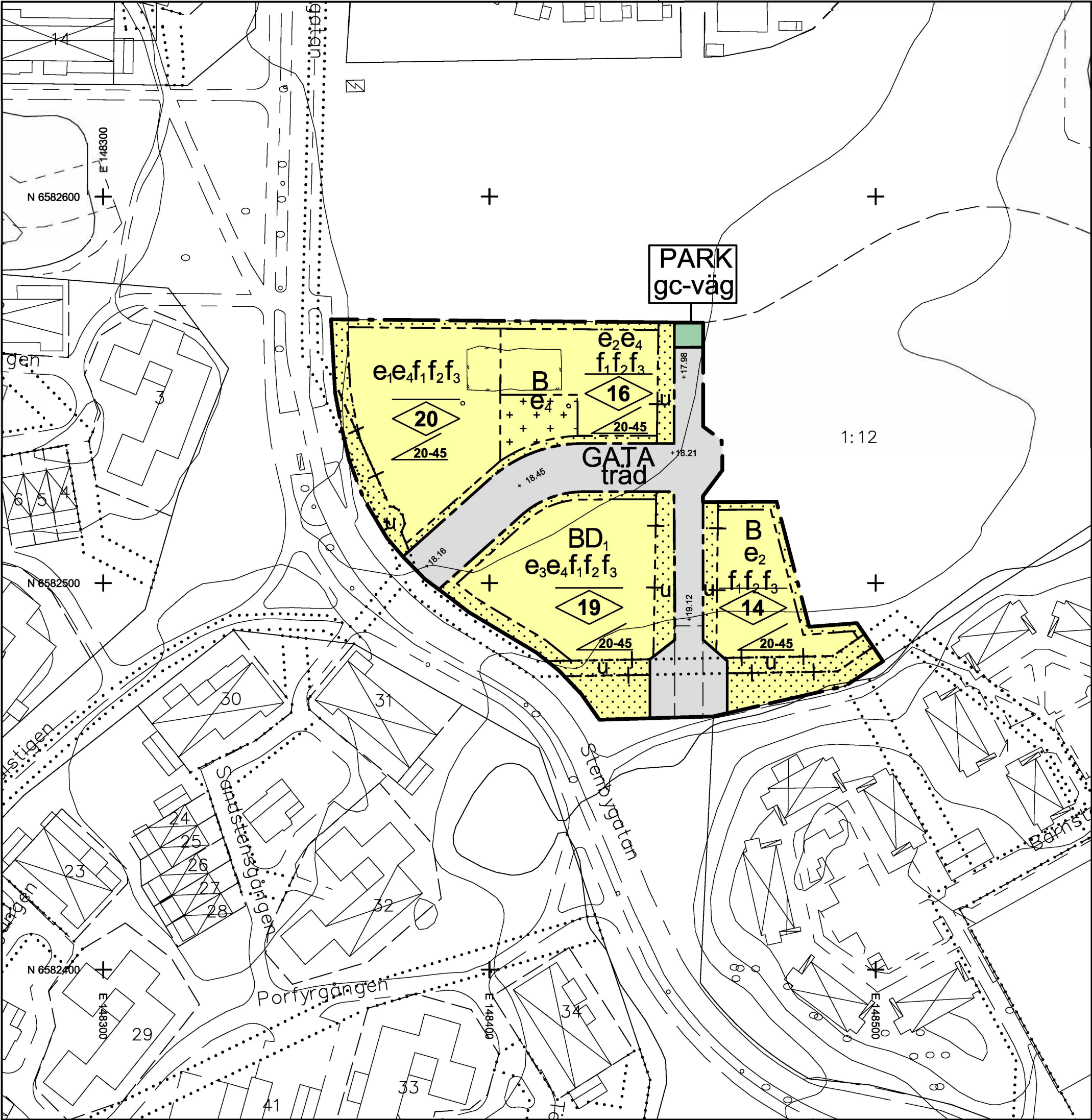




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA Lokalgata
- PARK Park

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- D, Äldreavård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- gc-väg Gång- och cykelväg ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- träd Planterade träd ska finnas i gaturummet, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

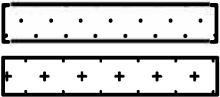
Mark och vegetation

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är 1000 m². Utöver högsta angivna exploateringsgrad får garage och/eller källare byggas under mark, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 550 m². Utöver högsta angivna exploateringsgrad får garage och/eller källare byggas under mark, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Största byggnadsarea är 1200 m². Utöver högsta angivna exploateringsgrad får garage och/eller källare byggas under mark, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Marken får byggas under med garage och/eller källare. Bjälklag ska vara planterbart. Garage/källare får byggas samman med huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. Garage/källare får placeras under mark, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Fasad ska utformas i trä eller puts, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasad ska utformas med ljusa kulörer, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Byggnad ska förses med sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- Minst 75% av markytan på innergårdar till flerbostadshus ska vara belagd med genomsläppligt material, 4 kap. 10 §
- Högst 25% av den obebyggda gårdsmarken får hårdgöras, 4 kap. 10 §
- Yta för fördröjningsmagasin ska finnas, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum beslut om att anta detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

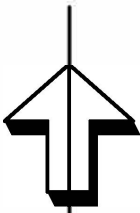
Plankarta

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Trakthäns
- Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt
- Fastighetsbeteckning
- Samfällighet
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Byggnader
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slätt
- Gångstig
- Vägbana, gångbana
- Agoslagsgräns
- Nivåkurvor
- Avvägd höjd
- Riktningssymbol

Grundkartan utförd juni 2020. För det tekniska innehållet svarar Projekt- och GIS-avdelningen och för fastighetsredovisningen Lantmäteriet. Koordinatsystem: Swebel 99 16 30. Höjdsystem: RH 2000.

Minna Persson
Lantmätare



- Till planen hör: Plankarta med bestämmelser, Planbeskrivning, Fastighetsförteckning, Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Sammanställning av synpunkter, Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av

Antagandehandling

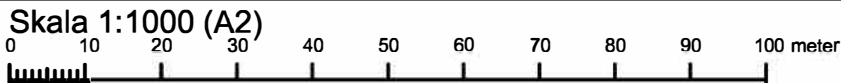
Lagersberg 1:12
Stenby etapp 5

Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen

Upprättad 2021-09-09

Sofia Lindén
T.f. planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt



Beslutsdatum	Instans
Samråd	
2020-09-16	SBN
Granskning	
2021-05-28	
Godkännande	
Antagande	
2021-09-16	SBN
Laga kraft	
2022-02-02	

2020:152-2

Antagandehandling

Detaljplan för

Lagersberg 1:12

Stenby etapp 5

Stenby
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	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning med genomförandebeskrivning Fastighetsförteckning Undersökning om betydande miljöpåverkan Sammanställning av synpunkter Granskningsutlåtande
Utredningar	Trafikbullerutredning, ACAD, 2020-08-17 Trafikutredning, Ramboll, 2020-03-23 Dagvattenutredning, WRS, 2020-06-29 Komplettering dagvattenutredning, WRS, 2020-12-17
Syfte	Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i upp till 6 våningar i stadsdelen Stenby i Eskilstuna. Detaljplanen ska även pröva möjligheten för äldreboende inom planområdet.

Plandata

Läge och areal	Planområdet är beläget i Stenby, cirka 3 km söder om Eskilstuna centrum. Planområdet omfattar västra delen av fastigheten Lagersberg 1:12 och är ungefär 9400 m ² stort.
Planområdets avgränsning	Planområdet avgränsas i väster av Stenbygatan, i söder av fastigheten Laxen 1, och i norr av fastigheten Lagersberg 1:3.
Markägande	Lagersberg 1:12 ägs av Eskilstuna Blåeld AB.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Enligt Översiktsplan 2030 antagen den 2013-08-29 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. Planområdet är utpekad i gällande översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder.
Årsplan	I Årsplan 2020 beskrivs behovet av fler bostäder. Målsättningen är att byggande av 600 bostäder ska påbörjas årligen för att minska bostadsbristen i kommunen. I detaljplaner som tas fram ska mark säkras för att möta behovet av nya förskoleavdelningar, omsorgsboenden och skolor. Detaljplanen för Lagersberg 1:12 bidrar till att uppnå strategiska mål genom att möjliggöra uppförande av nya bostäder och äldreboende.
Grönstrukturplan	Planområdet finns inte utpekad i Eskilstuna kommuns grönstrukturplan.

Planprogram	Gällande detaljplan föregicks av ett planprogram för hela Stenby öster om Stenbygatan samt norr om Råbergstorp. Planprogrammet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2006-02-15. Planprogrammet anger att Stenby ska byggas ut med trädgårdsstadskaraktär. Programmet anger till största del mark för bostäder, men även viss del för daghem och koloniområde. Planförslaget frångår planprogrammet något, då programmet anger högsta antal våningar till två.
Detaljplan	Gällande detaljplan är Detaljplan för del av Lagersberg 1:1 och 1:3 (1336-0), som vann laga kraft 2010-02-05. Fastigheten är planlagd för bostäder med hustyperna radhus, kedjehus, parhus eller friliggande hus i två våningar.
Miljö- bedömning	För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd ”Inverkan på miljön och hälsan”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation	Planområdet består idag av ängsmark och tidigare åkermark. Planområdet är beläget i anslutning till naturreservatet Kronskogen-Stenby äng. Kronskogen är ett populärt rekreationsområde för västra delarna av Eskilstuna.
Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning	Geotekniska utredningar har genomförts för kvarteren Laxen, Lobelian, Liljan och Lupinen, som är i direkt anslutning till planområdet. Utredningarna är utförda 1979, 1980 och 1985 i samband med utbyggnad av kvarteren. Genomförda utredningar visar att inom och i anslutning till planområdet är dominerande jordart lera. Söder om planområdet finns dock en höjd med morän som inom planområdet övergår till glacial lera som övergår i postglacial lera. Lerans mäktighet tilltar mot norr och har i utförda undersökningar uppmätts till 3 - 7 meter i anslutning till området. Grundvattenytan har uppmätts till 0,4 - 2 meter under markytan i angränsande utredningsområden. Markytan inom området faller mot norr, höjdskillnaden är cirka 2 meter. Den glaciala leran, enligt utförda undersökningar av torrskorpekaraktär, har en maximal lutning på cirka 1:30, medans områden med postglacial lera ligger flackare. Det finns inga vattendrag eller stora höjdskillnader i anslutning till planområdet som bedöms kunna påverka de geotekniska förhållandena.

Sammantaget bedömer kommunen utifrån genomförda geotekniska utredningar att stabiliteten är godtagbar och att det inte föreligger risk för skred, ras eller erosion. I samband med genomförande av planen bör markförhållandena undersökas mer detaljerat och grundläggning för byggnader utformas efter de lokala förutsättningarna.

Markradon	Planområdet ligger ej inom kartlagt högriskområde för markradon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.
Markföroreningar	Inga markföroreningar bedöms finnas inom planområdet.
Historik	Stenby började planeras under 1960-talet. Tanken var från början att Stenby skulle ingå i ett större bostadsprojekt tillsammans med Lagersberg, Råbergstorp och Löppinge. Av olika anledningar blev projektet inte av i sin helhet. Stenby planerades i sin nuvarande form under 1980-talet, där tanken var att nuvarande Stenbygatan utformades som en bussgata som skulle gå genom mitten av stadsdelen. Trafikmatningen hänvisades till en väg längs Kronskogens kant i utkanten av bostadsområdet. Endast runt hälften av bostadsområdet bebyggdes enligt denna plan, och Stenbygatan utformades som en gata för alla trafikslag.
Kulturmiljövärden	Nordvästra hörnet av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden. Riksintresset, Åsby-Stenby äng, består av en för landet unik fornlämningskoncentration vid vatten på och omkring Åsbyåsen med gravfälts- och boplatsmiljöer och täcker hela åker- och åslandskapet mellan Kronskogen i öster och Åsbyåsen i väster. Eskilstuna kommun bedömer att riksintresset ej påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i deras yttrande angående undersökning om behov av MKB, inkommet 2020-05-25.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om eventuella fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kap 2. 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder	Stenby är ett bostadsområde bestående av friliggande hus, radhus, kedjehus, parhus och mindre flerbostadshus. Norra delen av Stenby består till största del av friliggande hus, medan södra delarna av stadsdelen innehåller flerbostadshus. I direkt anslutning till planområdet finns flerbostadshus i upp till fem våningar samt rad- och kedjehus organiserade kring innergårdar. Öster om planområdet byggs Stenby etapp 4 med parhus och radhus i två våningar. Det finns inga bostäder inom planområdet.
-----------------	---

Verksamheter Inga verksamheter finns inom planområdet. Inga verksamheter planeras tillföras i och med detaljplanens genomförande.

