cirka två kilometer söder om planområdet, ligger det stora rekreationsområdet Vilsta. I övrigt är utbudet av grön miljö i området begränsat.

Sydöst om planområdet ligger Åstråket, ett 20 kilometer långt promenadstråk som förbinder Eskilstuna med omkringliggande landskap.

En bostadsgård för de nya byggnaderna ska uppföras. Bostadsgården omgärdas av de två byggnadskropparna och skapar en skyddad, trivsamt, södervänd bostadsgård.

Naturmiljö

I utkanten av planområdet finns det idag en smal gräsremsa som omger fastigheten. Denna remsa bedöms bestå av mestadels sly och ogräs.

Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Kajerdparken som är cirka 9000 m² stor. Parken utgör den högsta punkten i det kuperade Övre Nyfors. Den består till hälften av en öppen gräsklippt yta med inslag av berghällar och till hälften av ett rikt lövbestånd med underväxt av gräs. En del tätare partier finns.

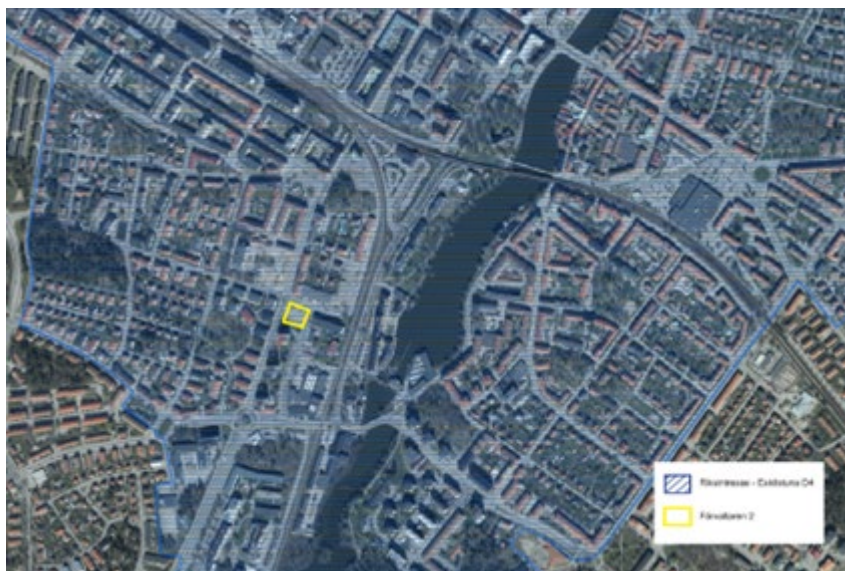
Kulturmiljö

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården vilket innebär att hela området är känsligt för tillägg som förändrar eller bryter mot riksintressets bärande uttryck och värden. Riksintresset präglas övergripande av ett långt tidsdjup där utvecklingen av Eskilstuna syns på olika sätt i olika delar av staden.

För att tillgodose riksintresset är det viktigt att stadens horisontlinje behålls intakt och inte utsätts för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande. Hänsyn behöver tas till riksintresset och stadsbilden vad gäller volymer, höjder och gestaltning av ny bebyggelse.

Byggrättens höjd bedöms i sig inte medföra någon skalförskjutning inom riksintresset i stort, men däremot ha en viss negativ effekt lokalt i stadsdelen och är en direkt påverkan på det lokala stadsrummet, se utredningar Kulturmiljöutredning Sweco (2022) och Konsekvensbeskrivning av planförslaget, Sweco (2023).



Figur 15. Karta över riksintresse och aktuellt planområde. Bildkälla: Eskilstuna kommun.

Historik

Fastigheten bestod ursprungligen av en större fastighet vid namn Frimuraren och är en saneringstomt från tiden kring mitten av 1900-talet, där den äldre bebyggelsen revs och blev en del av det nya bostadsområdet med tre punkthus längs med Tegelbruksgatan, där fastighetens strategiska läge i en korsning bidrog till att det anlades en drivmedelsanläggning mellan åren 1960–2010. Bebyggelsen är idag riven och verksamheten är avvecklad på fastigheten.



Figur 16. Fotografiet visar drivmedelsanläggning som tidigare låg på fastigheten. Bildkälla: Sweco.

Kulturmiljövärden Inför framtagande av aktuell detaljplan har Sweco genomfört en kulturmiljöutredning (2022) och konsekvensbeskrivning av planförslaget (2023). Utredningen och konsekvensbeskrivningen omfattar fastigheten Förvaltaren 2 och omgivande stadsrum inom stadsdelen Nyfors. Fastigheten ligger inom kvartersstrukturens yttre gräns och i ytterzon för stadsplan från 1927 som har en något friare placering och användning inom kvarteren. I befintligt gaturum mot Tegelbruksgatan är det ett främmande inslag med utanpåliggande balkonger på den äldre bebyggelsen.

Föreslagen utformning ansluter till områdets utbyggnad från 1940-talet och framåt. Fasadernas föreslagna uttryck bedöms inte innebära konkurrens mot omgivande bebyggelse inom stadsrummet. Planförslaget bedöms innebära risk för negativa konsekvenser på upplevelsevärdena i stadsrummet kring Förvaltaren 2. Läsbarheten av stadsplanen från 1927 avseende Zetterbergsgatans bärande karaktärsdrag minskar till viss del. Planförslaget utgör en avvikelse med utanpåliggande balkonger där endast enstaka balkonger vetter mot gatan på de befintliga husen vilket påverkar gaturummet och upplevelsen av närområdet negativt ur ett kulturmiljöperspektiv.

I konsekvensbeskrivning av planförslaget har olika vyer i stadsrummet studerats. Planförslaget innebär bland annat ytterligare en uppstickande volym över taknocken för Tunafors fabriken och därmed en viss skalförskjutning. Förslaget bedöms dock inte konkurrera ut Tunafors och uttryck 1800-talets industriexpansion, där Tunafors fortsatt bedöms utgöra ett bärande blickfång från vattenrummet.



*Figur 17. Visar en av vyerna som utreds mot Tunafors fabriken. Bilden visar nuläget.
Bildkälla: Sweco.*



Figur 18. Visar vyn mot Tunafors fabrikerna, med föreslagen bostadsbebyggelse som sticker upp i bakgrunden. Bilden visar framtida läge och teknisk anläggning på taket. Bildkälla: AQ³ Arkitektur.

Sammantaget bedöms förslaget för detaljplan innebära måttliga negativa konsekvenser för det kulturhistoriska värdet. Nedan följer råd från kulturmiljöutredningen och konsekvensbeskrivningen av planförslaget. Dessa råd har arbetats in i planförslaget och listas nedan med en motivering:

1. För att knyta an till Zetterbergsgatans bärande karaktär bör högdelen skjutas in ett par meter från gatan och förgårdsmark tillskapas.

Åtgärd i planförslaget

Förgårdsmark har uppförts mot Zetterbergsgatan. Detta har reglerats i plankartan med prickmark mot gatan.

2. För att minska uttrycket av föreslagna balkonger mot gaturummet, reducera antalet, alternativt placera in mot gården.

Åtgärd i planförslaget

Byggnaderna har utanpåliggande balkonger och antalet har inte reducerats i planförslaget. Balkongernas gestaltning har dock anpassats för att bättre passa in i stadsrummet. Detta regleras i plankartan. En enklare balkongutredning har också tagits fram för att se olika antal balkongers visuella påverkan på stadsrummet. Gestaltning med ett reducerat antal balkonger ändrar knappt påverkan på stadsrummet. Se rubrik balkongutredning ovan.

3. Det är viktigt för upplevelsen att fasaderna får ett väl gestaltat uttryck. Idag är det vanligt med synliga skarvar mellan fasadelement, detta bör undvikas och föras in i planen, framför allt om framtida byggnad som uppförs blir i puts.

Åtgärd i planförslaget

Byggnadernas fasadmaterial regleras med [f₁] för att skapa en god gestaltning av byggnaderna. Gestaltning bör ske så att upplevelsen av skarvar minskar.

4. Ventilation bör placeras inom befintlig byggnadskropp. Alternativt behöver det tydligt framgå hur dessa får placeras och utformas, då detta kan få stor inverkan på byggandens påverkan på värdebärande vyer, speciellt inom vyn i figur 17.

Åtgärd i planförslaget

Huset längs med Zetterbergsgatan har ungefär tio våningar och får maximalt uppföras med en byggnadshöjd om 52,5 meter och nockhöjd om 54,3 meter från nollplanet. Höjderna är anpassade för att harmonisera med och underordna sig befintlig byggnad intill planområdet, Förvaltaren 1. Punkthuset ska uppföras med platt tak, vilket regleras med största takvinkel om sju grader.

Ventilationsanläggning och hisstopp i form av teknisk anläggning får uppgå till maximalt 120 m² och ska placeras minst 2,5 meter från fasad. Placeringen av den tekniska anläggningen blir därmed indragen så att upplevelsen av ventilationsanläggningen i närmiljön minskar. Den tekniska anläggningens utformning regleras så att färgen blir ljusare än byggnadens fasad för att smälta in i omgivningen och kontrastera mot punkthuset. Detta regleras med [e₂] och [f₂]. Ovan reglering och utformning följer samma gestaltungsidé som för ventilationsanläggningen på Förvaltaren 1.

5. För Tunafors front mot vattnet hade det varit positivt om högdels höjd inte sticker över nockhöjden.

Åtgärd i planförslaget

Punkthuset kommer att underordna sig de tre befintliga punkthusen som ligger söder om planområdet, fastighet Förvaltaren 1. Detta regleras genom bestämmelse byggnadshöjd om 52,5 meter samt nockhöjd om 54,3 meter över angivet nollplan. Den tekniska byggnaden regleras med [e₂] och [f₂] för att anpassa sig till kulturmiljön i området och riksintresse för kulturmiljövård. Byggnaden regleras med största takvinkel om sju grader. Se anpassningar i planförslaget och regleringar av teknisk anläggning i punkt 4 ovan. Byggnadens utformning och tekniska anläggning har studerats i vyer för att möta riksintresset och underordna sig Tunafors fabriken, se figur 18.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik och grundläggning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för aktuellt planområde (Structor 2022). Enligt undersökningen består marken på fastigheten Förvaltaren 2 av fyllnadsmaterial utgjort av sand, grus, lera och ställvis sten med block/berg direkt under. Resultatet från undersökningen har visat på påverkan i mark från den tidigare verksamheten.

Enligt jordartskartan från SGU består jorden inom fastigheten Förvaltaren 2 av sandig morän och jorddjupet varierar mellan 1–3 meter. En schakt- och saneringskontroll genomfördes av ÅF (2013) som visade på att det finns lera/torrskorpelera i området.

År 2018 gjordes en geoteknisk undersökning i kvarteret Forskaren 1. Enligt undersökningen består jordens lagerföljd ner till cirka två meter av grusig siltig sand följt av friktionsjord, sannolikt sandig morän. Utredningen visar även på lera/torrskorpelera i området.

Risken för skred, ras och erosion bedöms som låg inom planområdet. Ytterligare utredning bedöms inte nödvändig förrän i bygglovsskedet.

Miljö

Dagvatten

I samband med detaljplanarbetet har Ramboll genomfört en dagvattenutredning för kvartersmark (2023). Idag består planområdet av en grusplan med inslag av asfalt och gräs/växtlighet. Området är flackt och har en mindre höjdrygg tvärs över fastigheten som ger avrinning dels mot sydöst, dels mot nordöst. Flöden från planområdet samlas i en lågpunkt på parkeringsplatsen vid ICA supermarktet på Brunskogsgatan, söder om planområdet. Det finns inga lågpunkter eller större rinnvägar inom planområdet. De ytor och volymer som behövs för hantering av dagvatten enligt kommunens riktlinjer (Dagvattenplan för Eskilstuna kommun, antaget av kommunfullmäktige 2020-10-22) presenteras nedan.

Föreslagen dagvattenhantering

Dagvattnet inom planområdet ska förebyggas, fördröjas och renas i lokala och öppna system. Cirka 23 m³ dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten. Gårdsytan behöver utformas med inslag av gröna ytor och genomsläppliga material så att dagvattenavrinningen från området kan minska. Dagvatten ska omhändertas i öppna gröna lösningar där det nyttjas som en resurs för växtlighet och gestaltning, förslagsvis genom växtbäddar. Detta kan uppnås i växtbäddar med substratlager med djup 0,30 m och 20% porositet, samt ett tio cm djupt yligt magasin ovan växtsubstratet och totalt ytanspråk om ca 145 m². Bäddarna kan då fördröja 14,5 m³ ytligt. Växtbäddar kan anläggas nedsänkta under

marknivå eller över marknivå i odlingslådor. Resterande fördröjningsvolym (9 m^3) kan fördröjas i det porösa växtsubstratet så länge bäddens infiltrationsförmåga överstiger ca 25 mm/h . Ytanspråket kan minskas om den ytliga fördröjningsvolymen utökas.

Avrinningsyta	Area [m^2]	Erforderlig fördröjningsvolym [m^3]	Ung. ytanspråk växtbäddar [m^2]
Hus A	500	9	56
Hus B	460	8	52
Gårdsmark	300	6	37
Totalt	1160	23	145

Tabell 1. Fördelning av erforderlig fördröjningsvolym på cirka 23 m^3 och ungefärligt ytanspråk för växtbäddar per avrinningsyta inom kvartersmarken på cirka 145 m^2 .

Då gårdsmarken delvis ligger ovan planerat garage behöver anpassning till underliggande bjälklagskonstruktion göras för de dagvattenlösningar som ligger ovan garaget. Bjälklagskonstruktionen ger begränsat anläggningsdjup och vikt, samt ställer höga krav på bland annat tätskikt och avvattning.

I utredningen är inte förgårdsmarken inräknad som yta för fördröjning. Dagvattnet från samtliga takytor föreslås avledas mot gårdsmarken där de omhändertas i öppna lösningar, förslagsvis växtbäddar. Om den planerade förgårdsmarken uppförs grön, kan viss fördröjning ske där.