**Placering,
utformning,
material,
byggnads-
teknik**

Planprogram

Antaget planprogram för Stenby utgår från trädgårdsstadens ideal.

Planprogrammet föreslår följande utgångspunkter för utformningen av stadsdelen:

- Låga flerbostadshus, parhus, radhus och villor
- Husen placeras enhetligt med entréer och mindre förgård mot gatan
- Förgårdsmarken mellan hus och gata planteras och avgränsas mot gatan med häck eller buskar
- I varje kvarter ska en gemensam torg- eller grönyta finnas för lek och samvaro
- Gatorna inne i kvarteren görs smala och förses med gångbanor
- Vackra hus placeras som fondmotiv där gatorna kröker sig
- Stenbygatan utformas stadsmässigt med alléträd och tomttillfarter. Hastighetsdämpande åtgärder vidtas vid korsningar och övergångsställen

Detaljplanen eftersträvar att följa planprogrammet. Bedömningen är att några avsteg från programmets utgångspunkter kan göras, då detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnader i större skala än vad som planerades i planprogrammet. Specifikt ställningstagandet om låga flerbostadshus, parhus, radhus och villor måste detaljplanen avvika från. Eskilstuna kommun bedömer dock att tillförseln av varierande byggnadsstrukturer och upplåtelseformer kan gynna upplevelsen av stadsdelen, och i linje med planprogrammets intentioner. Utöver detta bedöms behovet av bostäder motivera ett avsteg från planprogrammet.

Trädgårdsstaden

Trädgårdsstaden är ett stadsbyggnadsideal som växte fram i England under slutet av 1800-talet. Industrialiseringen med tillhörande inflyttning till städerna hade medfört att städerna blivit trångbodda och smutsiga. Trädgårdsstaden syftade till att förena stadens och landsbygdens fördelar. I Sverige anlades trädgårdsstäder i dåvarande utkanten av städerna, och har i och med detta oftast fördelaktigt läge med närhet till både staden och landsbygden.

Omgivande bebyggelse

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet planerades under 1980-talet och består av radhus och lägre flerbostadshus, grupperade runt gemensamma innergårdar innehållandes garage, lektyr och komplementbyggnader.

Vägområdena inom bostadskvarteren är relativt smala. Trafikseparering, med tillfartsvägar som avslutas med återvändsgator är vanliga inslag. Runt bostadskvarteren är det relativt stora grönytor som genomkorsas av anlagda gång- och cykelvägar.

Flerbostadshusen är uppförda i varierande våningsantal. Karaktäristiskt för flerbostadshusen i anslutning till planområdet är att de ”trappas upp”. Sadeltak, ljusa fasader och relativ småskalighet kan också anses vara karaktäristiskt för området.



Exempel närliggande bostadskvarter. Bostäder är grupperade runt en gemensam yta innehållande en lekplats.



Exempel på upptrappning av byggnadsvolym hos närliggande bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till trädgårdsstadens ideal och omgivande bebyggelse. Bebyggelsen inom planområdet kommer att vara en av de första strukturerna som syns längs Stenbyvägen, vilket innebär att volymer, utformning och placering bör ges stor hänsyn.

Vy från ängen

Volymerna trappar ner mot småhusen och Kronskogen. Trädlandar och trädgårdar ger ett naturligt möte mot äng och skog.



Skiss som visar hur bebyggelsen kan se ut sett från norr

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder och vårdboende. Byggnaderna placeras generellt sett längs med föreslagna gator. Stor hänsyn ska ges till hur byggnader möter gatan, samt hur byggnader möter ängen norr om planområdet.



Föreslagen placering av bebyggelse

Fasader

Då omkringliggande bebyggelse generellt är utformad i ljusa kulörer införs bestämmelser att fasader ska utföras i trä och/eller puts och försees med ljusa kulörer. Bottenvåningar och byggnadens möte med marken bör ges stor hänsyn vid utformning. Mot Stenbygatan kommer de högsta husen placeras med gavlar utåt. Detta ställer krav på att gavlar utförs med stor hänsyn till omgivningen.



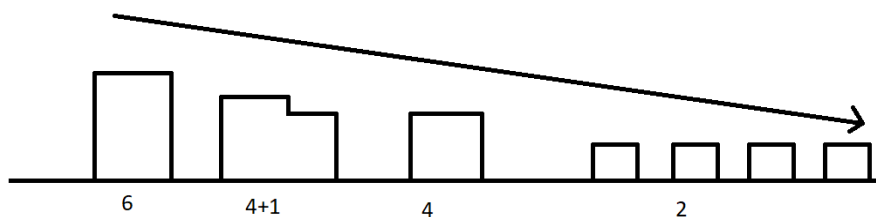
Exempel på fasadutformning i enlighet med detaljplanens intentioner

Höjder

Plankartan försees med varierande höjdbestämmelser i syfte att reglera tillkommande volymer så att de anpassas till omgivande bebyggelse, för att inte skapa ett för dominerande inslag i stadsbilden. Höjderna har anpassats för att byggnaderna ska kunna utformas med trästomme. Bedömd våningshöjd med trästomme är runt 3 meter.

Hus 1 och 2 tillåts uppföras i högst 6 våningar. För att ”möta upp” den planerade småhusbebyggelsen öster om planområdet tillåts hus 3 och 4 uppföras i högst 4 våningar, vilket ger området en jämn nedtrappning. Detta regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd, 20, 19, 16 samt 14 meter.

Högsta våningen bör integreras i takkonstruktionen. Taken kan med fördel försees med takkupor eller liknande konstruktion för att möjliggöra ljusinsläpp.



Exempel på nedtrappning av bebyggelsen mot omgivande bebyggelse

Skuggning

För att undersöka den föreslagna bebyggelsens skuggpåverkan på omgivande bebyggelse har en skuggstudie genomförts. Studien har använt klockslag 9, 12 och 16 för vårdagsjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning, vintersolstånd över planområdet och angränsade bebyggelse.

Studien visar att omgivande bebyggelse inte kommer påverkas nämnvärt av föreslagen bebyggelse. Under vår- och höstdagjämningen skuggas en liten del av fasaden på fastigheten Liljan 3.



Vårdagsjämningen klockan 9

Tak

Den klart dominerande takutformningen inom närområdet är sadeltak. För att anknyta till detta införs bestämmelse om att bebyggelse ska förses med sadeltak. Tak kan förses med takkupor.

Sadeltak möjliggör att byggnadsvolymen bättre kan anpassas till taklandskapet i omgivningen, då den upplevda byggnadsvolymen blir mindre sett från marken jämfört med om byggnaden utformats med platt tak. Bestämmelsen om sadeltak kompletteras med en bestämmelse om takvinkel, för att säkerställa

formen på sadeltaken.



Illustration som visar hur bebyggelsevolymerna kan se ut jämfört med befintlig bebyggelse

Vårdboendet i södra delen av planområdet föreslås utformas med en takterass på ungefär hälften av byggnaden. Syftet är att maximera möjligheterna för utevistelse inom fastigheten, då tillgången till markyta är relativt begränsad inom aktuell fastighet.

Förgårdsmark och placering

Bostadshus ska placeras med långsidan mot gatan och ska utformas med förgårdsmark som ansluter till gatan för att skapa en stadsmässighet i gaturummet. Förgårdsmarken ska tydligt avgränsa det privata från det offentliga rummet. Förgårdar bör avgränsas med häck eller buskar. Förgårdsmark regleras i plan genom prickmark, som avgränsar en yta om 2 meter från gata där marken ej får förses med byggnad.

Exempel på förgård som uppnår detaljplanens intentioner:



- Väl avgränsat
- Träd, buskar och stensättning skapar en väl gestaltad miljö

Exempel på förgård som inte uppnår detaljplanens intentioner:



- Otydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats
- Dålig anpassning till terrängen

Om utrymning ska ske med hjälp från räddningstjänstens höjdfordon får översta planets fönster högst vara beläget 23 meter ovan mark, och med bärbarstege så är det 11 meter ovan mark (cirka fyra våningar) och det ska finnas utrymme för uppställning av dessa olika typer av stegar. Eventuella växter, som exempelvis träd, får inte förhindra utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Trädens utbredning kan göra så att det blir svårt eller omöjligt för räddningstjänsten att vara behjälplig vid utrymning från husen om träden hindrar uppställning av räddningstjänstens stegutrustning och/eller höjdfordon.

Service

Livsmedelsbutik med postombud och apotek finns 100 meter söder om planområdet. Förskola finns öster och nordväst om planområdet.

**Jämställhet,
integration**

I utformningen av varje exploatering skall hänsyn tas till ett målgruppstänkande med avsikt att skapa förutsättningar för ett varierat boende för att attrahera Eskilstunabor av olika livsstil, ålder, kön och bakgrund. Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till ett tillskott av bostäder samt ett vårdboende i Stenby.

**Barn-
perspektivet**

Ett tillskott av bostäder i naturnära miljö och med utgångspunkt i trädgårdsstaden bedöms som positivt ur barnperspektivet.

Detaljplanens ambition är att genomfartstrafik ej ska tillåtas och att gatornas utformning kan bidra till att barnen kan röra sig på egen hand inom området. Att göra gatan till ett socialt rum och inte bara transportinfrastruktur är en

ambition för detaljplanen.

Allmänna lek- och rekreationsmöjligheter kommer till största del finnas utanför planområdet. Parker, lekplatser och naturmiljöer finns inom gångavstånd från planområdet.

Tillgänglighet Planområdet är tillgängligt med bil, buss, cykel samt till fots. Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Tillgänglighet är lagstadgad enligt Plan- och bygglagen (PBL). Byggnader ska alltid utformas för att vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt syn, hörsel, fysisk, kognitiv och/eller psykosocial förmåga. Boverket erbjuder vägledande regelverk i Boverkets Byggregler (BBR)

Friytor

Lek och recreation Inom kvartersmark bör lek- och rekreationsytor för kvarterens behov säkerställas.

I enlighet med gällande detaljplan för Lagersberg 1:1 och 1:3 ska park- och lekytor färdigställas för hela stadsdelens behov norr om aktuella planområdet. Då det finns planlagd mark för lek- och rekreationsytor i planområdets omedelbara närhet är bedömningen att inga nya lek- och rekreationsytor behöver tillskapas inom planområdet.

Naturmiljö Inom planområdet finns begränsade möjligheter att avsätta mark för naturmiljö. Däremot ska bebyggelsen utformas med utgångspunkt i trädgårdsstaden, där grönska i stadsbilden prioriteras.

Öster om planområdet ligger naturreservatet Kronskogen-Stenby äng. Naturreservatet binds ihop med planområdet via en gång- och cykelväg norr om planområdet.

Vattenområden

Vattenområden Planområdet berörs ej av vattenområden,

Strandskydd Planområdet berörs ej av strandskydd.