Figur 19. Exempel på hur växtbäddar ovan marknivå kan se ut (Haninge kommun).

Föreslagen dagvattenhantering bedöms ge möjlighet för recipienten att förbättra god status gällande ekologi. Förslaget har även möjlighet att ge en positiv inverkan på recipienten för kemisk status i och med att marken saneras och dagvatten renas. Dock visar föroreningsberäkningarna på en ökad mängd krom i planerad situation (se föroreningsberäkningar i figur 20). Mängden kan begränsas med genomtänkta materialval samt minskad hårdgöringsgrad inom gårdsmarken. Genom att exempelvis välja en permeabel beläggning i stället för en asfalterad yta bedöms halten kunna minskas med uppemot 40 % (StormTac). Vikten av genomtänkta materialval belyses även i kommunens riktlinjer,

förorening av dagvatten ska enligt riktlinjen ”begränsas vid källan genom val av byggnads- och anläggningsmaterial som inte avger föroreningar”.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation med åtg	Reningsgrad
Fosfor (P)	kg/år	0,027	0,14	0,021	-22%
Kväve (N)	kg/år	1,1	1,1	0,34	-69%
Bly (Pb)	kg/år	0,0015	0,0093	0,00047	-69%
Koppar (Cu)	kg/år	0,0068	0,014	0,0011	-84%
Zink (Zn)	kg/år	0,016	0,063	0,0031	-81%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,000073	0,00043	0,000043	-41%
Krom (Cr)	kg/år	0,0012	0,0067	0,0018	+50%
Nickel (Ni)	kg/år	0,00085	0,0056	0,00078	-8%
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000013	0,0000096	0,0000026	-80%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	4,7	35	3,4	-28%
Olja	kg/år	0,12	0,24	0,036	-70%
PAH16	kg/år	0,00068	0,00038	0,000019	-97%
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,0000066	0,000034	0,0000027	-59%

Figur 20. Beräknade föroreningsmängder i dagvatten från utredningsområdet för befintlig och planerad situation, planerad situation med åtgärder, samt åtgärdens reningsgrad. Ämnen som ökar i planerad situation fetmarkeras.



Figur 21. Föreslagen dagvattenhantering inom kvartersmaken. Takyterna avvattnas mot och omhändertas inom gårdsmarken. Total area för illustrerade växtbäddar är ca 145 m². Drän-

och bräddledningar ansluts till kommunalt dagvattennät i Tegelbruksgatan. Bildkälla: Ramboll.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477)

Planförslaget innebär dels en förtätning med fler människor och transporter omkring platsen, dels att andelen resor som sker till fots och cykel kan öka eftersom planförslaget skapar närhet till målpunkter. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Mätningar från Östra Sveriges Luftvårdsförbund från år 2015 visar att dygnsmedelhalter av kväveoxid (NO₂) för planområdet är 18–30 µg/m³. Årsmedelhalten för hela planområdet är 10–15 µg/m³. För PM₁₀ är dygnsmedelvärdet mellan 20–30 µg/m³ och årsmedelvärdet 10–15 µg/m³. Miljö kvalitetsmålet ska inte överskrida 30 µg/m³ beräknat för dygnsmedelvärdet och 15 µg/m³ för årsmedelvärdet. I och med detta är bedömningen att riktvärdet för respektive förorening klaras men att de ligger i det övre spannet för dygns- och årsmedelhalter.

Vatten

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till slutlig recipient Eskilstunaån – Torshällaån. Eskilstunaån - Torshällaån är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv (EU ID: SE658428-153975), vilket innebär att den omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Eskilstunaån – Torshällaån är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2033. Den kemiska statusen för avrinningsområdet klassificeras som ej god status exklusive kvicksilver med god kemisk ytvattenstatus.

I resultaten från dagvattenutredningens föroreningsberäkningar (se figur 20 ovan, avsnitt miljö, dagvatten), konstateras att både föroreningsmängd och -halt ökar för nästintill samtliga undersökta ämnen efter planförslagets exploatering om inga dagvattenåtgärder anläggs. Mängden krom beräknas öka med omkring 50 % och halten med ca 20 %. Med föreslagen dagvattenhantering (växtbäddar), genomtänkta materialval (se avsnitt miljö, dagvatten), kan föroreningsmängden i stället minska.

Omgivningsbuller

5 kap. 2 § första stycket 4 miljö balken

Runt planområdet finns omgivningsbuller från spår- och vägtrafik. Se vidare under rubrik hälsa och säkerhet, buller.

Även om miljö kvalitetsnormen för buller uppfylls kan det finnas specifika krav för vissa boendeformer, verksamheter, etcetera som behöver begränsas av bullerstörningar då målet är att buller inte ska medföra skadliga effekter på människors hälsa.

Gator och trafik

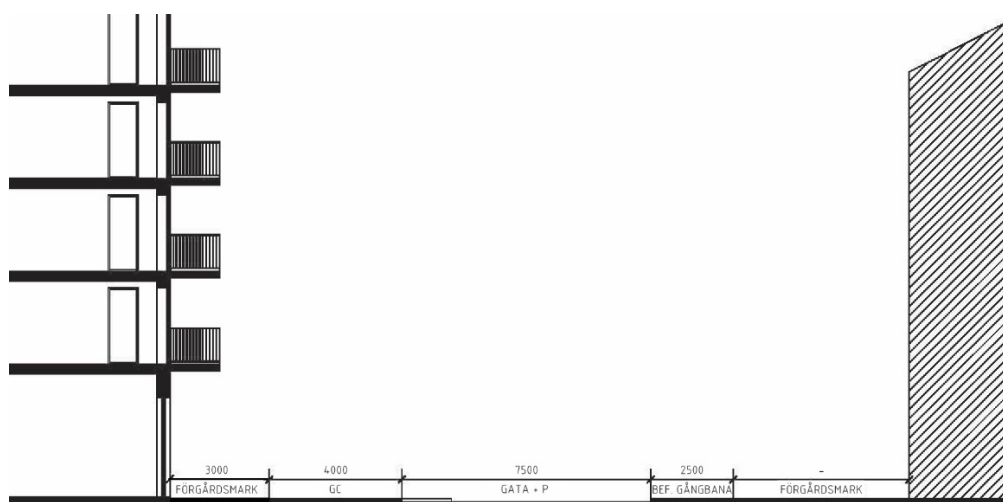
Gatunät och trafik

Planområdet omgärdas av Tegelbruksgatan i väst, kvarteret Fuchsian och Zetterbergsgatan i norr, Brunskogsgatan i öst och nås ifrån samtliga gator. En del av Zetterbergsgatan ingår i planområdet i syfte att släcka ut hela den befintliga Stadsplanen med plannummer 1-202. Zetterbergsgatan utgör i viss mån del av huvudgata i lokalgatunätet med möjlighet till genomfart på Tegelbruksgatan.

Där Tegelbruksgatan passerar planområdet är hastighetsbegränsningen 40 km/tim. I större delen av resterande område råder hastighetsbegränsning till 30 km/tim.