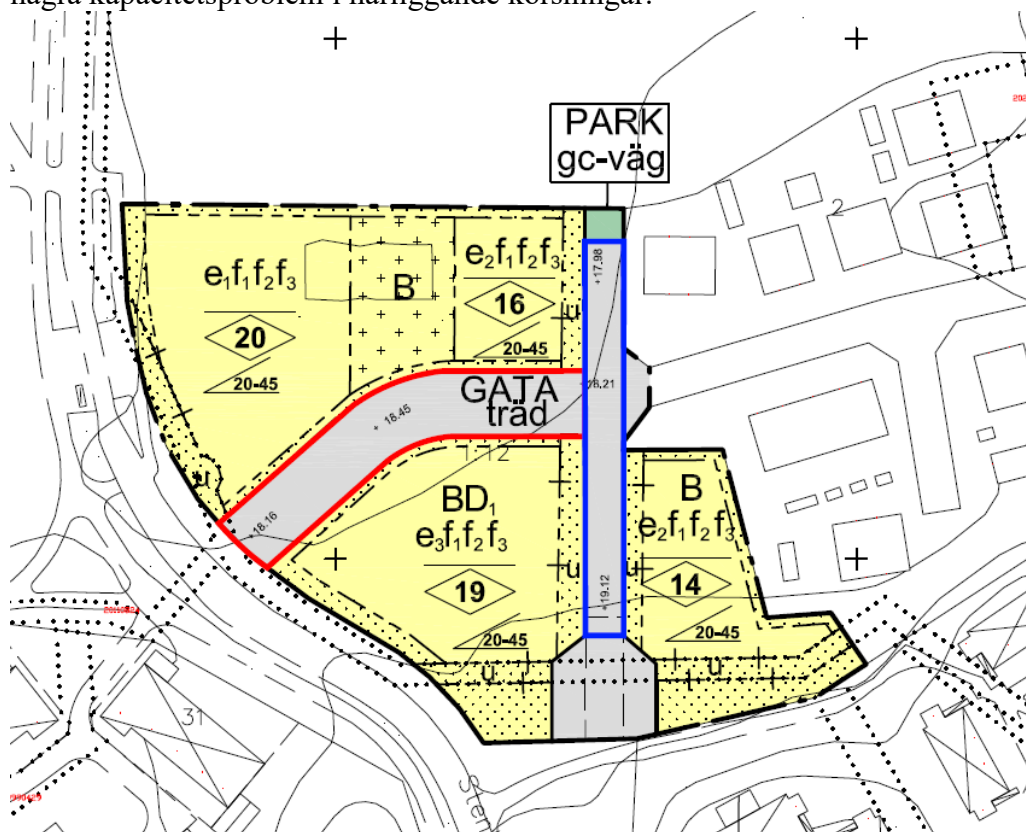
Gator och trafik

Gatunät och trafik Planområdet ansluter till Stenbygatan i väster och Stenby Centrum i öster. En lokalgata föreslås tvärs genom planområdet i öst-västlig riktning, med två återvändsgator, i enlighet med gällande detaljplan. För att möjliggöra för det föreslagna vårdboendet har anslutningen till Stenbygatan flyttats norrut i jämförelse med gällande plan. Genom att flytta vägen skapas en mer symmetrisk korsning som ansluter till gällande detaljplans reglerade korsningspunkt.

En trafikutredning har genomförts av Ramboll inför framtagandet av detaljplanen. Bedömningen är att området kommer alstra 450-600 årsmedeldygnstrafik, ÅDT.

Till skillnad från genomförd utredning föreslås korsningen mot Stenbygatan utföras med väjningsplikt mot Stenbygatan. Detta för att prioritera det busstråk som finns utmed Stenbygatan

Sett till mängden trafik som alstras av planområdet bedöms dessa inte skapa några kapacitetsproblem i närliggande korsningar.

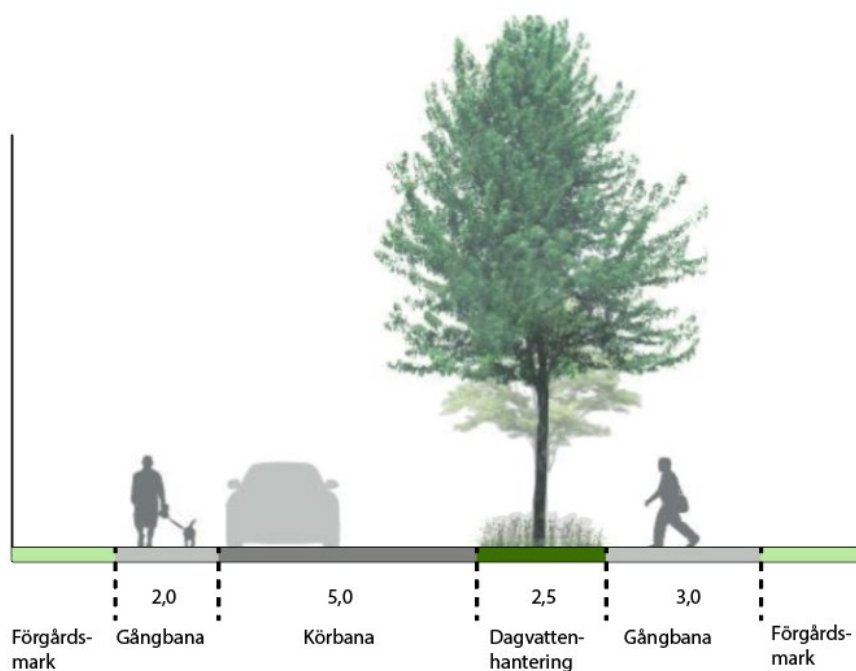


Rött- genomgående lokalgata med föreslagen sektion om 12,5 m
Blått- återvändsgator med föreslagen sektion om 7,3 m

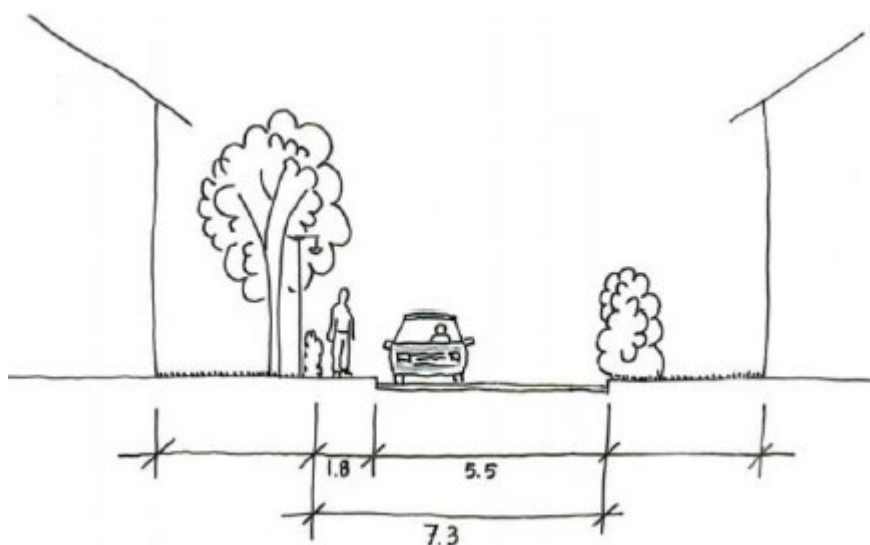
Sektion

Trafikutredningen föreslår en sektion om 12,1 meter. För att möjliggöra bättre förutsättningar för drift föreslås i detaljplanen ett vägområde om 12,5 meter för den genomgående lokalgatan. Inom vägområdet ska gångytor finnas på båda sidor om körbanan, samt dagvattenhantering enligt framtagna dagvattenutredning. Sektion föreslås enligt bild nedan.

Återvändsgatorna inom planområdet ges en bredd med föreslagen sektion enligt gällande detaljplan, 7,3 meter.



Föreslagen sektion för genomgående lokalgatan



Föreslagen sektion för återvändsgator

Utformning

I enlighet med trädgårdsstadens ideal bör gaturummet utformas med gröna inslag. Ur trafiksäkerhetssynpunkt ska föreslagen grönyta inom vägområdet förläggas på norra sidan. Korsningen mot Stenbygatan ska utformas med upphöjd passage för cykelbana och bör förses med väjningsplikt ut på Stenbygatan. Gaturummet bör utformas för att hålla hastigheter så låga som möjligt då gatan är avsedd som bostadsgata.

Korsningen mellan genomgående gatan och stickgatorna bör utformas med torgkaraktär där oskyddade trafikanter har högre prioritering.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram inför detaljplanearbetet. Utredningen föreslår att gator ska utformas för att hantera vägdagvatten. Gaturummet bör förses med träd i skelettjord som kan fördröja, magasinera och rena dagvattnet.

Gång- och cykelvägar

Gång och cykelvägar finns i anslutning till Stenbygatan och Stenby Centrum. En gång och cykelväg ska i enlighet med gällande detaljplan byggas strax norr om planområdet, i öst-västlig riktning, och binda ihop Stenby förskola med Stenbygatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats "Mineralstigen" finns direkt väster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av stadsbusslinje 2, som har 10-minuterstrafik i högtrafik, och trafikerar sträckan mellan Stenby och Skiftinge.

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för att säkerställa parkeringsbehovet på kvartersmark. Ingen kanstensparkering tillåts på kommunala gator inom planområdet.

Detaljplanen säkerställer möjligheten att ordna parkering i underjordiska garage. Två av kvarteren att marken till 25% utöver gällande bygggrätt kan byggas under med garage eller källare. Garage eller källare som placeras på korsmark får byggas ihop med huvudbyggnad. Infarter till garage ska förläggas minst 10 meter från korsningar.

Vid bygglovsansökan måste sökande påvisa att markens genomsläpplighet inte förhindras av anläggandet av underjordiska garage.

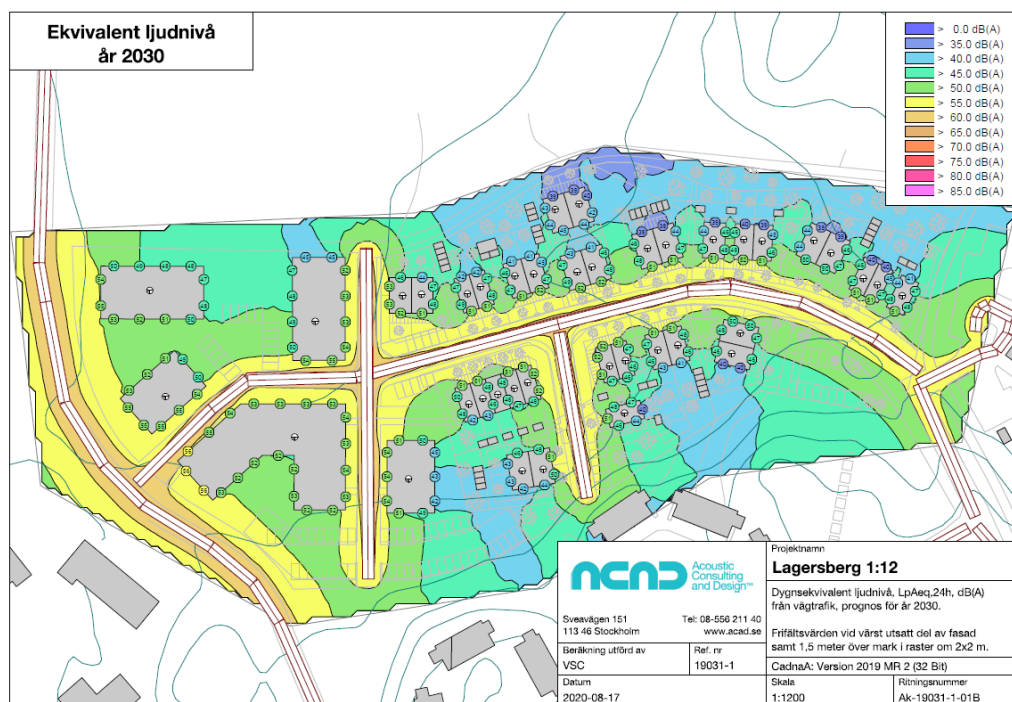
Störningar

Buller

En bullerutredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Bullerutredningen visar att planområdet ej berörs av skadliga bullernivåer. Inga fasader överskrider 60 dBA. I och med detta ställs inga krav på utformning ur bullersynpunkt. Uteplatser och föreslagen takterrass på vårdboendet bedöms falla inom riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå utan åtgärder.

Inga betydande källor till industribuller har identifierats. ICA Stenby som har kylmedelkylarfläktar på tak ligger ca 50 m bort från planområdet och avgränsas av skogsparti och befintliga flerbostadshus. Varuleveranser till ICA sker på baksidan av butiken med infart från Bärnstensgången/Stenbygången varvid bostadshusen skärmar av planområdet.

Förskolan, som har ventilationshuvor på tak, bedöms inte bidra med industribuller då inte huvorna är riktade mot bostadsområdet utan rakt uppåt. Vidare gäller stränga krav avseende industribullernivåer vid förskolans egen fasad som bör innebära att nivåer automatiskt innehålls i bostadsområdet. Varuleveranser till förskolan torde vara begränsade och ske med mindre transporter (lätt lastbil) vilket innebär ett försumbart bidrag till buller i området. I beräkningen uppskattas tung trafik till och från förskolan till 5%.



Urklipp ur trafikbullerutredningen, som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad 2030.