Planförslaget innebär en förstärkning av gatans stadsmässiga karaktär med möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna. Ett utfartsförbud uppförs mot Zetterbergsgatan, Tegelbruksgatan och den norra delen av Brunskogsgatan. Detta görs för att säkerställa att alla infarter sker från Brunskogsgatan. Utfartsförbud regleras i plankartan.

En ombyggnation kommer att ske på Zetterbergsgatan för att smalna av körfältet till liknande mått längs andra sträckor på gatan. En avsmalning av körfältet görs till 7,5 meter inklusive längsgående parkering. Avsmalningen möjliggör för en breddning av gång- och cykelvägen, den får en bredd på fyra meter. Kantstenen längs med Brunskogsgatan kommer att behöva justeras för att anpassa sig till infarten till parkeringsgaraget.



Figur 22. Visar hur Zetterbergsgatan är planerad att utformas (AQ³ Arkitektur).

Gång- och cykelvägar

Planområdet har mycket god tillgång till separerade gång- och cykelbanor som finns utmed samtliga huvudgator i området. Tegelbruksgatan, intill planområdet utgörs av Eskilstunas huvudstråk för cykel. Gillbergavägen söder om planområdet utgörs också av huvudstråk för cykel. Den planskilda passagen vid Tegelbruksgatan under järnvägen i norr, innebär att stadsdelen har en gen direktanslutning för gående och cyklister till stadens centrum och järnvägsstationen. Söder om området finns en gång- och cykelbana i en planskild tunnel under järnvägen som ansluter till Tunaforsfabrikerna och Eskilstunaån.

Planförslaget innebär att Zetterbergsgatan intill planområdet utformas med ny gång- och cykelbana om fyra meter.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjning sker längs Tegelbruksgatan och Zetterbergsgatan. Planområdets närmaste busshållplats, i nordsydlig riktning nås inom cirka 50 meter och trafikeras av busslinjerna 2, 6, 18, 19, 29, 65 och 66. Planområdet är beläget nära flera befintliga busshållplatser och fem av dem kan nås inom 600 meter. Avståndet från planområdet till Eskilstuna centralstation är cirka en kilometer.

Inga förändringar i kollektivtrafiken avses i samband med detaljplanarbetet.

Parkering

Parkering ska lösas på kvartersmark. Eskilstuna kommuns parkeringstal ska följas (Parkeringstal för Eskilstuna i förändring, antagna av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18). Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Planområdet bedöms som stadstyp A vilket innebär ett parkeringstal på 0–6,5 bilplatser per 1000 m² BTA. Normalspannet är 4 platser per 1000 m² BTA, vilket är 24 bilparkeringar för planområdet. För cykelplatser gäller 30–35 per 1000 m² BTA, vilket är 180–210 cykelparkeringar.

Bostadsparkering kommer att anordnas i garage under bostadshusen. Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade sker i garage. För att säkerställa att parkering kommer kunna ske under mark regleras innergården med **[b₃]**. Markparkering får inte ske på innergården då den ska nyttjas till rekreation och dagvattenhantering. Innergården regleras med en planbestämmelse om att parkering inte får ske där **[n₁]**. Parkering får heller inte uppföras på förgårdsmark. Infart till parkeringsgarage ska ske från Brunskogsgatan. Tillgänglig angöring anordnas också längs med Zetterbergsgatan.

Cykelparkering kan ske i cykelrum inomhus. Cykelparkering kan även till viss del finnas på bostadsgården eller på förgårdsmarken.

Det finns goda förutsättningar för mobilitetsåtgärder som kan minska behovet av parkeringsplatser för bil. Några förslag på mobilitetsåtgärder är goda cykelfaciliteter (exempelvis säker och användarvänlig cykelparkering, cykelpool,

cykelservice) närhet till kollektivtrafik och bilpool. Exakt antal parkeringsplatser och valda mobilitetslösningar kommer tas fram i samband med bygglovet.

Hälsa och säkerhet

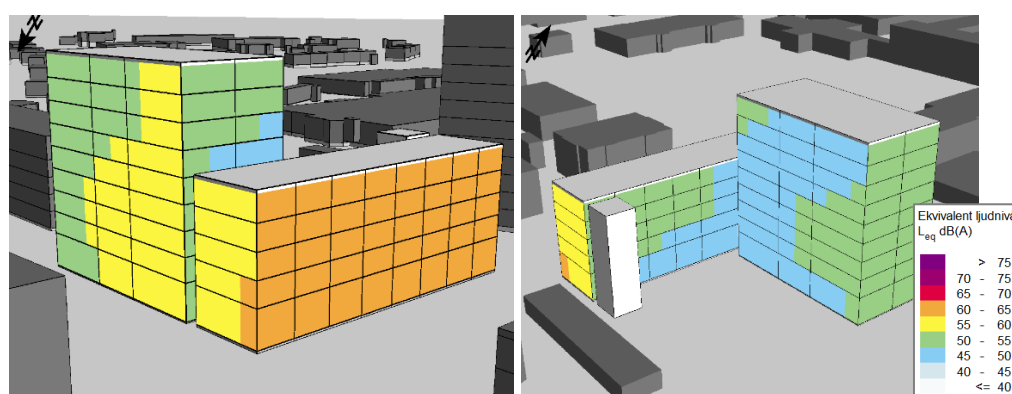
Buller

Runt planområdet finns omgivningsbuller från spår- och vägtrafik och därför har en Bullerutredning tagits fram (Ramboll 2024). Utredningen har genomfört beräkningar för ett framtidsscenario år 2040 med prognostiserad trafikering på vägar och järnvägar. Bullerutredningen innehåller redovisning av frifältsvärden vid fasad från samtliga trafikslag och vid samtliga lägenheter i förslaget, både för bullerutsatt sida och för den skyddade sidan.

Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Bostäder bör lokaliseras så att följande ljudnivåer ej överskrider:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå

Enligt bullerutredningen är planerad bebyggelse vid Tegelbruksgatan utsatt för höga bullernivåer från vägtrafik på Tegelbruksgatan. Mot gårdssidan av byggnaderna är ljudnivåerna i allmänhet låga. Buller från övriga vägar samt från järnvägen beräknas inte till nivåer som överskrider riktvärden utomhus vid fasad för trafikbuller.



Figur 23. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, frifältsvärden. Sammanvägd ljudnivå från väg och järnväg år 2040. T.v fasader mot Tegelbruksgatan, vy från norr. T.h fasader mot innergård, vy från söder. Orange färg motsvarar riktvärdet 60 dB(A). Bildkälla: Ramboll.