Risker

Planområdet bedöms ej påverkas av farligt gods.

Räddningstjänsten rekommenderar att det finns en brandpost på området. Utformningen av brandposten får gärna ske i samråd med räddningstjänsten, men minsta kapacitet ska vara 600 liter/min (10 liter/s). Säker tillgång till släckvatten är en förutsättning för en säker räddningsinsats (BBR 5:71).

Miljö kvalitetsnormer luft

Mätningar från Östra Sveriges Luftvårdsförbund från år 2015 visar att dygnsmedelhalter av NO₂ för största delen av planområdet är 12-15 µg/m³. Norra delen av planområdet har dygnsmedelhalt på under 12 µg/m³. Årsmedelhalten för hela planområdet är under 5 µg/m³.

För PM₁₀ är dygnsmedelvärde på 16-18 µg/m³ och årsmedelvärde 10-15 µg/m³.

Normvärdet per år för PM₁₀ som ska klaras är 40 µg/m³. Miljö kvalitetsmålet är 15 µg/m³. I och med detta är bedömningen att riktvärde för respektive förorening klaras såväl för dygn- som årsmedel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det befintliga VA-systemet har tillräcklig kapacitet och klarar en anslutning av tillkommande bebyggelse, förutsatt att dagvatten fördröjs upp till 20-årsregn på respektive fastighet.

Befintliga djupgående VA-ledningar korsar fastigheten i nord-sydlig riktning. Ett ledningsrättsområde om 12 meter behövs. Till följd av detta reglerar

plankartan ett markreservatsområde om 6 meter på var sida om ledningarna.

Befintliga ledningar i västra delen av planområdet behöver flyttas för att möjliggöra föreslagen bebyggelse. Exploatören bekostar flytt av ledningar.

Ledningar är avsedda att förläggas inom gator. På kvartersmark har u-områden avsatts för befintliga ledningar som ej avses flyttas.

**El, tele,
bredband och
värme**

Fjärrvärme, elnät och stadsnät finns inom området.

Avfall

Eskilstuna Energi och Miljö AB är ansvariga för sophämtning i området. Avfallshanteringen ska följa renhållningsföreskrifter för Eskilstuna kommun. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet.

Dagvatten

I Eskilstuna kommun tillämpas riktlinjer för dagvattenhantering (2015).

Vid hantering av dagvatten ska följande principer tillämpas enligt kommunens riktlinjer:

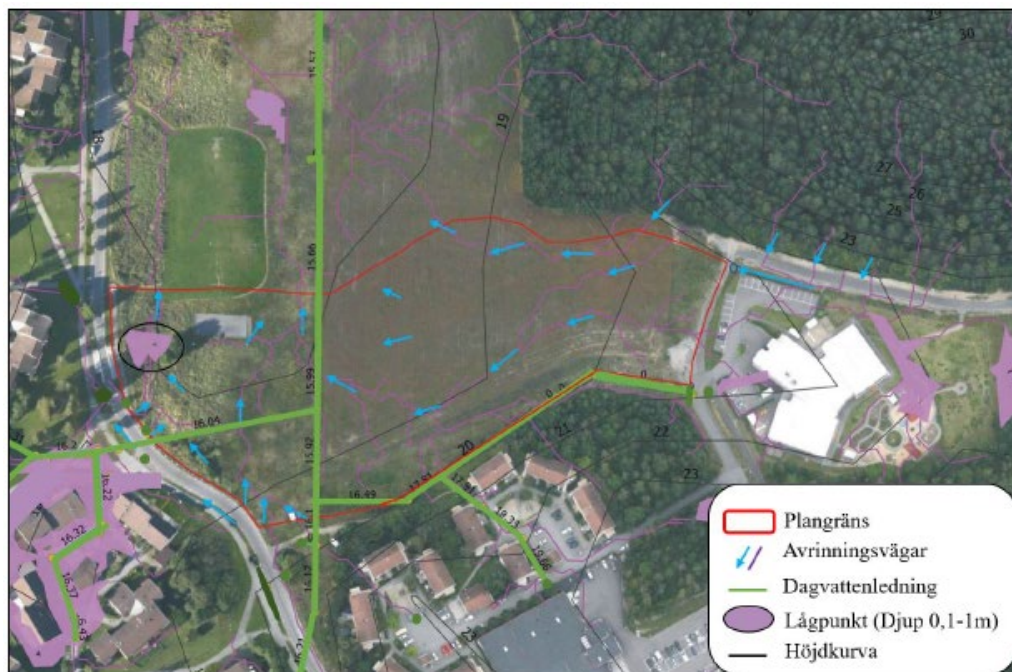
- I första hand ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske.
- Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet och status.
- Dagvattensystemen ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.
- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
- Föroreningar ska begränsas vid källan och förorenat dagvatten ska renas i så stor utsträckning som möjligt innan det når recipient.
- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån bibehållas genom infiltration av dagvatten. Förorenat dagvatten får inte förorena grundvattnet.
- Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön.

En dagvattenutredning har genomförts inför planarbetet. Utredningen visar att dagvatten kan hanteras lokalt.

Förutsättningar

En stor del av det dagvatten som uppstår inom planområdet tas upp av växtlighet under sommarhalvåret. Området är inte direkt anslutet till det befintliga dagvattenledningsnätet.

Det finns en lågpunkt i nordvästra hörnet av planområdet, där kan vatten bli stående på 0,1-1 m djup enligt Eskilstunakartans lågpunktskartering. Området nordost (bl.a. Kronskogen-Stenby ängs naturreservat) om planområdet avrinner mot ett dike norr om förskolan. Vid platsbesöket upptäcktes en trumma vid GC-vägen/parkeringen vid nordöstra hörnet av planområdet som bedöms leda dikesdagvattnet i ledning genom planområdet.



Befintlig ytavrinning inom området.

Dagvattenutredningen föreslår följande åtgärder:

- För att flödet från området inte ska öka vid ett 20-årsregn krävs en erforderlig magasinvolym på 228 m³ (konstant tappflöde med flödesregulator). Magasinsbehovet utan full avtappning beräknas till 312 m³.
- Höjdsättningen av planområdet är viktig för att undvika att dagvatten vid höga flöden orsakar skada på infrastruktur. Genom att säkerställa att vägar ligger lägre än byggnader samt att undvika instängda områden reduceras riskerna.
- Åtgärdsförslagen i utredningen är principiella och det viktiga i det fortsatta arbetet är att magasinskapaciteten uppnås. Fördelningen mellan olika typanläggningar kan anpassas efter behov och utformning.
- Takdagvatten rekommenderas att utjämnas i gröna tak och överskottsvatten rekommenderas ledas till skelettjord eller andra grönytor.
- Träd i gatorna och vid parkeringar bör anläggas med skelettjord. Skelettjordar har god kapacitet till utjämning och rening av dagvatten. Antal träd i gata bör anpassas så att det finns tillräcklig kapacitet att utjämna och rena dagvatten enligt beräknat magasinbehov. I vårt förslag behövs 25 stycken träd i skelettjord.
- Parkeringsplatser rekommenderas att anläggas med genomsläpplig beläggning. Den genomsläppliga beläggningens luftiga bärlager kan kommunicera med ev. angränsande skelettjordar.

Allmän plats

Gator föreslås utformas med träd i gaturummet och skelettjord för att fördröja, magasinera och rena dagvattnet. Rekommenderad rotningsbar skelettjordsvolym per träd är 15 m³, exklusive bärlager och överbyggnad, dvs. endast skelettjordslagret. Trädrötterna behöver ges möjlighet att växa obegränsat i minst två riktningar. Med en dränerbar porositet hos skelettjorden

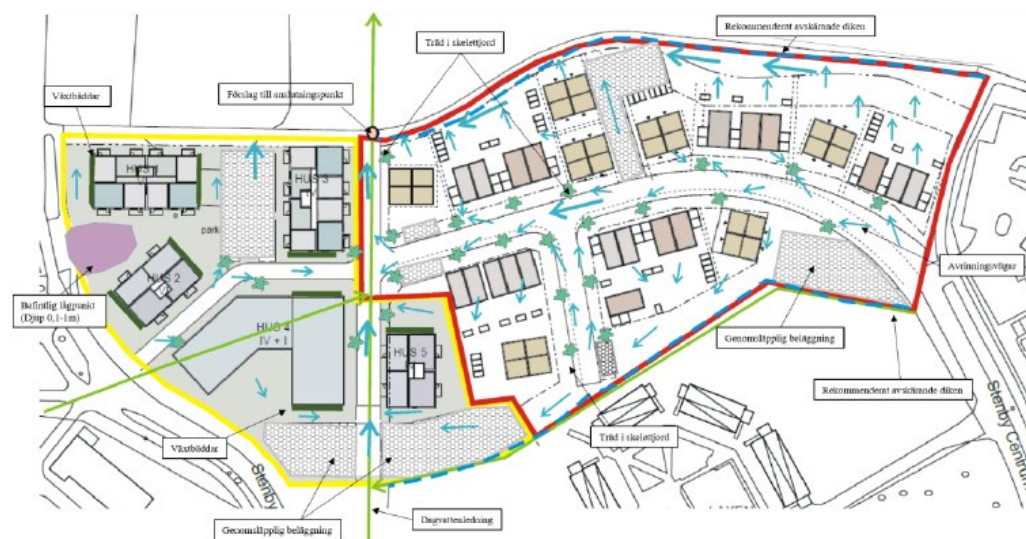
på 30 % så kan en trädplantering med skelettjord magasinera ca 4,5 m³ vatten. Utifrån den magasinskapaciteten krävs det 25 träd för att fördröja 112 m³ vatten. Användningsområdet *GATA* förses på plankartan med utformningsbestämmelsen *träd*, för att säkerställa att gaturummet utformas med trädplanteringar,

Kvartersmark

Parkeringsplatser inom kvartersmark bör utformas med genomsläpplig beläggning, till exempel grus, permeabel asfalt eller betonghålsten. Magasinering av dagvatten möjliggörs om det underliggande lagret har god porositet, förslagsvis anläggs det med makadam utan nollfraktioner som ger en porositet på 30%. Om det underliggande lagret anläggs med 10 cm djup skapas en magasinvolym på 30 mm. Om all parkeringsyta anläggs på detta sätt skapas en magasinvolym på 74 m³. För att säkerställa detta ska minst 75% av markytan på innergårdar till flerbostadshus vara belagd med genomsläppligt material. Högst 25% av den obebyggda gårdsmarken får hårdgöras.

Inom kvartersmark ska fördröjningsmagasin finnas. Fördröjningsmagasinen ska dimensioneras för att klara ett 20-årsregn med 10 minuter varaktighet inklusive klimatfaktor jämfört med innan exploatering och bör förläggas i lägsta punkten.

Dimensionering och höjdsättning ska följa Svenskt vattens publikationer P110 och P105.



Systemskiss över potentiella dagvattenåtgärder. Observera dock att höjdsättning av planområdet inte gjorts vid dagvattenutredningen, och att flödespilarna därmed kan vara missvisande.