Ekvivalenta ljudnivåer

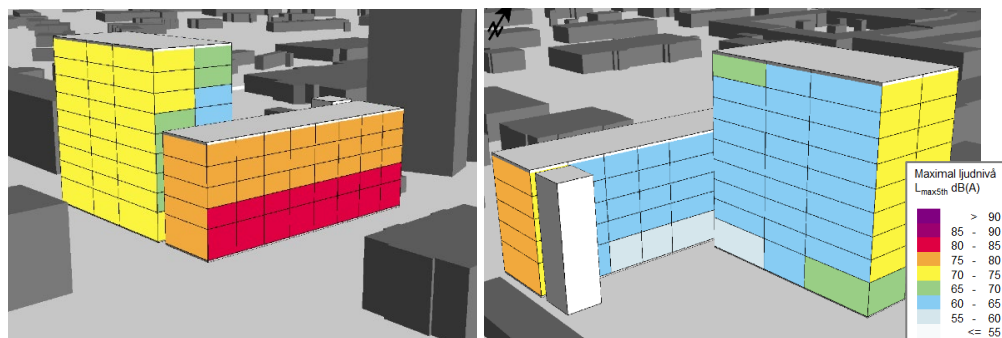
Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids på fasaden mot Tegelbruksgatan. Ljudnivåer beräknas som högst i markplan, för att sedan avta på högre våningsplan. Vid byggnad närmast Tegelbruksvägen tangeras 60 dBA på våningsplan 1–3 på den norra gaveln. Övriga fasader underskrider ljudnivån 60 dBA. Vid byggnaden mot Zetterbergsgatan underskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader.

Lägenheter med fasad där riktvärdet överskrids ska utformas med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerdämpad sida, där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå under nattetid, alternativt som 35 m² eller mindre. Övriga lägenheters planlösningar kan utformas utan hänsyn till ljudnivåer utomhus.

Maximala ljudnivåer

Vid fasad och de lägre våningsplanen mot Tegelbruksgatan, beräknas maximala ljudnivåer från vägtrafik uppgå till högst 83 dBA. Ljudnivåerna avtar vid högre våningsplan. På gavlar sett från Tegelbruksgatan beräknas den maximala ljudnivån till över 70 dBA vid samtliga våningsplan. Vid fasader mot gården beräknas den maximala ljudnivån till under 70 dBA på samtliga våningsplan förutom vid hörnlägenheterna mot loftgången där maximal ljudnivå beräknas till mellan 70–73 dBA.

Maximal ljudnivå från järnvägen beräknas vid en persontågspassage (tågtyp X60) till strax över 70 dBA (som högst 73 dBA) vid fasader mot Zetterbergsgatan och upp till 71 dBA vid gavel mot Brunskogsgatan. Vid fasader mot gården och mot Tegelbruksgatan beräknas maximal ljudnivå från persontåg till under 70 dBA.



Figur 24. Maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärden nattetid. Högsta maximala ljudnivå från väg eller järnväg (från persontåg X60), år 2040. T.v fasader mot Tegelbruksgatan, vy från norr. T.h. fasader mot innergård, vy från söder. Bildkälla: Ramboll.

Uteplats

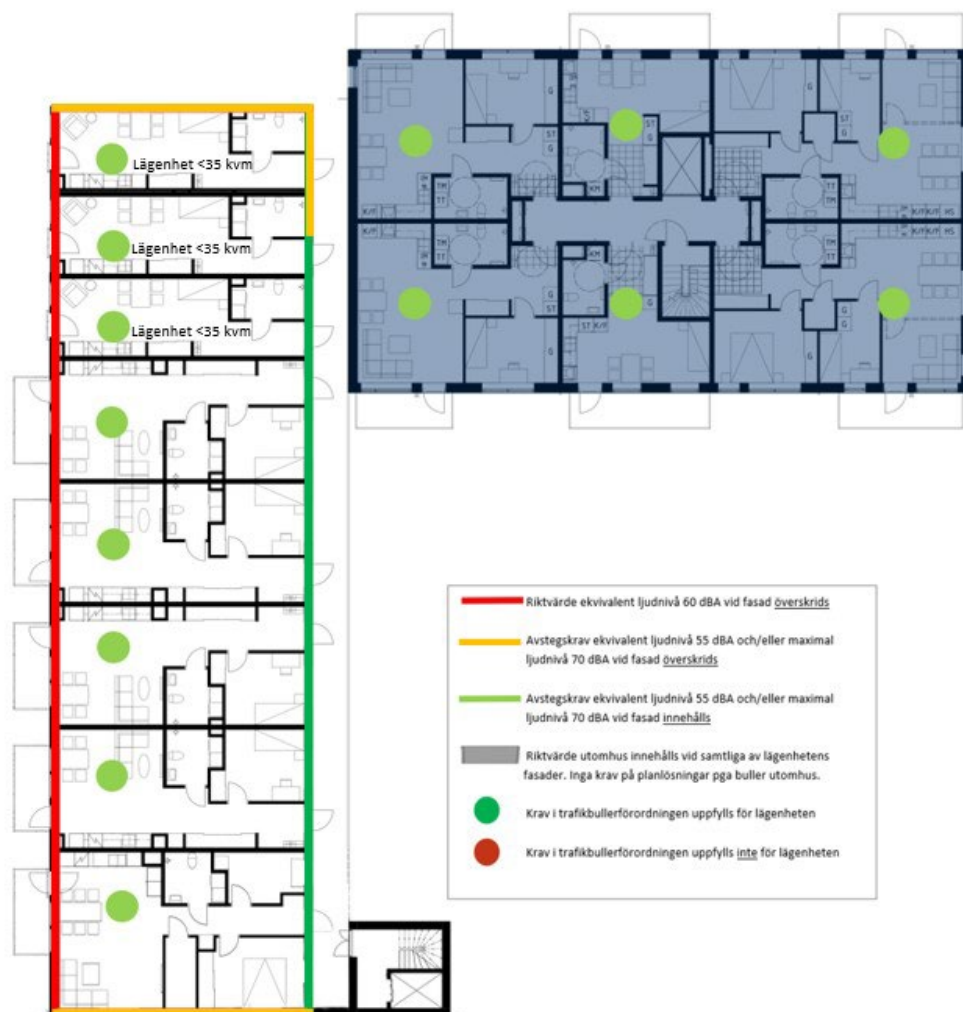
Riktvärden för uteplats klaras på större delen av gården och det bedöms därmed finnas möjlighet att anordna en gemensam uteplats där riktvärden uppnås. På balkonger mot Tegelbruksgatan och Zetterbergsgatan beräknas riktvärden för uteplats att överskridas. Boende i dessa lägenheter hänvisas därmed till att använda den gemensamma gården. Balkonger mot gården beräknas generellt få ljudnivåer under riktvärden för uteplats.

Åtgärder

Byggnad mot Tegelbruksgatan behöver utformas så att lägenheter kan bli genomgående där minst hälften av bostadsutrymmena vetter mot bullerskyddad sida. Alternativt kan mindre lägenheter om högst 35 m² placera vid fasader med en ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA. Enligt framtagen utredning (Ramboll 2024) bedöms lägenheterna kunna utformas så att detta uppfylls.

För att säkerställa goda boendemiljöer regleras plankartan med en planbestämmelse [**m₁**] för lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till bullerdämpad sida.

Byggnaden behöver utformas så att lägenheter kan bli genomgående där minst hälften av bostadsutrymmena vetter mot bullerskyddad sida. Alternativt kan mindre lägenheter om högst 35 m² placera vid fasader med en ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA. Enligt framtagen utredning (Ramboll 2024) bedöms lägenheterna kunna utformas så att minst hälften av bostadsutrymmena vetter mot bullerskyddad sida, alternativt har en bostadsarea om högst 35 m².