Eskilstuna kommun bedömer att de föreslagna dagvattenmagasinen har getts plats i plankartan genom begränsningar i markens nyttjande för byggrätter. Kommunen bedömer att detaljplanen reglerar och ger utrymme för de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

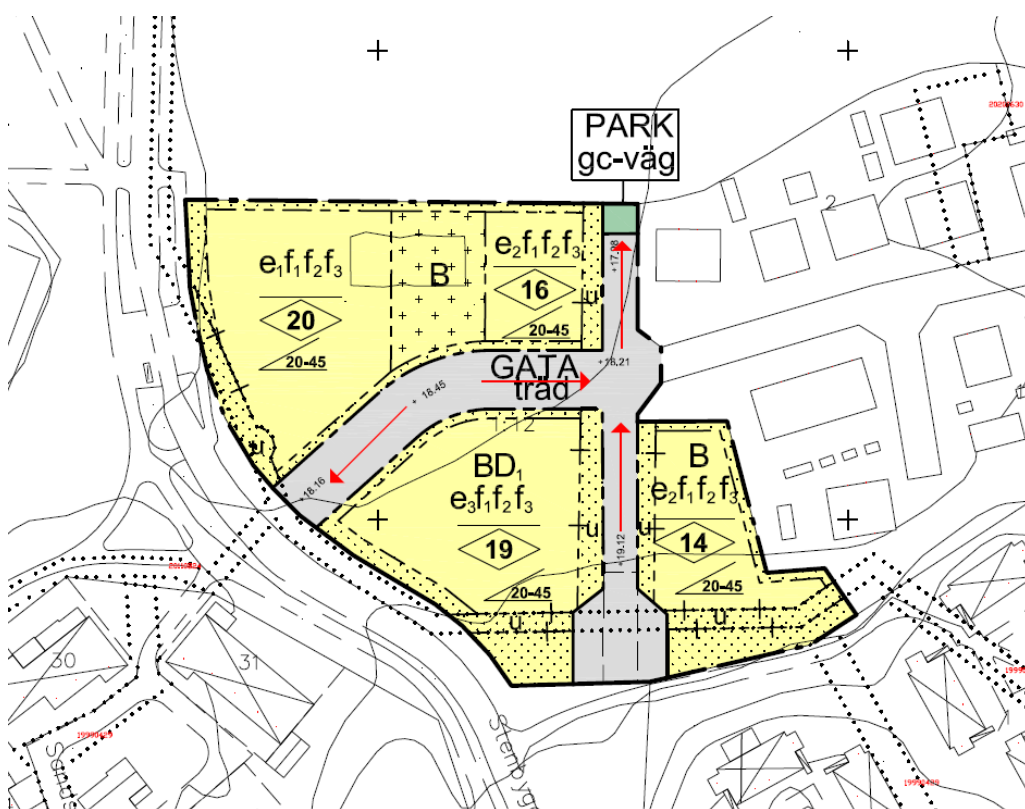
Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Kontakt ska tas med Miljökontoret inför anläggande av dagvattenanläggningar,

Mer information och anmälningsblankett finns på kommunens hemsida.

Skyfallshantering

Området ligger inom riskzon för översvämning vid skyfall. För att hindra vatten från att stängas in och orsaka skada på byggnader har gatan höjdsatts. Gator inom planområdet har utformats för att vattnet ska rinna norrut via återvändsgatan och ut på kommunalt ägda parkmarken norr om planområdet.

På grund av planområdets lutning riskerar vattnet att rinna till lågpunkt vid befintlig bebyggelse på Sandstensgången om inga åtgärder genomförs. Kommunen avser att leda vattnet norrut längs med Stenbygatan.



Föreslagen skyfallshantering på allmän plats

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	September 2020	Samråd
	Juni 2021	Granskning
	September 2021	Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen
	Oktober 2021	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförande-tid	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 allmän plats.
Ansvarsfördelning	Kommunen projekterar och utför alla arbeten inom allmän platsmark. Exploatören bekostar kommunens samtliga kostnader gällande projektering och utförande av allmän platsmark. 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. Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande drift och underhåll av vatten-, dagvatten och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. Telia Sonera AB ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av teleledningar fram till kopplingspunkt.

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	Berörda fastigheter är Lagersberg 1:12. Lagersberg 1:12 ägs av Eskilstuna Blåeld AB.
Fastighetsbildning	Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark. Inom planområdet avstyckas kvartersmark för bostäder, eller liknande. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen. Park, natur, gatumark och eventuell mark för teknisk anläggning inom planområdet ska genom fastighetsreglering överföras till Lagersberg 1:3. Exploatören överlåter till kommunen mark som i detaljplanen utpekats som allmänplats.
Ledningsrätt	Rätt till utrymme för allmänna underjordiska ledningar och brunnar på kvartersmark säkerställs med ledningsrätt (u-område på plankartan). Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar.
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.

Exploator 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 exploitören, vilket regleras i ett planavtal mellan exploitören och Eskilstuna kommun.

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

Exploatorn bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa. Exploatorn bekostar de ledningar som behöver flyttas i och med detaljplanens genomförande. Exploatorn 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 exploitören.

Exploatorn bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Exploatorn bekostar projektering och anläggandet av den allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Närmare reglering av exploitörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal.

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.

Kommunen avser att ingå avtal om fastighetsreglering med ägaren av fastigheten Lagersberg 1:12 i syfte att överföra naturmark, park, gatumark och mark för tekniska anläggningar till kommunens närliggande gatufastighet.

Tekniska frågor

El, tele, bredband, värme

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. Kostnaden för anslutning till EEM:s olika nät debiteras enligt gällande taxa.

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.

Parkering	Exploatören ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm 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 framtagna dagvattenutredning. Höjdsättning ska utföras enligt Svenskt Vattens vid varje tidpunkt gällande publikation.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstepersoner har varit

Robin Ljunggren Bergström	SBF/Planavdelningen
Petter Skarin	SBF/Planavdelningen
Daniel Ängmo	SBF/Utvecklingsenheten
Erik Pahlbäck	SBF/Projekt- och GIS-avdelningen
Charlotta Kjellström	SBF/Park- och naturavdelningen
Johanna Eriksson	ESEM/VA
Åsa Dalhielm	ESEM/VA
Mats Jansson	ESEM/VA
Michael Eklind	ESEM/Elnät
Mikael Arvidsson	SBF/Gatuavdelningen
Erik Ehrnholm	SBF/Gatuavdelningen
Emina Jusic	MoR/Miljökontoret
Charlotte Lindberg	MoR/Räddningstjänsten
Urban Svantesson	KLK/Mark- och exploatering
Markus Wahlström	KLK/Mark- och exploatering
Joakim Persson	KLK/Mark- och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Sofia Lindén
T.f planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt

Samrådshandling

Detaljplan för

Lagersbergs 1:12

Stenby
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



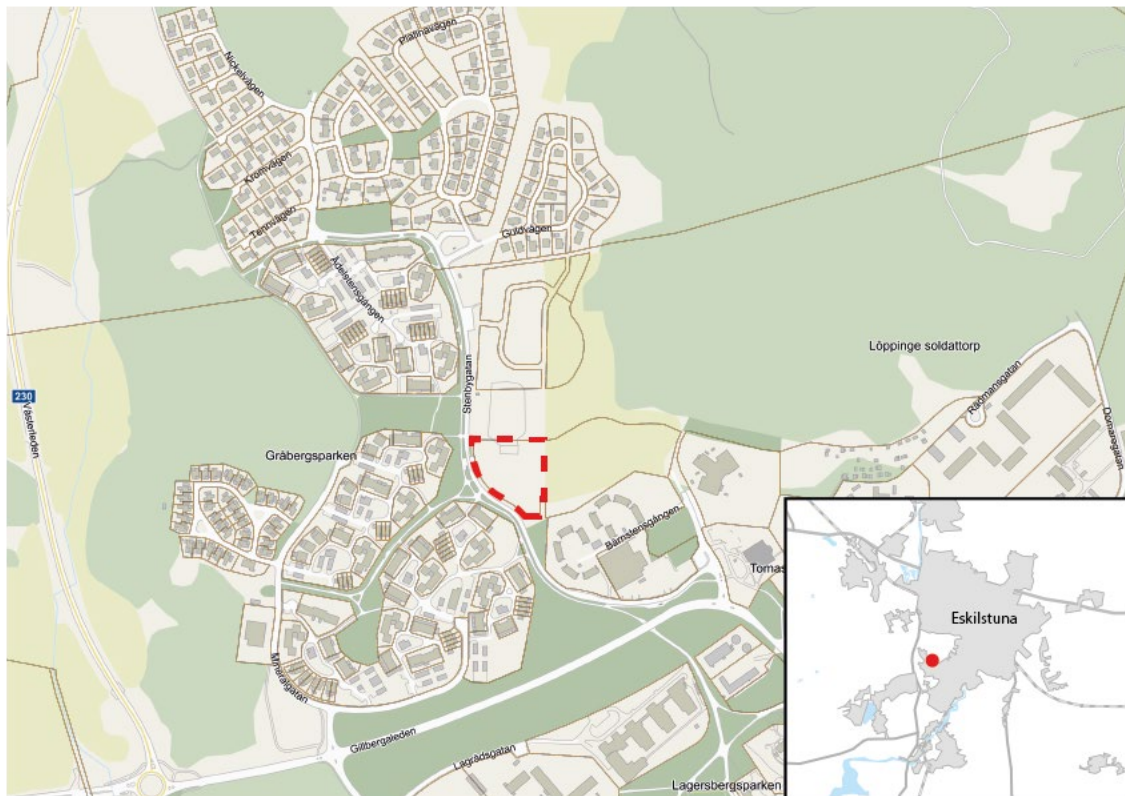
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning(MKB).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.



Inledning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av 180 lägenheter i flerbostadshus i upp till fem våningar inom stadsdelen Stenby. Detaljplanen ska även undersöka möjligheten till äldrevård inom området.

Översiktlig beskrivning av planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Stenby, cirka 3 km sydväst om Eskilstuna centrum. Planområdet består av ängs- och gammal åkermark.

Planområdet omfattar västra delen av fastigheten Lagersberg 1:12. Fastigheten är planlagd med gällande detaljplan för Lagersberg 1:1 och 1:3 (1336-0) som vann laga kraft 2010-02-05. Detaljplanen syftade till att möjliggöra bostadsbebyggelse med trädgårdsstadskaraktär, där småskalig bebyggelse omges av grönska. Aktuella planområdet är således redan prövat för bostadsändamål i gällande plan.



Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			
Iakttas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		X		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?		X		
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		X		

Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	X			Nordvästra hörnet av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Åsby – Stenby äng (D7). Riksintresset är en för landet unik fornlämningskoncentration vid vatten på och omkring Åsbyåsen med gravfälts- och boplatsmiljöer. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Planavdelningen bedömer att detaljplanens genomförande inte skadar riksintresset.
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		X		
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		Inga verksamheter planeras.

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?			X	Marken inom planområdet består till största del av lös lera. Eventuella stabiliseringsåtgärder går därmed inte att utesluta.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?	X			Västra delen av planområdet bedöms kunna översvämmas vid kraftiga regnfall. En dagvattenutredning har genomförts inför planarbetet. Utredningen bedömer att med höjdsättning av marken och att avsätta mark för fördröjning av dagvatten, t ex fördröjningsmagasin eller genomsläppliga ytor, kan nyttjas.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?		X		
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		X		I och med att antalet bostäder inom stadsdelen ökar vid detaljplanens genomförande förväntas trafiken öka. Däremot anser inte planavdelningen att den ökningen av fordonsrörelser bör anses vara betydande.

Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?		X		Dagvatten ska omhändertas och renas lokalt. En dagvattenutredning har genomförts inför detaljplanearbetet. Utredningen visar att höjdsättning av mark och gator för att leda bort vatten, trädplanteringar, genomsläppliga parkeringar och gröna tak kan anordnas för att hantera dagvatten inom planområdet.
Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		X		
Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		X		
Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?		X		Planområdet består idag av en äng. Föreslagen bebyggelse är anpassad i skala och utformning till omgivningen. Gällande detaljplan 1336-0 bygger på trädgårdsstadsidealet, där småskalig blandad bebyggelse ska uppföras omgiven av grönska. Planförslaget avser ej att frångå detta.
Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		X		

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		X		En trafikbullerutredning har genomförts inför planarbetet. Utredningen visar att inga bullerskyddande åtgärder behöver vidtas.
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		X		
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		X		Den tidiga bedömningen är att barn inte kommer påverkas i större utsträckning.

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
--	----	-----	--------	-----------

Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		X		
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		X		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?			X	180 bostäder kommer sannolikt medföra ökad antal fordonstrafik till och från planområdet. Busshållplats, gång- och cykelväg finns i när anslutning till planområdet.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet?		X		Norr om planområdet ska, i enlighet med gällande detaljplan 1336-0, bollplan och lekplats säkerställas. Planområdet är i anslutning till Kronskogen, som är ett viktigt och populärt rekreationsstråk för centrala och västra delarna av staden.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med forn-lämning eller annan värdefull kultur-historisk miljö?		X		Hänsyn till kulturmiljö ska tas vid planläggning. Byggrätter undantas för de områden som ligger inom fornlämningsområde.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		X		Att förtäta staden vid redan befintlig infrastruktur och i anslutning till kollektivtrafikstråk bedöms som en positiv strategi i det långsiktiga miljöarbetet.
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		X		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		X		

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande Detaljplan syftar till att möjliggöra 180 bostäder vilket bidrar till att uppnå kommunens fastställda bostadsmål att planlägga och bygga 600 bostäder om året.