Figur 25. Utvärdering av bebyggelseförslag och förslag på en möjlig planlösning mot krav i trafikbullerförordningen. Bildkälla: Ramboll.

Risk för olyckor

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger inom riskbedömningszon för transport av farligt gods på järnväg. Järnvägen (Sala-Oxelösund) går cirka 100 meter öster om planområdet. Farligt gods förväntas förekomma på denna transportled.

En riskutredning har tagits fram som visat att individrisken inom planområdet, enligt gällande acceptanskriterier, är acceptabelt låg (Ramboll 2022). Säkerhetshöjande åtgärder behöver därför inte vidtas för att ytterligare reducera individrisken. Utredningen har visat att samhällsrisken inom planområdet med omgivningen är inom det så kallade ALARP¹-området vilket innebär att säkerhetshöjande åtgärder därför behövs.

¹ ALARP står för "As Low As Reasonably Practicable" och innebär att riskerna kan tolereras endast om samtliga rimliga åtgärder vidtas.

Friskluftsintag till flerbostadshus inom planområdet bör placeras högt, exempelvis på taket. Detta regleras på plankartan genom [b₁] och [b₂]. Åtgärden ger ett mycket bra skydd mot eventuella olyckor på järnvägen som ger utsläpp av giftig gas eller flyktiga syror. Åtgärden ger även ett visst skydd mot olyckor som ger utsläpp av brandfarlig gas. Entréer för de båda bostadshusen ska placeras mot respektive gata och kan användas som utrymningsväg vid inträffande av olycka längs järnvägen. Detta regleras med [b₄], entré ska finnas mot gatan.

**Risk för
översvämning**

Maximala vattennivåer i Eskilstunaån ligger under planområdets marknivå. Risken att en översvämning sker som orsakas av ytvatten är därmed väldigt låg.

Enligt VA-huvudmannen (ESEM) finns det inte någon känd risk för översvämningar orsakat av kapacitetsbrister i dagvattenledningsnätet, se dagvattenutredning (Ramboll 2023).

I dagsläget finns ingen översvämningrisk till följd av skyfall inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller innebära någon ökad risk för översvämning till följd av skyfall, varken för tillkommande bebyggelse eller för befintlig bebyggelse och infrastruktur i anslutning till planområdet. Detta eftersom inga befintliga lågpunkter byggs bort och inga större flödesvägar blockeras.

För att hindra att vatten ansamlas vid den tillkommande bebyggelsen rekommenderas att kvartersmarken ligger ovanför angränsande gator och att marken lutar ut från fasad mot områdets utloppspunkt (lägsta tröskeln). Även garagenedfarten behöver höjdsättas över gatunivå så vatten inte riskerar att rinna ner i garaget.

**Risk för
erosion/skred/ras**

I dagsläget är bedömningen att det inte finns någon risk för erosion, skred eller ras.

Markradon

Planområdet ingår i ett högriskområde för markradon. Byggnader ska utföras så att gällande riktvärden för radon i bostäder klaras.

Markföroreningar

En schakt- och saneringskontroll har genomförts som visar att förorenade massor och material som oljeavskiljare och rörledningar har avlägsnats från fastigheten efter att bensinstationen lades ner (ÅF 2013). Utredningen bedömer att dåvarande ägare därmed uppfyllt sina krav efter att verksamheten lades ner. Som underlag till detaljplanen har också en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Structor Miljöteknik AB 2022). Undersökningen har påvisat föroreningar i mark över riktvärdet för känslig markanvändning, som motsvarar den nya markanvändningen. Halterna överskrider även riktvärdet för mindre känslig markanvändning, som motsvarar nuvarande markanvändning. Inget grundvatten har påträffats vid undersökningen och kan därav ej bedömas.

Föroreningar är koncentrerade till området kring den gamla bensinstationen/verkstaden där förekomst ner till förmodat berg kan förekomma samt även en ytlig förorening vid en infart till fastigheten.

För omställning till bostadsmark och genomförande av aktuell detaljplan behöver påträffade markföroreningar åtgärdas. Föroreningarna bedöms vara både tekniskt och ekonomiskt möjliga att åtgärda. Föroreningarna utgör därmed inte ett hinder för aktuellt planförslag. Avgränsning i detalj och projektering av åtgärd bör följa den översiktliga miljötekniska markundersökningen, men utförs med fördel i samband med detaljprojektering av byggnader och anläggningsschakt för byggnationen. Föroreningarna ligger relativt ytligt och antas åtminstone delvis omfattas av anläggningsschakter. Miljöskydds-enheten i Eskilstuna delar bedömningen om att sanering för att avlägsna de halter som påträffats, görs innan eller under grävarbeten på fastigheten.

För att säkerställa att marksaneringen sker innan byggnation har plankartan en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av föroreningar har kommit till stånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM) är huvudman för vatten-och avlopps-nätet inom planområdet.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp med befintliga servisanslutningar mot Zetterbergsgatan. Vid behov av en egen lokal tryckstegring till punkthuset, ordnas det av exploatören.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Planområdet går att ansluta till tele-, el-, stadsnät och fjärrvärmenätet.

Om det uppstår nya behov som innebär förstärkning av elförsörjning i framtiden, kan detta uppföras inom fastigheten genom utnyttjandegrad för gården, reglering [e₁] största byggnadsarea är 220 m².

Avfall

Möjlighet till källsortering ska finnas inom fastigheten. Ett miljöhus planeras att uppföras på innergården. Hushållsavfall hämtas av Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM).

Avfall Sveriges råd och riktlinjer ska följas för utformning av miljö-hus/rum. Eskilstuna kommuns renhållningsföreskrifter ska följas vad gäller transportvägar för fordon och personal till avfalls- och återvinningsutrymmen.

Konsekvenser

Stadsmiljö	En byggnation på platsen bedöms som positiv för stadsrummet då fastigheten är outnyttjad idag. Fastighetens strategiska läge i staden har potential att tillskapa en god stadsmiljö med tillkommande bostäder och centrumverksamhet.
Kulturmiljö, stadsbild och landskapsbild	<p>Sammantaget bedöms förslaget för detaljplan innebära måttliga negativa konsekvenser för det kulturhistoriska värdet, se information under kulturmiljö.</p> <p>Planförslaget innebär att läsbarheten av stadsplanen från 1927 avseende Zetterbergsgatans bärande karaktärsdrag till viss del minskar. Planförslaget innebär en varierad påverkan på vyer inom riksintresset med ytterligare en uppstickande volym. Gestaltningen av planförslaget har anpassats för att inte konkurrera ut Tunafors fabrikerna som fortsatt bedöms utgöra ett bärande blickfång från vattenrummet.</p>
Naturmiljö	Planförslaget innebär att en ljus och luftig utemiljö med grönska kan skapas, vilket inte finns på platsen idag.
Luftkvalité	Bedömningen är att riktvärdena för respektive förorening klaras men att de ligger i det övre spannet för dygns- och årsmedelhalter.
Vattenkvalité	Sammantaget bedöms planförslaget med föreslagna dagvattenlösningar ge en positiv påverkan för vattenkvalitén.
Sol/dagsljus/vind/mikroklimat	Tillkommande bebyggelse innebär en viss påverkan på skuggbilden för omkringliggande bebyggelse. Norr om planområdet finns ett flerbostadshus som kommer att påverkas under vissa tider på dygnet. Påverkan bedöms som godtagbar med tanke på platsens centrala läge i staden.
Buller	För att minska buller från vägtrafik kan avskärmningar mellan byggnadskropparna uppföras för att dämpa ljudnivåerna och klara avstegskravet. För att säkerställa goda boendemiljöer ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. I kommande skede bedöms påverkan som måttlig och hanterbar med hjälp av tekniska lösningar. Med tanke på platsens centrala läge i staden bedöms påverkan acceptabel.
Markföroreningar	Det finns föroreningar i marken inom fastigheten. Föroreningarna bedöms inte vara ett hinder för aktuellt planförslag. Marksaneringen sker innan byggnationen kan påbörjas. Sammantaget bedöms förslaget ge en positiv påverkan då marken kommer att saneras.

Hälsa och säkerhet	Planområdet ligger inom riskbedömningszon för transporter av farligt gods på järnväg (Svealandsbanan). Individrisken inom planområdet bedöms som acceptabelt låg och kräver inga åtgärder. För samhällsrisken behövs säkerhetshöjande åtgärder, se rubrik risk för olyckor. Påverkan bedöms som måttlig och hanterbar med tekniska lösningar.
Sociala	Med bostäder och möjlighet till centrumverksamhet på fastigheten ökar närvaron av människor. Känslan av trygghet i området kan förstärkas när fler människor är i rörelse, får nya målpunkter och rörelsemönster. Sammantaget bedöms förslaget ge en positiv påverkan till stadsdelen.
Service	Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningarna och anses inte konkurrera mot befintligt utbud av service i området. Sammantaget bedöms förslaget ge en positiv påverkan till stadsdelen.

Motiv till detaljplanens regleringar

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

4 § I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).


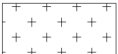
Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

	Bestäm- melse	Förklaring, motiv, lagstöd
Användning av allmän plats PBL 4 kap 5 §	GATA	Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gatan är reglerad på samma sätt som i den ursprungliga planen.
Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §	B	Bostäder. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus inom planområdet. I användningsslagen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, miljöhus och underjordisk parkering.
	C ₁	Centrum får inrymmas i bottenvåning. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter. I bottenplan på de båda byggnaderna möjliggörs lokalyta för att skapa ett levande gaturum ut mot Tegelbruksgatan.

EGENSKAPSBESTÄMMESER FÖR KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser gällande bebyggandets omfattning och utformning handlar om att bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse, dess rumsliga struktur och arkitektoniska värden.

Utformning 4 kap. 16 §

	<p>Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelse om prickmark är att marken inte får förses med byggnad för att säkerställa att det skapas förgårdsmark framför huset mot Zetterbergsgatan. Regleringen sker för att knyta an till gatans bärande karaktär ur ett kulturmiljöperspektiv, där alla byggnader mot Zetterbergsgatan har uppförts med förgårdsmark.</p>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra tillgång till gårds- och friyta för bostäderna och säkerställa en bostadsgård för de boende som kan nyttjas för rekreation. Endast komplementbyggnader får placeras inom korsmark. Komplementbyggnader kan exempelvis vara sophus, cykelförvaring, nedfart till garage eller ett gemensamt uterum på innergården. Balkonger, skärmtak, burspråk och uteplats får finnas utan någon begränsning.</p>
<p>h_1</p>	<p>Högsta tillåtna nockhöjd är 38,5 meter över angivet nollplan. Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande bebyggelse i höjddled. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Anpassning av höjden på byggnaden har gjorts för att ansluta till befintlig bebyggelse.</p>
<p>h_2</p>	<p>Höjden har avsatts för att byggnaden ska ligga i linje med Förvaltaren 1. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 52,5 meter över angivet nollplan. Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjddled. Bestämmelser om byggnadshöjd reglerar den högsta delen på en byggnad från markplan till skärningen mellan fasadplan och takplan. Bestämmelsen används i planförslaget för att byggnadens höjd inte ska konkurrera mot kulturmiljöns värdebärande vyer. Genom regleringen kan byggnadens volym tydligt harmonisera med de befintliga punkthusen söder om planområdet.</p>
<p>h_3</p>	<p>Högsta tillåtna nockhöjd är 54,3 meter över angivet nollplan. Syftet med planbestämmelsen är att anpassa bebyggelsens totala höjd (inklusive teknisk anläggning) och används för att byggnadens höjd inte ska konkurrera mot kulturmiljöns värdebärande vyer och för att värna om riksintresse för kulturmiljövård. Höjden är bestämd utifrån bygglovsritningar som har studerats för Förvaltaren 1.</p>

Höjd på byggnadsverk 4 kap. 16 §

**Markens
anordnande och
vegetation 4 kap.
13 §**

**Skydd mot
störningar 4 kap.
12 §**

**Stängsel, utfart
och annan utgång
4 kap. 9 §**

**Takvinkel 4 kap.
16 §**

**Utformning 4 kap.
16 §**

n ₁	Marken får inte användas för parkering. Syftet med regleringen är att säkerställa att parkering inte sker på innergården då den ska nyttjas för rekreation och dagvattenhantering.
m ₁	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet över 35 m ² ska orienteras mot en ljuddämpad sida om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids. Mindre lägenheter om högst 35 m ² kan ha en ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA. Syftet med att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m ² , är att säkerställa bra boendemiljöer kopplat till trafiken på Tegelbruksgatan.
⊥ ○ ¶	Utfartsförbud. Syftet med utfartsförbud för fordon mot Tegelbruksgatan, Zetterbergsgatan och Brunskogsgatan är att säkerställa att inga fordon passerar över gång- och cykelvägarna.
o ₁	Största takvinkel är 7 grader. 7 grader reglerar högsta vinkel på takets lutning. Syftet är att anpassa utformningen av den nya bebyggelsen efter utformningen av kringliggande bebyggelse kopplat till kulturhistoriska värden. Genom regleringen kan byggnadernas takvinkel tydligt harmonisera med de befintliga punkthusen söder om planområdet.
f ₁	Fasad ska utformas i puts, tegel, betong eller skiffer. Byggnaderna ska uppföras i olika material. Syftet är att fasaderna ska utformas med god materialverkan för att skapa ett stadsmässigt uttryck mot gatan med varierade materialval mellan de två volymerna och omsorgsfull gestaltning. Fasadmaterialen i kringliggande kvarter är varierade i tegel, puts och plåt, vilka speglar byggåret för de olika byggnaderna. För att bevara den brokiga känslan föreslås en variation av fasadmaterial där både betong och skiffer införs i områdets palett. Puts och tegel är ett återkommande material i området. Skiffer föreslås då det skulle utgöra en tydlig kontrast gentemot Tunafors Fabrikers putsade fasader och därmed förtydliga Tunafors ställning lokalt. Betong är ett vanligt byggnadsmaterial och skulle skapa ytterligare en årsring till stadsdelen.
f ₂	Teknisk anläggning får placeras på tak och ska uppföras i ljusare färg än byggnadens fasad. Syftet med regleringen är att den tekniska anläggningen inte ska upplevas från gatan och inte bli framträdande i närmiljön.
f ₃	Minst 50% av balkongräcket ska vara genomsiktligt för att balkongerna inte ska ge ett allt för framträdande uttryck av byggnaden kopplat till kulturmiljön i området.
f ₄	Bestämmelsen reglerar balkongers placering i höjd och djupled. Utkragande balkonger får som lägst placeras 3,2 meter ovanför gata. Balkonger får maximalt kraga ut 1,5 meter från fasadliv. Höjden är anpassad efter kommunens driftfordon.

**Utförande 4 kap.
16 §**

b ₁	Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras högst upp på byggnaden. Syftet med regleringen är att säkerställa en god ventilation i byggnaden om en olycka på järnvägen skulle ske.
b ₂	Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras högst upp på byggnaden eller mot Tegelbruksgatan. Syftet med regleringen är att säkerställa en god ventilation i byggnaden om en olycka på järnvägen skulle ske.
b ₃	Marken får bebyggas under med garage och/eller källare. Bjälklag ska vara planterbart. Syftet med bestämmelsen är att marken får underbyggas med garage och/eller källare för att säkerställa att parkering kan ske i ett underjordiskt garage. Bjälklag ska vara planterbart för att innergården ska kunna fördröja dagvatten, vara grön och därmed av rekreativt värde för de boende.
b ₄	Entré ska finnas mot gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer finns mot Zetterbergsgatan och Tegelbruksgatan för att öppna byggnaden mot stadsrummet vilket skapar befolkade gator och ett inbjudande stadsrum. Entréer från gatorna skapar också bättre tillgänglighet och närmare avstånd för de boende att nå sina bostäder. Syftet med bestämmelsen är också att se till att det finns en utrymningsväg vid inträffande av olycka längs järnvägen. Entréer kan också placeras mot innergården för att enklare nå gården.
b ₅	Entré ska vara indragen med minst 1 meter från fasadliv mot gata. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entrédörrarna till byggnaden inte öppnas i gång- och cykelbanan utan att de utformas med indrag från fasadliv för att minska risken av olyckor och konflikt mellan förbipasserande trafikanter och boende.
e ₁	Största byggnadsarea är 220 m ² vilket reglerar omfattningen av komplementbyggnader på innergården. Komplementbyggnaderna ska vara ett stöd för att kunna genomföra bostadsprojektet och kan exempelvis vara sophus, cykelförvaring, nedfart till garage eller ett gemensamt uterum på innergården.
e ₂	Teknisk anläggning på tak får maximalt uppgå till 120 m ² och ska placeras minst 2,5 meter från fasad, där solcellers utbredning inte inkluderas i ytan. Syftet med regleringen är att den tekniska anläggningen inte ska upplevas från gatan och inte bli framträdande i närmiljön.
	Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av föroreningar har kommit till stånd. Villkoret syftar till att säkerställa att marken är sanerad innan byggnation av bostäderna kan ske.

**Utnyttjandegrad
4 kap. 11 §****Villkor för
startbesked 4 kap.
14 §**

Genomförandetid 4 kap. 21 § Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dagen då beslutet att anta planen får laga kraft.

Genomförande frågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni 2023 April 2024 Juni 2024 Juli 2024	Samråd Granskning SBN beräknas anta detaljplanen Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2010:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.	
Huvudmannaskap	Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Den allmänna plats som finns inom området utgörs av gatumark.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.	
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat fördelningen av kostnader för anläggandet av allmän plats, kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Berörda fastigheter är Förvaltaren 2 och del av Nyfors 1:1.

Förändrad fastighetsindelning

Bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjs och bekostas av exploatören.

Kommunen har med exploatören träffat ett avtal om fastighetsreglering som är nödvändig för planens genomförande (pga ändrad utformning av Zetterbergsgatans bredd och placering av byggnader). Förrättningskostnader betalas av exploatören.

För detaljplanens genomförande krävs det att exploatören förvärvar mark som idag ägs av kommunen. Kommunens mak som berörs är delar av gatumark på fastigheten Nyfors 1:1. Regleringen möjliggör att en avsmalning av gaturummet på Zetterbergsgatan kan ske samt att en gång och cykelbana kan uppföras. Kommunen och exploatören har för avsikt att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering innan detaljplanen vinner laga kraft, med förbehållet att fastighetsregleringen endast sker under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Exploatören till Förvaltaren 2 stå för eventuella förrättningskostnader.

Servitut

Kommunen har för avsikt att skriva avtalsservitut för balkonger efter att de godkänts vid sedvanlig bygglovsprövning. Balkonger får kraga ut 1,5 meter från byggnad, 3,2 meter ovanför gata.

Tomtindelning

Tomtindelningen upphävs när detaljplanen vinner laga kraft, vilket är 0484K-1166C.

Ekonomiska frågor**Kostnader**

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

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 sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar åtgärdande av markföroreningar inom sin fastighet.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatören bekostar anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detta regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploatören ansvarar för att bekosta all återställning av all allmän platsmark med anläggningar som kan komma att påverkas under byggtiden.

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören.

Kostnadsberäkning för nödvändig ombyggnation av Zetterbergsgatan har tagits fram och framgår i exploateringsavtalet. Arbetet ska upphandlas och utföras av kommunen på exploatörens bekostnad. Kommunen fakturerar löpande i takt med arbetets utförande. Kostnadsberäkningen är en indikation på den faktiska kostnaden som avses tas ut. Exploatören säkerställer med en propärietary från moderbolaget som säkerhet till kommunen.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, gång- och cykelbanor och parkeringsfickor.

Utbyggnad och drift av el

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av fjärrvärme

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB (ESEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt.

Parkering

Exploatören ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark. Parkering ska anordnas i garage under byggnaden och innergården.

Dagvatten Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Skötsel och underhåll ska kontinuerligt skötas av exploatören. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark.

Marksanering Exploatören ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av byggaktören i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Startbesked får inte ges för bostäder innan saneringen har genomförts. Byggaktören ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.

ARBETSGRUPP

Planhandlingar har tagits fram av Ramboll AB genom planarkitekt Sara Duvelid och Emma Henning, i samarbete med Eskilstuna kommun. Medverkande tjänstemän har varit:

Sandra Ström	SBF/ Planarkitekt
Martin Malmgren	SBF/ Planarkitekt
Elin Wahlström	SBF/ Trafikplanerare
Daniel Ängmo	SBF/ Stadsarkitekt
Anders Enesved	SBF/ Projektenheten
Anna Götzlinger	KoF/ Stadsantikvarie
Daniel Rytter	KLK/Exploateringsingenjör
Emma Henning	Ramboll/ Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund	Sara Duvelid
Planchef	Planarkitekt Ramboll AB

Sandra Ström
Planarkitekt