Negativa effekter av planens genomförande Högre exploateringsgrad kan innebära större påfrestning på omgivningen. Påverkan prövas i detaljplanen.

Nollalternativ Marken kan bebyggas med bostäder i lägre skala enligt gällande plan.

Sammanfattande kommentarer Ett genomförande av planen innebär en förtätning av bostäder med goda anslutningar till centrala Eskilstuna samt med god tillgång till samhällsservice. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas. I planarbetet ska åtgärder vidtas för att minimera negativa konsekvenser av en exploatering.

Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men under förutsättning att förebyggande åtgärder vidtas, så kan man undvika att dessa blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Utredningar

Trafikbulerutredning, ACAD, 2019-03-05

Dagvattenutredning, WRS, 2019-05-20

Trafikutredning, Ramboll, 2020-03-23

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt

Detaljplan för

Lagersberg 1:12

Stenby etapp 5

Stenby
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

Allmänt

Sammanställningen av synpunkterna gör för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Samrådsrets

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.

Plansamråd

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, och statliga myndigheter. Information om samrådet hängdes upp på anslagstavlor vid flerbostadshus i anslutning till planområdet. Dessutom lades information om samrådet i brevlådor till hyresrätter i anslutning till planområdet.

Detaljplanen har under samrådstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 21 september till och med den 16 oktober 2020.

Inkomna synpunkter

14 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 9 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen **Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL**
Sammanfattande bedömning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkt avseende miljö kvalitetsnormer beaktas:

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Planbeskrivningens redogörelse för dagvattenhanteringen är ambitiöst upplagd. Länsstyrelsen delar bedömningen att föreslagna planbestämmelser inklusive förtydliganden i planbeskrivningen är tillräckliga för att säkerställa dagvattenhanteringen vid översvämning och höga flöden. Länsstyrelsen saknar dock en bedömning om ett genomförande av planen kommer att bidra till att miljö kvalitetsnormen för vatten för recipienten Eskilstunaån kommer att följas vilket bör förtydligas inför granskningsskedet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

Dagvattenutredningen har identifierat en lågpunkt i området och åtgärder för att säkra infrastruktur och byggnader vid skyfall. Lågpunkten hamnar enligt illustrationen mellan flerbostadshus. I planbeskrivningen anges att om räddningstjänstens fordon ska vara en del av utrymningen får översta planets fönster vara högst 23 meter ovan mark. Länsstyrelsen vill i det här sammanhanget också lyfta behovet av att säkra uppställningsplatser för höjdfordon vid eventuella skyfall.

Kulturmiljö

Fornlämningar och riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet omfattar knappt en hektar mark varav merparten i äldre tider varit åker. Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet.

Länsstyrelsen bedömer inte att någon arkeologisk insats kommer att behövas för att söka efter tidigare okända lämningar i området.

Planförslaget berör den riksintressanta kulturmiljön Åsby-Stenby äng.

Länsstyrelsen bedömer inte att genomförande av planförslaget kommer att innebära otillåten skada på riksintresset.

Gestaltning av bebyggelse

Länsstyrelsen delar bedömningen att volymer, utformning och placering av byggnader i området är betydelsefullt, särskilt då detaljplanen möjliggör byggnader i större skala än vad som föreslogs i planprogrammet. Det är bra att utformningsbestämmelser angivits för att säkerställa detta.

Övrigt*Redaktionella synpunkter*

Planbeskrivningen, sid 18 första punkten, bör uppdateras i enlighet med den reviderade dagvattenutredningen som anger en erforderlig magasinsvolym på 228 m³.

*Svar:**Miljö kvalitetsnormer*

En komplettering av dagvattenutredningen har genomförts som visar att planförslaget går att genomföra utan att försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna med föreslagen dagvattenhantering.

Redaktionella synpunkter

Planhandlingarna har uppdaterats utifrån er synpunkt.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar:

Tack för er synpunkt. Den har vidarebefordrats till berörda enheter.

Miljökontoret

Miljökontoret saknar en beskrivning om vilken påverkan den kommande exploateringen kommer att ha på luftkvaliteten inom området tillsammans med den tillkommande/ökande trafiken. En beskrivning utifrån mätningarna som Östra Sverige luftvårdsförbund gör (där vi som kommun är medlemmar) bör finnas med i planhandlingar. Datan ska vara inlagd varje år för kommunen i olika lager NO₂, pm₁₀ tim, dygns och årsmedelvärde och lagren ska vara en vägledning vid bedömningarna om vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa och bibehålla luftkvaliteten inom området. Vi vill dock påpeka att lagrena är inte fullständiga och behöver uppdateras med andra mätningar.

I övrigt anser vi att våra tidigare synpunkter har beaktats och beskrivits i planhandlingar.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om miljökvalitetsnormer för luft.

**ESEM
fjärrvärme**

För att i detalj kunna ge rätt förslag önskas således en dwg där det tydligt framgår vart anslutningspunkt/punkter samt önskat effekt behov per anslutning.

Svar:

Er synpunkt har vidarebefordrats till exploatören.

**ESEM
återvinning**

Jag hänvisar till renhållningsföreskrifterna för Eskilstuna kommun. Viktigt kan vara att få en bra placering på återvinningsrum.

Svar:

Er synpunkt har vidarebefordrats till exploatören. Dessutom har en vändplats i södra delen av planområdet avsatts där avfallsfordon har möjlighet att vända.

**Region
Sörmland**

Sörmlandstrafiken ser positivt på utvecklingen i Stenby. Utvecklingen kan dock innebära ökat resande på en av stadstrafikens redan idag högst belastade linjer, linje 2, vilket kan komma att innebära ökad trängsel vilket i sig kan leda till ökade kostnader för Eskilstuna kommun.

Svar:

Tack för er synpunkt, den har vidarebefordrats till berörda enheter.

**Vård- och
omsorgs-
förvaltningen**

Vård- och omsorgsförvaltningen synpunkter avser den del i detaljplanen som beskriver att ett vårdboende ska möjliggöras i området. Generellt både intressant och positivt att placera ett vård- och omsorgsboende i ett mindre bostadsområde med blandad bebyggelse. Närhet till affär, bussförbindelse och natur har betydelse såväl som trygghets- och säkerhetsaspekten att ingen genomfartstrafik är aktuell. Positivt att integrera ett boende i området och med kvarter som binds ihop med gemensamma torg eller grönytor vilket ger liv och rörelse som möjliggör både direkt delaktighet, men också att kunna se och uppleva lite på avstånd. Husets placering i vinkel ger en naturlig innergård och en viktig aspekt är att den grönytan säkras så att de sköraste personerna på vård- och omsorgsboendet kan ha möjlighet till nära och enkel ute-vistelse i markplan, då lösningen med takterrass av hälsoskäl kan upplevas otryggt.

Svar:

Tack för er synpunkt, den har vidarebefordrats till exploatören.

**Statens
geotekniska
institut**

Enligt planhandlingarna består marken inom planområdet av glacial lera. Markytan inom området faller mot norr, höjdskillnaden är cirka 2 meter. Det finns inga vattendrag eller stora höjdskillnader i anslutning till planområdet som bedöms kunna påverka de geotekniska förhållandena.

Kommunen har i planbeskrivningen bedömt att stabiliteten är godtagbar och att risk för ras, skred eller erosion inte föreligger inom planområdet. SGI gör ingen annan bedömning och delar kommunens bedömning avseende risk för stabilitet inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att *"höjdsättningen av planområdet är viktigt för att undvika att dagvatten vid höga flöden orsakar skada på infrastruktur. Genom att säkerställa att vägar ligger lägre än byggnader samt att undvika instängda områden reduceras riskerna"*. SGI vill upplysa om att översvämningsförebyggande åtgärder, t.ex. uppfyllnader etc. kan medföra geotekniska konsekvenser vilket måste beaktas.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar:

Tack för er synpunkt.

ESEM VA**Vatten och avlopp**

Kostnader för eventuella nya brandposter finansieras av exploatören, EEM ansvarar för drift av dessa.

Fjärrvärmeledningar bör vara ett eget avsnitt "Energi", ska inte ligga under vatten och avlopp.

Dagvatten

Det står bra och tydligt skrivet i planbeskrivningen, det framgår hur och var dagvattnet ska hanteras. Det går att förtydliga att dimensionering och höjdsättning ska följa Svenskt vattens publikationer P110 och P105.

Skyfall

Vid dimensionering av översvämningsytan (bollplanen) ska hänsyn tas till området uppströms. Möjlig lösning för att inte belasta befintliga lågpunkter är att anlägga en trumma under Stenbygatan som ansluter ett dike som leder mot översvämningsytan.

För den nya bebyggelsen är det viktigt att inga lokala lågpunkter skapas inom kvartersmarken.

Svar:

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen har förtydligats med ansvar kring brandposter.

Fjärrvärmeledning har flyttats till rubriken "El, tele, bredband, värme"

Dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt.

Skyfall

Instängda lågpunkter kan hanteras via höjdsättning av kvartersmark och placering av bebyggelse i genomförandeskedet.

Lantmäteriet

Allmän och enskild kvartersmark

När man planlägger med en kombination av enskild kvartersmark (B) och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, s.k. allmän kvartersmark (D), bör man ta i beaktande de markåtkomstregler som gäller för allmän kvartersmark och de konsekvenser de kan medföra. En sådan redovisning kan medföra vissa risker och problem i samband med genomförandet av detaljplanen. Det är t.ex. inte möjligt att bilda en fastighet för enbart det enskilda kvartersmarksändamålet (B) som blir frigjord från denna belastning och risk. Väljer kommunen att gå vidare med planförslaget så som det är utformat idag behöver det i planbeskrivningen redovisas vad som gäller för genomförandet och konsekvenserna av det, det vill säga en redovisning av vilken rättighet respektive skyldighet till inlösen av marken som gäller för kommunen och vad som gäller efter eventuellt beviljande av bygglov för enskild aktör.

6 kap. 41§ PBL

I planbeskrivningen (på sidan 7 och 20-22) anges att exploatören avses ansvara för och bekosta samtlig byggnation av byggnader och anläggningar inom kvartersmark, det vill säga även byggnad för äldreboende (som möjliggörs inom D₁). Enligt 6 kap. 41 § PBL får inte exploatören genom ett exploateringsavtal åta sig att bekosta byggnadsverk för s.k. social infrastruktur så som vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet att enligt lag tillhandahålla.

Övrigt

Lagfaren ägare till Lagersberg 1:12 är enligt Fastighetsregistret Eskilstuna Blåeld AB. I planbeskrivningen anges Peab Blåeld AB.

Svar:

Allmän och enskild kvartersmark

Synpunkten noteras.

6 kap. 41§ PBL

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån er synpunkt.

Övrigt

Planbeskrivningen ändras i enlighet med er synpunkt.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

- Höjder har justerats för att möjliggöra byggnadskonstruktion med trästomme
- Prickmark mot norra planområdesgränsen har avsatts
- Vändyta för fordon har lagts in i södra delen av planområdet
- Bestämmelser som säkerställer möjligheten att bygga under marken med garage har införts

Yttranden utan erinran

ESEM Elnät
Telia Company
Trafikverket
Räddningstjänsten
Vattenfall

Fortsatt handläggning

Förslag till detaljplan för Lagersberg 1:12 ställs ut för granskning 31 maj – 21 juni.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt

Detaljplan för

Lagersberg 1:12

Stenby etapp 5

Stenby
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2021-05-27.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 31 maj 2021 till och med den 21 juni 2021.

Inkomna synpunkter

13 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 8 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Privatperson 1 Nu har det gått för långt med fantasin om att förändra Stenby och samtidigt tro att detta är bra.

Att klämma in höghus i vårt redan ansträngda område är katastrof, hur tänker ni????

Jag har bott i Stenby i 40 år, men nu känner jag att jag måste få yttra mig. Vi har idag på Bärnstensgången där jag bor problem med en jökla massa buller p.g.a. bygget på ängen. Ängen som snart bara är ett minne, ni tar bort allt grönt från oss som bor här.

Trafiken på Stenbygatan är redan en katastrof med många bilister som inte håller hastighetsbegränsningen. Fler farthinder behövs. Nu blir det ännu mer trafik och byggbuller i flera år till. Det har redan pågått i många år.

Hur blir det med Kronslogen, ska ni riva ner den också????

All nedskräpning med mer människor i området, Saker som försvinner från våra uteplatser, lagning av knark har ökat, är det inte bättre att ni tittar på detta i stället för att bygga ännu mer. Vi som bor i Stenby vill inte ha hit mer problem, det räcker som det är.

Vi som har djur har ingenstans att ta vägen snart när vi ska rasta hundar, katter har inget grönområde att vara på. Vad är meningen med detta egentligen?

Vi är många i Stenby som känner oss helt överkörda av detta bygge, och nu ser vi att det ska komma ännu mer hus, HÖGHUS!!!!

Nejtack säger jag, och vi är många nu

Tänk om snälla och tänk på oss som redan bor här.
Rädda Stenby istället

Kommentar

Det är tyvärr ofrånkomligt att byggtrafik och byggbuller uppstår vid byggnation. Det är byggherren som ansvarar för att bygg- och rivningsarbeten ej överstiger gällande riktlinjer för buller. Bland annat ställs specifika krav på arbetstider och eventuella åtgärder för att minska buller. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

Mätningar har gjorts på Stenbygatan och bedömningen är att trafiken inte uppvisar den problembild som beskrivs. I samband med pågående etapper ska en hastighetssäkrad passage byggas i anslutning till busshållplatsen strax nordväst om planområdet som en förebyggande åtgärd då antalet invånare i Stenby växer.

Kommunen har inga planer på att bebygga Kronskogen. Kronskogen-Stenby äng är ett naturreservat som är skyddad enligt Miljöbalken och ett viktigt rekreatjonsområde för både närboende och hela staden.

Försäljning av narkotika och saker som stjäls från uteplatser är brott och därmed ett polisärendet. Det är inte en detaljplanefråga.

Grönytor som tidigare nyttjats för rekreation kommer att bebyggas med bostäder. Marken är redan idag planlagd för bostadsändamål och kan bebyggas. Exploatören vill pröva möjligheten att bebygga marken med flerbostadshus. Mellan etapp 3 och etapp 5, det vill säga precis norr om aktuellt planområde, sparas ängen och rustas i enlighet med gällande detaljplan. Kommunen bedömer att tillgången till bostadsnära grönområden fortsatt kommer vara stor efter detaljplanens genomförande.

Privatperson 2

Hej Har tagit del av era planer på 180 bostäder i Stenby. Det finns behov av nya bostäder men att bygga huskroppar upp till 6 våningar på en sån liten yta känns inte genomtänkt. Stenby har idag loftgångshus på max 4 våningar. För att passa in i området så bör man inte bygga högre. Konsekvenser av att bygga för högt och tätt kan man idag se i exempelvis Nyfors. Har ni tittat på konsekvensen av att bygga en stadsdel på det här sättet? Brottslighet utanförskap skapas. Stenby är ett unikt område där olika boendeformer har påverkat positivt, har bott i området sen det byggdes 1982. Ett tryggt område med möjlighet att påverka sitt boende bla genom Stenby samfällighetsförening. Finns konsekvensbeskrivning på hur byggnationen påverkar området? Trafik skugga parkeringar har jag sett men var ska besökare parkera? Också en konsekvens av att bygga för tätt.

Kommentar:

Det finns relativt varierande våningsantal inom Stenby. Bland annat finns det flera hus längs Stenbygatan som är 4 våningar, exklusive taknocken. Till exempel är nockhöjden på befintliga byggnader på Kvarthuset och Rubingången 15 m. Planförslaget tillåter att ny bebyggelse uppförs som högst 6 våningar där högsta våningen ska inordnas i taknocken. Högsta tillåtna nockhöjd är 20 meter. På grund av markens höjdskillnader kommer till exempel taknocken på husen inom bostadsrättsföreningen Laxen ligga i linje med det som inom illustrationsplanen är betecknat som Hus 5. Höjdmässigt bedöms ej planförslaget avvika nämnvärt från befintlig bebyggelse.

Kommunen ser positivt på blandningen av upplåtelseformer inom stadsdelen och inom kvarter. Kommunen ser att möjligheten att få in flerbostadshus i varierande höjder kan bidra till området.

Det är i planbeskrivningen samt undersökning av betydande miljöpåverkan som kommunen redogör för eventuella konsekvenser av detaljplanen. Ledande planeringsteori att tätare bebyggelse skapar större rörelse och liv i närområdet och därmed även trygghet.

Mätningar har gjorts på Stenbygatan och bedömningen är att trafiken inte uppvisar den problembild som beskrivs. I samband med pågående etapper ska en hastighetssäkrad passage byggas i anslutning till busshållplatsen strax nordväst om planområdet som en förebyggande åtgärd då antalet invånare i Stenby växer.

All parkering ska lösas inom egna fastigheten, även gästparkering. Parkering ska lösas enligt gällande parkeringsnorm. Kommunen bedömer att det är möjligt att tillgodose parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm.

Privatperson 3 Motsäger mig bygget av flera anledningar som jag spaltar upp nedan med anledningar.

1. Sedan det byggts ett villa område och nyss slutfört första vändan av Stenby Park så har trafiken ökat markant på Stenbygatan, likaså hastigheten och parkering längs vägen, något som kommunen struntar i fullständigt. Med fler boende = ökad trafik = kaos

2. Stenby (gamla Stenby) har inte parkeringar så det räcker till sina boenden, Stenby Park har inte tillräcklig för sina boenden vilket gör att de parkerar på Stenby sidan, detta bygge skall ha än MINDRE parkeringar då man ska ha en "bilpool", önskemål är en sak, realiteten en helt annan så länge vi människor är beroende av bilen.

3. Väganslutning vid busshållplatsen, hur har man tänkt där? Dagligen kaos just där i kurvan pga avsmalnanden vid busshållplatsen och ökad trafik, köer som brukar vara en bra bit åt båda hållen.

4. Grön ytan försvinner för en massa byggnader

5. Höghus som täcker utsikten

Kommentar:

1. *Mätningar har gjorts på Stenbygatan och bedömningen är att trafiken inte uppvisar den problembild som beskrivs. I samband med pågående etapper ska en hastighetssäkrad passage byggas i anslutning till busshållplatsen strax nordväst om planområdet som en förebyggande åtgärd då antalet invånare i Stenby växer.*
2. *Parkeringsplatser för befintlig bebyggelse och pågående utbyggnad av Stenby etapp 3 hanteras utanför denna detaljplan. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att tillgodose behovet av parkeringsplatser. Parkeringsplatser ska lösas inom egen fastighet. Parkeringar ska lösas enligt Eskilstuna kommuns parkeringsnorm.*
3. *Korsningen har förlagts så långt från busshållplatsen som möjligt samtidigt som den måste möjliggöra för ett kvarter söder om föreslagna gatan inom planområdet (där vårdboendet föreslås). Bedömningen är att korsningen kommer klara den trafik som uppstår.*
4. *Den yta som idag består av tidigare jordbruksmark föreslås tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken är idag planlagd för bostäder och kan därmed bebyggas omgående.*
5. *Föreslagna hus kan komma att påverka utsikten för närboende, speciellt för boende i bostadsrättsföreningen Laxen. Kommunen bedömer att möjligheten att tillskapa bostäder och att få en variation av bostadsformer inom stadsdelen väger tyngre än att viss utsikt försvinner. Mellan etapp 3 och etapp 5, det vill säga precis norr om aktuellt planområde, sparas ängen och rustas i enlighet med gällande detaljplan. Kommunen bedömer att tillgången till bostadsnära grönområden fortsatt kommer vara stor efter detaljplanens genomförande.*

Privatperson 4 Vi anser inte att det är lämpligt att bygga 180 lägenheter på ytan på det som är kvar av det så kallade Stenby äng. Stenby är ett område med små familjära gårdar där det max finns 40 lägenheter per gård att nu bygga 180 lägenheter av det som är kvar av Stenby äng är inte lämpligt. Det borde man tänkt på tidigare och istället byggt trädgårdsstaden som var på förslag för några år sedan. Signums bygge på ängen passar inte in i området och är bland det fulaste vi sett. Speciellt det första området Stenby äng är väldigt tätt byggt. Hur Stenby park blir är svårt att säga.

Vi som bor på Bärnstensgången har redan i flera år haft störningar av bygget. Nu kan vi knappt vara ute om dagarna eller ha dörrar och fönster öppna efter som det är så högt buller. Det börjar klockan 07.00 på morgonen och håller på till 19.00. Om det ska byggas mer så borde större hänsyn visas oss som redan bor i området. Vi har redan rätt mycket buller från Ica med dagliga varutransporter. Skuggningen av våra hus drar ner värdet på dem, vore bättre med låga hus. Hela ängen är full av låga hus varför plötsligt ändra på det? Belastningen på Kronsåsen är också ett problem. Man möter till exempel fler och fler cyklister som verkar tro att det är en terrängbana. Tydligare skyltning och information om vad som gäller vore bra.

Det som oroar oss är också hur ett område med 180 lägenheter kommer påverka ljudnivån i området eftersom det ekar i Stenby och även om våra gårdar kommer användas som genväg till Ica. Vi har redan problem med det och speciellt den försäljning av droger som förekommer runt Ica och vid dagiset. Fler människor i området kommer öka försäljningen av droger. Finns det någon plan för det? Vi tycker det vore bra om passage till bärnstensgången förhindrades genom plank eller stängsel för att slippa genomfart och drogförsäljning på våra gårdar.

Vad vi kan se planeras en stor parkering precis vid våra hus. Hur tänker ni minska bullret från den? Vi ser gärna att ett plank sätts upp så våra barn kan fortsätta leka i området utan att riskera att bli påkörda. För övrigt måste trafiken på stenbygatan göras något åt, det är få som håller hastighetsbegränsningen där, fler hinder behövs. Med ännu mer trafik i området vore detta angeläget.

Det bästa vore om ni tänkte om och höll Stenby som det varit, småskaligt och familjärt, alla känner alla på gårdarna och det är en trygghet.

Vi hoppas ni tar hänsyn till oss som bor här. Vi är trötta på bygget och den försämring av vår boendemiljö som det leder till.

Kommentar:

Ett planprogram för Stenby och del av Råbergstorp godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2006. I programmet beskrivs en inriktning om att utveckla Stenby som en trädgårdsstad, bland annat genom att redovisa vissa gestaltungsprinciper. Detta program låg sedan till grunden för gällande detaljplan från 2010.

Planprogrammet är fortfarande gällande och de gestaltungsprinciper som redovisats har legat till grund för utformningen av aktuellt förslag till detaljplan. Förslag till detaljplan frångår planprogrammet på endast en punkt, vilket är våningsantal för flerbostadshus. Kommunen gör dock bedömningen att föreslagen detaljplan följer planprogrammets intentioner. På sidan 5 i planbeskrivningen redogörs för kommunens ställningstagande kring planprogrammets principer.

Det är tyvärr ofrånkomligt att byggtrafik och byggbuller uppstår vid byggnation. Det är byggherren som ansvarar för att bygg- och rivningsarbeten ej överstiger gällande riktlinjer för buller. Bland annat ställs specifika krav på arbetstider och eventuella åtgärder för att minska buller. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

Skuggning bedöms inte innebära tillräckligt stora bekymmer för att motivera en lägre byggnadshöjd. Tvärt om kommer högre hus få mindre andel skugga än lägre. Eventuell värdering av tillkommande bostäder är ingenting detaljplanen reglerar eller bedömer.

Kommunen anser att det är lämpligt att pröva att få in olika husformer och upplåtelseformer inom stadsdelen. Det finns relativt varierande våningsantal inom Stenby. Bland annat finns det flera hus längs Stenbygatan som är 4 våningar, exklusive taknocken. Till exempel är nockhöjden på befintliga byggnader på Kwartsgången och Rubingången 15 meter. Planförslaget tillåter att ny bebyggelse uppförs som högst 6 våningar där högsta våningen ska inordnas i taknocken. Högsta tillåtna nockhöjd är 20 meter. På grund av markens höjdskillnader kommer till exempel taknocken på husen inom bostadsrättsföreningen Laxen ligga i linje med det som inom illustrationsplanen är betecknat som Hus 5. Höjdmässigt bedöms ej planförslaget avvika nämnvärt från befintlig bebyggelse.

Eskilstuna kommun har också märkt av en ökad cykling på motionsspåren i Kronskogen-Stenby äng. Det är endast tillåtet att cykla på de vägar som inte är markerade som motionsspår förutom den lilla bit i norra Kronskogen-Stenby äng där Lejonrundan och motionsspåren sammanfaller och grusvägen från Stenby gård in mot Stora lugnet. Kommunen ska undersöka om tydligare skyltning kan behövas sätta upp, informationen finns dock på våra informationstavlor.

Bärnstensgången är planlagd som ett så kallat x-område, som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Dessutom är kommunen ej huvudman för Bärnstensgången och har därmed begränsad förmåga att genomföra åtgärder där.

Försäljning av droger är ett brott och därmed en fråga för polisen.

Illustrationen är endast en illustration över hur planområdet kan komma att se ut vid ett eventuellt förverkligande. Det är exploatören som väljer om de vill nyttja ytan för parkering. Inga bullerdämpande åtgärder planeras i samband med detaljplanens genomförande. Inga plank planeras att uppföras i och med detaljplanens genomförande.

Mätningar har gjorts på Stenbygatan och bedömningen är att trafiken inte uppvisar den problembild som beskrivs. I samband med pågående etapper ska en hastighetssäkrad passage byggas i anslutning till busshållplatsen strax nordväst om planområdet som en förebyggande åtgärd då antalet invånare i Stenby växer.

Byggnation är en förutsättning för att kunna tillskapa bostäder och är tyvärr ingenting som går att undvika. Eskilstuna växer och det finns ett behov av att bygga nya bostäder.

Privatperson 5 Jag har köpt lägenhet 15 i Stenby Park (bild bifogad). Jag har läst igenom detaljplaneringen för Lagersberg 1:12 (även fått se hela skuggstudien). Jag främjar byggnationer men jag blev mycket besviken då jag såg detaljplaneringen. Min lägenhet/tomt kommer bli mycket negativt påverkad av det som i planen kallas för hus 3. Då hus 3 är för högt och ligger för nära min tomt så att min (även mina grannars) tomt skuggas. Jag valde denna lägenhet för att den har bland de större tomterna; detta för att mina hundar ska trivas, för större chans till att nyttja solen längre och med anledning till eftermiddagssol. Eftermiddagssol/kvällssol är även den enda sol min tomt erbjuder. Lägenheten är även en av de dyraste treorna i Stenby Park (etapp 2) på grund av att läget skulle vara det bästa, jag valde att prioritera det men det blir nu istället en av de sämre lägena.

Hus 3 hade t.ex kunna vara placerad med kortsidan mot min tomt, inte med långsidan som planen beskriver. Jag tycker att byggnationer ska lyfta varandra, inte att en byggnad ska dominera över den andra och så blir det tyvärr i detta fall. Hus 3 är stort i jämförelse och sträcker sig framför och bakom min tomt/lägenhet. Hade det legat bakom min huskropp eller åtminstone i linje med den hade det gett en närmare chans till sol och min tomt hade inte blivit lika "inträngd" som det nu kommer bli. Det hade såklart även ökat chans till sol om hus 3 var placerad längre från tomtgränsen, eller om bredden på återvändsgränden var större.

Lägenheterna från hus 3 med förslag på balkonger mot mitt hus skapar en viss otrygghet då jag i princip inte kan vistas på min tomt utan risk att bli iakttagen av grannar som sitter på balkonger, ser ner på mig och kan övervaka allt jag och min familj gör.

Jag vet inte vad mina blivande grannar tycker om detta, de kanske inte sett planeringen. Jag hade tänkt kontakta grannar för att höra deras åsikter men pga GDPR får ej mäklaren berätta vilka mina grannar i Stenby Park är.

Jag hade önskat att mer hänsyn tagits till omkringliggande byggnationer och läget för de som är boende omkring. Vid köp blev jag informerad om att det kommer tas hänsyn till sol, avstånd osv vid detaljplaneringen men jag kan inte se att någon vidare hänsyn tagits till min lägenhet/tomt då detta endast kommer att påverka mitt boende negativt.

Kommentar:

Placering

Planavdelningen har efter din synpunkt prövat att ställa huset med kortsidan mot din tomt. Endast marginell förbättring vad gäller skuggning kunde påvisas. Plankartan har dock justerats för att möjliggöra att ställa hus enligt ditt yttrande.



Juni kl 16

Balkonger

I och med att det finns begränsat med friytor inom kvarteret för respektive bostadshus så bedömer kommunen att möjligheten till balkong behöver finnas. Det är viktigt att alla kan få en egen uteplats. Balkonger kommer därmed inte regleras bort i detaljplanen.

Hänsyn till omkringliggande bebyggelse

I planarbetet har byggnaders höjd anpassats till närhet till befintliga byggnader där byggnader i västra delen av planområdet föreslås kunna vara högre för att sedan "trappa ner" mot bebyggelse som nu uppförs i etapp 4, också kallat Stenby Park.

Det som i skissen benämns som Hus 3 kan med hänsyn till gata och så kallad prickmark i planförslaget samt gällande plan placeras som närmast 16 meter till husen öster om föreslagen gata. En praxis inom placering av hus är att höjden på byggnaden ska vara lika stor som avståndet mellan den nya och den befintliga. Då detaljplanen föreslår att det som benämns som Hus 3 får ha en högsta nockhöjd om 16 meter bedömer kommunen att hänsyn tagits till omgivande bebyggelses skuggförhållanden och insyn.

Privatperson 6 Vi har bott i Stenby sedan 1986 på Bärnstensgången, det som gjorde att vi flyttade hit ut med våra barn var att vi skulle komma närmare naturen och att våra barn skulle få växa upp i en lugn och trygg miljö. Som ni förstår har vi tyckt om att bo här eftersom vi stannat kvar i så många år.

Under åren har det diskuterats många förslag vad som skulle byggas på åkern mot Kronskogen en del bra förslag en del dåliga.

Det vi lagt märke till under de senaste åren är att den idyll vi bodde i sakta men säkert håller på att förstöras, dels av bygget på åkern där ni låtit Signum fastigheter bygga hur många hus som helst.

Bygget stör oss dagligen med höga ljudvolymmer och under pålningen så vibrerar våra hus och vi märker redan av sättningar i husen, vissa morgnar börjar de redan före 07:00 och håller ibland på till 21:00. Hus som inte passar in i Stenby byggs dessutom ökar det trafiken här i området, ännu mera buller, vi är redan granne med Ica Stenby där det kommer varutransporter flera gånger per dag och deras sena öppettider som ökat brottsligheten och vandalisering här och runt omkring.

Vi har redan fulla dagis, förskolor och Lagersbergsskolan är redan överfulla trots tillbyggnad av flera baracker. Kronskogen utsätts för ett enormt slitage och djur som bor där trängs undan allt mer, dagligen ser vi ungdomar som köper narkotika. Vi ser med sorg på allt det här som händer.

Det som gör oss ännu mer oroade är att Eskilstuna Kommun nu planerar ytterligare ett bygge på åkern med 6 höghus där det ska finnas 180 lägenheter. Det kommer att fullständigt förstöra Stenby.

På de gårdar som nu finns är det ca 40 lägenheter och inga hus är 6 våningar höga utan 2 eller 3 våningar.

Ett till bygge skulle öka problemen här i området med ännu mera trafik, buller, var ska alla parkera, den sköna naturen blir ännu mer förstörd, mera belastning på barnomsorg och skolor, mera brottslighet, mera belastning på vårt område, försämrad utsikt.

Vi vill inte ha något mer bygge här i Stenby!

Kommentar:

Det är byggherren som ansvarar för att bygg- och rivningsarbeten ej överstiger gällande riktlinjer för buller. Bland annat ställs specifika krav på arbetstider och eventuella åtgärder för att minska buller. Om ni upplever störningar kan ni vända er till miljökontoret på Eskilstuna kommun. De kan ställa krav på byggherren att utreda, mäta och redovisa åtgärder eller begränsa arbetstider.

Kapacitet och utbyggnad av skolor sköts i separata projekt. Eskilstuna kommun har ett lokalförsörjningsplan för hela området när det gäller utbyggnad av skolor och förskolor. I Utvecklingsplan för Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg, där delar av Stenby även ingår, föreslås placering och utbyggnad av skolor och förskolor.

Kronskogen-Stenby äng är stadens mest centrala naturreservat och används därför i större grad än övriga. Kommunen har dock inte märkt ännu att det skulle vara ett problem. Det är ett värde att fler människor har tillgång till våra fina skogsmiljöer.

Försäljning av droger är ett brott och därmed en fråga för polisen.

Det finns relativt varierande våningsantal inom Stenby. Bland annat finns det flera hus längs Stenbygatan som är 4 våningar, exklusive taknocken. Till exempel ärnockhöjden på befintliga byggnader på Kvartersgången och Rubingången 15 m. Planförslaget tillåter att ny bebyggelse uppförs som högst 6 våningar där högsta våningen ska inordnas i taknocken. Högsta tillåtna nockhöjd är 20 meter. På grund av markens höjdskillnader kommer till exempel taknocken på husen inom bostadsrättsföreningen Laxen ligga i linje med det som inom illustrationsplanen är betecknat som Hus 5. Höjdmässigt bedöms ej planförslaget avvika nämnvärt från befintlig bebyggelse.

Mätningar har gjorts på Stenbygatan och bedömningen är att trafiken inte uppvisar den problembild som beskrivs. I samband med pågående etapper ska en hastighetssäkrad passage byggas i anslutning till busshållplatsen strax nordväst om planområdet som en förebyggande åtgärd då antalet invånare i Stenby växer.

**Funktionsrätt
Eskilstuna**Planbeskrivning
Inledning

Syfte

Lovvärt att flerbostadshusen föreslås ha skilda typer av upplåtelseform för att stimulera blandning av invånare med olika förutsättningar.

Även lovvärt om service som äldreomsorg kompletterar områdets huvudsakliga användning för boende. Andra typer av verksamheter kan med fördel uppmuntras.

Bebyggelseområden

Tillgänglighet

Att tillgänglighet är lagstadgad enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bör belysas samt att det är personer med nedsatt syn, hörsel, fysisk, kognitiv och/eller psykosocial förmåga. Att Boverket erbjuder vägledande regelverk i Boverkets Byggregler (BBR) kan även belysas. Används lagstadgad tillgänglighet enligt nämnda regelverk medvetet kan den bidra till förhöjd gestaltning av området.

Plankarta

Tillgänglighet lagstadgad enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bör belysas.

Illustrationsplan

Återvändsgränd med stora bilparkeringsytor föreslås gestaltas till en mer estetisk koppling mellan föreslaget flerbostadsområde och närliggande, befintliga par- och kedjehus samt livsmedelsaffär.

Kommentar:

Avsnitt rörande tillgänglighet i planbeskrivningen kompletteras enligt ert yttrande.

Plankartan kompletteras ej enligt yttrande då plankartan endast reglerar mark- och vattenanvändning. Tillgänglighet är som ni nämner redan ett lagkrav och ska därmed beaktas vid bygglovsprövning.

Illustrationsplan

Synpunkten tas med och föreslås undersökas vid genomförandet av detaljplanen.

Länsstyrelsen

Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter som framförts i Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2020-10-09. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Yttranden utan erinran

Räddningstjänsten

EEM Elnät

Miljökontoret

SGI

Lantmäteriet

Övriga ändringar

Egenskapsområdet i nordvästra delen av planområdet, där Hus 3 är planerat, har justerats för att göra det möjligt att ställa huset i öst-västlig riktning.

Illustrationsplanen utgår.

Detaljplanens syfte har justerats då detaljplanen inte reglerar antal lägenheter. Antalet lägenheter är beroende av hur byggherren väljer att fördela vid planens genomförande.

Bestämmelse e₄ har justerats för att bli lättare att tolka samt möjliggöra för sammanhängande garage.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Privatperson 1

Synpunkt angående byggnaders höjd tillgodoses inte.

Privatperson 2

Synpunkt angående byggnadernas höjd tillgodoses inte.

Privatperson 3

Synpunkt angående byggnaders höjd tillgodoses inte.

Privatperson 4

Synpunkt angående exploateringsgrad tillgodoses inte.

Privatperson 5

Synpunkt angående balkongen tillgodoses inte. Synpunkt angående byggnadens höjd tillgodoses inte.

Privatperson 6

Synpunkt angående byggnaders höjd tillgodoses inte.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Lagersberg 1:12 upprättad den 9 september 2021.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Sofia Lindén
T.f. planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt