

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA ₁	Gata för trafik till och från området.
GATA ₂	Gata för trafik inom området.
GÅNG / CYKEL	Gång- och cykelbana ska finnas.
NATUR	Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B ₁	Flerbostadshus, stadsradhus eller friliggande enbostadshus.
B ₂	Parhus eller friliggande enbostadshus.
B ₃	Gruppboende eller friliggande enbostadshus.
E	Tekniska anläggningar

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

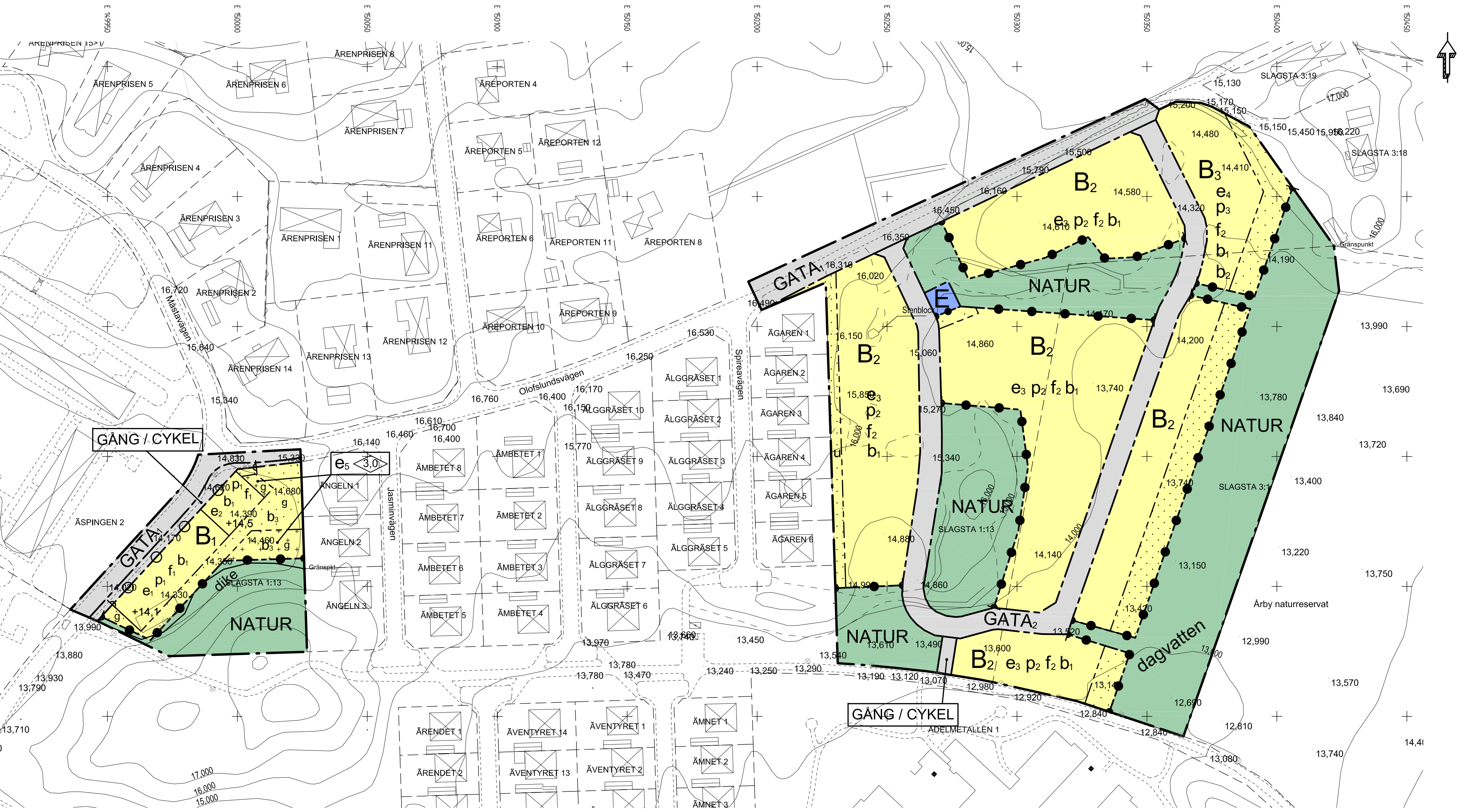
dagvatten	Inom naturmark ska anläggningar, i form torrdamm och svackdike, för hantering av dagvatten uppföras i enlighet med den framtagna dagvattenutredningens slutsatser.
dike	Inom naturmark skall dike med infiltrationsmöjlighet uppföras intill kvartersmark i enlighet med dagvattenutredningens slutsatser. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår tio år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

För tomtmark inom 40 m från naturreservat får komplementbyggnader inte uppföras då marken är särskilt värdefull ur miljömässig synpunkt. (PBL 4 kap 15 §, 9 kap 4d §)

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
g	Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som får användas för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Om friliggande enbostadshus uppförs inom kvartersmarken får området för gemensamhetsanläggning anpassas så att det stämmer överens med fastighetsindelningen för enbostadshusen. (PBL 4 kap 18 § första stycket)



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₁	Utnyttjandegrad: För friliggande enbostadshus är minsta tomtstorlek 600 m ² . Högst 200 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 8,5 m över marken.
	För stadsradhus är minsta tomtstorlek 200 m ² . Högst 85 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 10,5 m över marken.
	För flerbostadshus är minsta tomtstorlek 1000 m ² . Högst 600 m ² får bebyggas. Byggnad får sammanbyggas med angränsande flerbostadshus norrut. Nockhöjden får vara högst 12,5 m över marken. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₂	Utnyttjandegrad: För friliggande enbostadshus är minsta tomtstorlek 600 m ² . Högst 200 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 8,5 m över marken.
	För stadsradhus är minsta tomtstorlek 200 m ² . Högst 85 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 10,5 m över marken.
	För flerbostadshus är minsta tomtstorlek 400 m ² . Högst 260 m ² får bebyggas. Byggnad får sammanbyggas med angränsande flerbostadshus söderut. Nockhöjden får vara högst 10,5 m över marken. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₃	Utnyttjandegrad: För friliggande enbostadshus är minsta tomtstorlek 625 m ² . Högst 200 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 8,5 m över marken.
	För parhus är minsta tomtstorlek 350 m ² . Högst 100 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 8,5 m över marken. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e ₄	Utnyttjandegrad: För gruppboende är minsta tomtstorlek 2000 m ² . Högst 550 m ² av tomtens area får bebyggas med huvudbyggnad. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 8,5 m över marken. Komplementbyggnader om totalt maximalt 100 m ² får uppföras inom tomten med en högsta byggnadshöjd om 3,0 m.
	För friliggande enbostadshus är minsta tomtstorlek 625 m ² . Högst 200 m ² av tomtens area får bebyggas. Högst 25 % av den obebyggda tomtmarken får hårdgöras. Nockhöjden får vara högst 6,0 m över marken. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₅	Utnyttjandegrad: Marken får bebyggas med förråd/garage med som mest 50 %. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
0,0	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
p ₁	Placering: Flerbostads- och stadsradhus ska placeras med högst 3,0 m förgårdsmark mot gata. Parkering ska lösas gemensamt med infart från Olofslundsvägen.
	För friliggande enbostadshus ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 m från tomtgräns och komplementbyggnad får placeras minst 1,0 m från tomtgräns. Infart ska lösas från Olofslundsvägen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
p ₂	Placering: För friliggande enbostadshus skall huvudbyggnaden placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns. Parkering skall lösas inom egen tomt.
	För parhus skall huvudbyggnad sammanbyggas med angränsande hus på en sida. På motsstående sida ska huvudbyggnaden vara minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras i tomtgräns. Parkering skall lösas inom egen tomt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

p ₃	Placering: Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns. Parkering skall lösas inom egen tomt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₁	Utformning: Byggnader skall uppföras med fasad i tegel, trä eller puts. Tak på flerbostadshus och stadsradhus får ha en lutning mellan lägst 10 och högst 20 grader. För enbostadshus får taklutningen vara högst 45 grader. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₂	Utformning: Byggnader skall uppföras med fasad i tegel, trä eller puts. Fasaderna skall naturbehandlas eller färgsättas enligt NCS-skalan med minst 40 % svärta och maximalt 20 % kulörthet. Tak får ha en högsta lutning om 45 grader och skall vara grå eller svart. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₁	Takvatten ska infiltreras på tomt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₂	Dagvatten från hårdgjorda ytor och parkering ska antingen ledas till växtbäddar eller att parkeringsyta uppförs med genomsläpplig beläggning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₃	Vid uppförande av flerbostadshus ska dagvatten från hårdgjorda ytor och parkering antingen ledas till växtbäddar eller att parkeringsyta uppförs med genomsläpplig beläggning, i enlighet med dagvattenutredningens slutsatser. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
+0,0	Plushöjd (PBL 4 kap 10 §)

	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte föras med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Staket eller häck ska finnas (PBL 4 kap 9 §)
	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Till planen hör: Planprogram (X) Planbeskrivning	(X) Behovsbedömning Miljökonsekvensbeskrivning (X) Fastighetsförteckning (X) Samrådsredogörelse	(X) Plankarta med bestämmelser Illustrationskarta (X) Utlåtande efter granskning
Detaljplan för		Granskningshandling
Del av Slagsta 1:13 och 3:1 Måsta		Beslutsdatum Samråd 2017-04-19 SBN
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen		Granskning 2018-03-22 SBN
Upprättad 2018-08-22		Godkännande
Anna Ekwall Planchef		Antagande 2018-09-19 SBN
Carl-Henrik Barnekow, Norconsult AB Planeringsarkitekt FPR/MSA		Laga kraft 2019-03-18
2016:82-1		

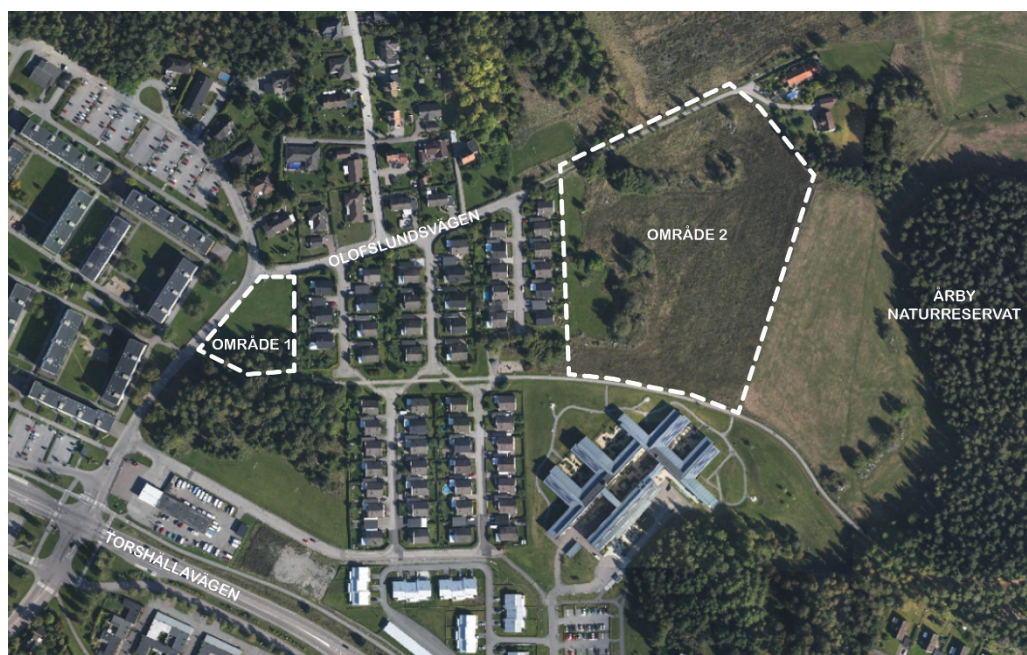
Antagandehandling

Detaljplan för

Del av Slagsta 1:13 och 3:1

Måsta
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. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om samtliga berörda i sakägarkretsen skriftligt godkänner förslaget under plansamrådet kan det tas upp direkt till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen	Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2015:900).
Handlingar	Planbeskrivning (2018-08-22) Plankarta (2018-08-22) Samrådsredogörelse (2017-12-19) Fastighetsförteckning Behovsbedömning (2016-12-07) Granskningsutlåtande (2018-08-22)
Utredningar	- Marksondering, ÄC-Konsult (2016-07-06) - Naturvärdesinventering, Naturföretaget (2016-08-29) - Dagvattenutredning, WRS (2018-02-14) - Geoteknisk utredning, Tyréns (2018-05-18)
Syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom två områden i nordöstra delen av Måsta, Eskilstuna. I det västra området möjliggörs flerbostadshus i upp till 3 våningar, stadsradhus eller friliggande enbostadshus. I det östra området möjliggörs fristående enbostadshus eller parhus, samt möjligheten att uppföra ett gruppboende. För det östra området är syftet med planen också att reglera färgsättningen på ny bebyggelse så att det harmonierar med det omkringliggande landskapet.

Plandata

Läge och areal	Planområdet är beläget 2,5 km norr om Eskilstuna centrum och ca 500 meter norr om väg E20, på mestadels parkmark och mindre del åkermark mellan Måsta och Årby naturreservat. Planområdets area uppgår till 0,6 hektar för område 1 (västra) och 3,7 hektar för område 2 (östra).
-----------------------	---



Röda prickar indikerar planområdets läge i staden. Den vänstra prickan är område 1 och den högra är område 2.

Planområdets avgränsning

Planområdet består av två delar. Område 1 är det mindre området och är beläget norr om Måsta backe. Det avgränsas i söder av gång- och cykelstråket Måstastigen, i öster av bostadsbebyggelse vid Jasminvägen, i norr av Olofslundsvägen och i nordväst/väst av Måstavägen. Område 2 är det större området och avgränsas i söder av gång- och cykelstråket Måstastigen, i norr av Olofslundsvägen, i väster av bostadsbebyggelsen längs Spireavägen, och i öster av Årby naturreservat.



Planområdet består av område 1 norr om Måsta Backe i väster samt område 2 mellan Spireavägen i väster och Årby naturreservat i öster (rosa markering).

Markägande Marken inom planområdet ägs av Eskilstuna kommun.

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan** Planområdet är beläget inom den inre förtätningszonen för bostäder och är utpekad som utredningsområde för bostäder i ÖP 2030.
- Årsplan** Enligt kommunens årsplan 2016 ska minst 300 nya bostäder byggas varje år. Detaljplanen för Slagsta 1:13 är en viktig del i att uppnå målet i kommunens årsplan då nya bostäder möjliggörs.
- Grönstrukturplan** Planområdet finns inte utpekad i Eskilstuna kommuns grönstrukturplan, antagen 2006-11-22.
- Detaljplan** Båda områdena omfattas av samma stadsplan, ”Måsta inom stadsdelen Slagsta” (0-362-1695 C) från 1969, som är likställd med detaljplan.
- För område 1 är marken planlagd som parkmark. För område 2 är västra delen täckt av stadsplanen, medan den östra delen inte har någon gällande plan. Gällande bestämmelser är parkmark strax öster om radhusen och område för trafikändamål öster om parkmarkområdet.
- En del av området är planlagt för trafikändamål. En stor väg mellan Eskilstuna och Torshälla skulle gå strax öster om radhusen vilka angränsar planområdet. Planerna på anläggning av den stora vägen är inte längre aktuella i detta område. Planavdelningens bedömning är att det inte finns några hinder att ändra gällande detaljplanen.



Gällande detaljplan med nu aktuella planområden utritade.

Miljöbedömning

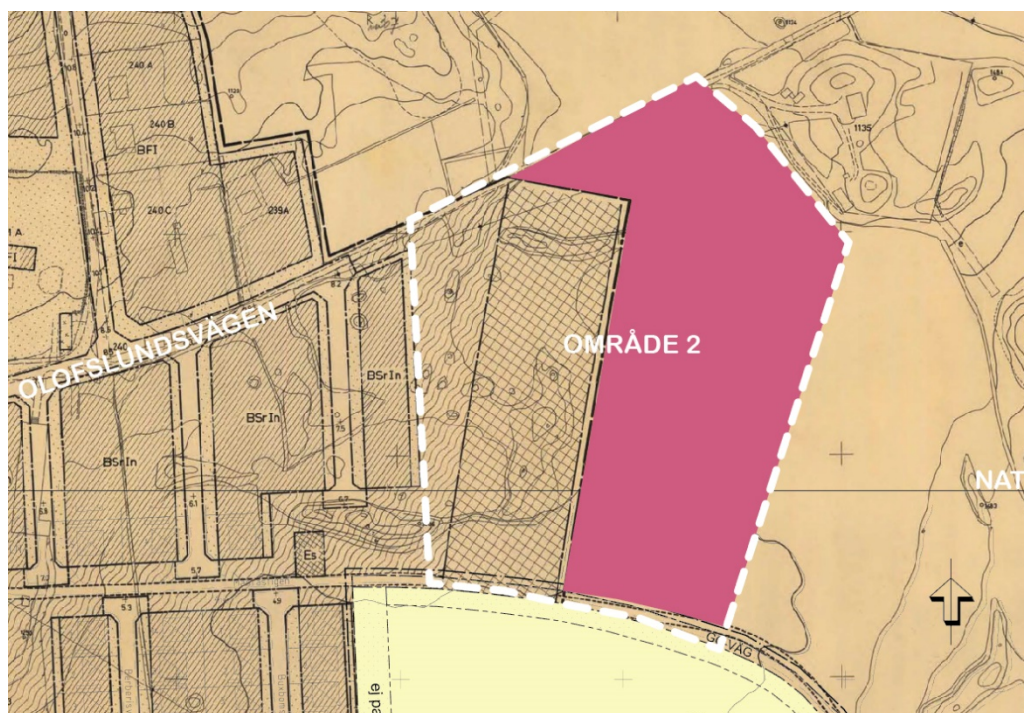
För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Vissa naturvärden berörs av en exploatering. Genom att anpassa utformningen av den mark som tas i anspråk bedöms de viktigaste naturvärdena kunna bevaras orört. Inga 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 av planförslaget, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan", som underlag för politiska ställningstaganden.

Inspråktagande av jordbruksmark

Område 2 utgörs av mark planlagd som parkmark och trafikändamål samt jordbruksmark som inte är planlagd. Jordbruksmark är av nationell betydelse och "får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk" (Miljöbalken 3 kap 4§).

Området är till stora delar utpekade i kommunens gällande översiktsplan som utredningsområde för komplettering av befintlig bostadsbebyggelse, samt att tillräckligt stort avstånd till naturreservatet ska utredas i och med förverkligande av området.



Utsnittet ur planmosaik för område 2 (vit streckad linje). Med rosa färg visas den mark som ej tidigare varit planlagt och som är jordbruksmark idag.

I kommunens avvägning mellan att bibehålla markens användning som jordbruksmark eller att ta den i anspråk för bebyggelse anser kommunen att de allmänna intressena av att möjliggöra bostäder, samt väsentliga samhällsintresset av att möjliggöra gruppboende, väger tyngre än att bevara delar av området som jordbruksmark. Området är också i stora delar utpekad i kommunens översiktsplan som utredningsområde för bostäder. Översiktsplanen redovisar att bostäder har högre prioritet än bevarande av jordbruksmarken i det aktuella området.

Bostadsområdet kommer att utgöra en avslutning på bebyggelsen i området och kommunens bedömning är att mer mark norrut inte ska bebyggas i och med översiktsplanens mål om att förtäta stadsbebyggelsen inåt mot Eskilstuna centrum. De angränsande naturområdena med skog, jordbruksmark och naturreservat anses ha högre bevarandevärde än den aktuella jordbruksmarken. Det är inte lämpligt att placera bebyggelsen på andra platser i närområdet. Dessutom utgörs området också av planlagt område för trafikändamål, vilket inte längre är aktuellt att genomföra. I och med detta ges området en mer betydelsefull användning genom att möjliggöra bostäder.

Kommunens samlade bedömning är att området får tas i anspråk för föreslagen bebyggelse och att tidigare användning som jordbruksmark upphör. De högsta naturvärdena skyddas i och med att de delar av åkerholmarna med högst värden planläggs som naturmark i detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

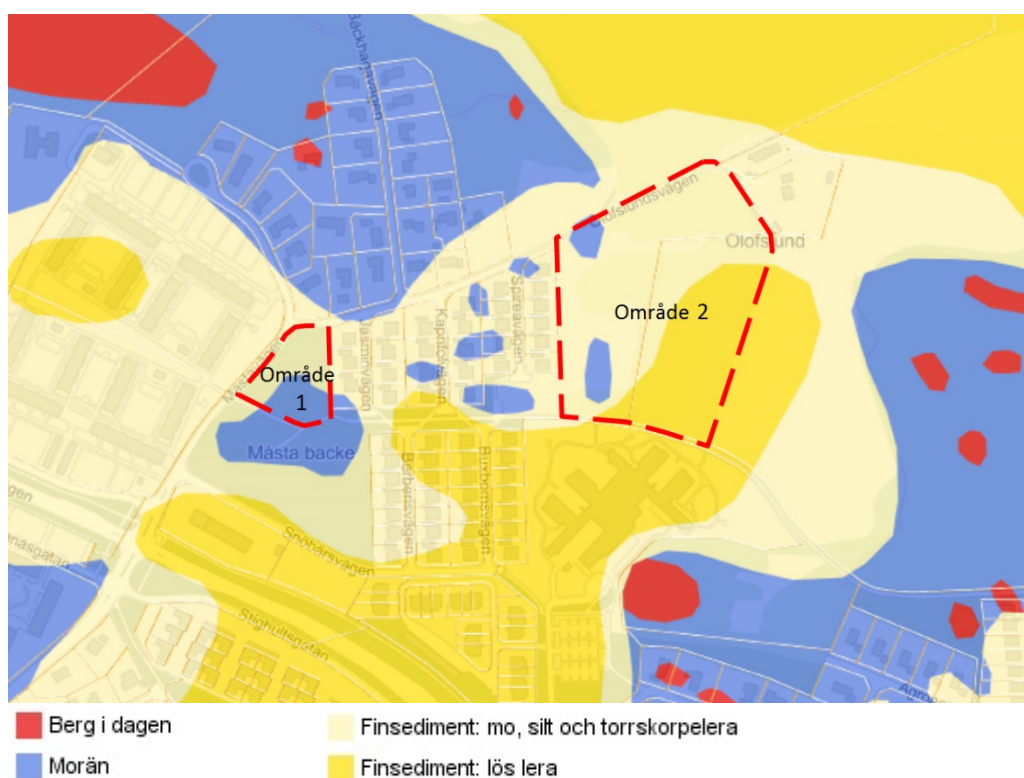
Natur och kultur

Mark och vegetation

Område 1 är kuperat i sydöstra delen med blandskog och den större nordvästra delen utgör en parkmark i form av en gräsmatta. Område 2 utgörs av park- och åkermark med inslag av åkerholmar och odlingsrösen. Åkerholmarna omfattas av biotopskydd. I den fortsatta processen med framtagande av detaljplanen ska dispens sökas hos länsstyrelsen för ianspråktagande av de delar av åkerholmarna som utgör kvartersmark och mark för gata. Område 2 gränsar i öster till Årby naturreservat.

**Geotekniska
förhållanden,
skredrisk,
grundläggning**

Marken inom planområdet består huvudsakligen av finsediment: mo, silt, lös lera och torrskorpslera (gult på kartan) med inslag av morän (blått på kartan). En geoteknisk utredning har tagits fram (Tyréns, 2018-05-18) för det östra området och biläggs planhandlingarna som underlag. Utredningen har lokaliserat ett område med lös lera i sydöstra delen av östra området som är överkonsoliderad. Utredningen pekar på att en lastökning om 10 kPa, vilket motsvarar ett en- till en och en halvplanshus i trä) kan sättningar om som mest 1-2 cm bildas och att byggnation av tvåvåningshus ger sättningar i storleksordningen 2-3 cm. Om dessa sättningar kan accepteras kan planerad bebyggelse grundläggas med kantförstyvad bottenplatta på mark inom undersökningsområdet utan att några särskilda förstärkningsåtgärder behöver vidtas. Kan dessa sättningar inte accepteras kan husen kompensationsgrundläggas med lättfyllning i detta område. Planområdet är inte beläget inom SGI:s karterade skredriskområden.



Utsnittet visar jordarter inom planområdet

Markradon	Planområdet är inte beläget inom högriskområde för radon. Byggnader ska uppföras radonsäkert.
Markföroreningar	Marken inom planområdet har utnyttjats som jordbruks- och parkmark och det finns inga kända markföroreningar.
Historik	Marken inom område 1 har tidigare varit jordbruksmark, men blev parkmark i och med planläggningen av bostadsområdena omkring. Marken inom område 2 har inte varit bebyggd tidigare utan varit jordbruksmark.
Kulturmiljövärden	Huvuddelen av bebyggelsen i närområdet, som uppfördes på 1970-talet, saknar särskilda kulturmiljövärden. En äldre gårdsbebyggelse med härledning till början av 1800-talet finns nordöst om område 2.
Fornlämningar	Inom planområdet har det funnits fornlämningar (RAÄ 742: en härd i område 1, RAÄ 740 och RAÄ 741: boplatser i område 2) som har undersökts och avlägsnats.

Bebyggelseområden

Bostäder	Planområdet saknar bebyggelse. Befintlig bebyggelse i närheten av planområdet utgörs av styckebyggda och gruppbyggda småhus. De intilliggande gruppbyggda villorna i Måsta uppfördes i början av 1970-talet i 1 ½ våning och är belägna huvudsakligen på platt mark. Gårdsbebyggelsen i nordöst har äldre uthus och ett bostadshus som uppfördes i början av 1980-talet. Söder om planområdet finns äldreboende som uppfördes under 2012. Väster om område ett finns ett område med flerbostadshus som uppfördes under slutet av 1960-talet och början av 1970-talet.
-----------------	---



Småhusbebyggelse öster om område 1.



Flerbostadshus väster om område 1.



Bebyggelse väster om område 2.

Verksamheter Det finns inga befintliga verksamheter inom planområdet, och inga verksamheter planeras. Norr om område 2 bedrivs aktivt jordbruk.

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

Område 1, det västra, är beläget sydost om, och i direkt anslutning till, Måstavägen. Inom området möjliggörs en byggrätt där det antingen kan placeras ett flerbostadshus, eller flera stadsradhus, parhus eller friliggande villor. Det befintliga utegymmet kommer att flyttas till annan plats på exploatörens bekostnad. Den kuperade, skogsbevuxna sydöstra delen av området ska inte exploateras utan fortsätter vara naturmark. Fastigheterna angörs från Olofslundsvägen. Tomternas storlek kommer anpassas efter den typ av bebyggelse som uppförs.

För område 1 i väster gäller att friliggande enbostads-tomter ska vara minst 600 m² stora och högst 200 m² av tomten får bebyggas. För stadsradhus är minsta tomtstorlek 200 m² och högst 85 m² av tomten får bebyggas. För flerbostadshus är minsta tomtstorlek totalt 1400 m² och 860 m² får bebyggas.

Byggnadernas höjd i område 1 är delat, för att mötet mellan den nya bebyggelsen och befintlig angränsande bebyggelse ska bli så bra som möjligt. I område 1 är nockhöjden för friliggande villor 8,5 m. För stadsradhus är nockhöjden 10,5 m och för flerbostadshus sätts nockhöjden till 12,5 m för den södra delen och 10,5 m vid den norra delen. Detta ger möjlighet att uppföra tre våningar i den södra delen och två våningar i den norra delen, närmast befintlig villabebyggelse.



Illustrations för hur område 1 kan utformas med flerbostadshus. Inom samma yta ges även möjlighet till radhus eller enfamiljshus. Parkering nås via infart från Olofslundsgatan.

Område 2, det östra, nås från Olofslundsvägen, varifrån två infarter föreslås. Infarterna leder till en lokalgata som går i en slinga genom området, med en

tvärgata som förbindelse mellan dem. Utformningen av gatu- och kvartersmarken har anpassats efter de förutsättningar som finns i området. Från slingan i söder går det en gc-väg ner till gc-vägen som knyter samman Måstavägen med Årby naturreservat.

I område 2 ger planen en flexibilitet vad avser bebyggelsens utformning. Planen möjliggör friliggande villor och parhus i två våningar. Det lägsta antalet byggrätter i området bedöms vara 23 st friliggande villor, och med parhus bedöms området kunna rymma 36 parhus och två villor. I det nordöstra hörnet möjliggörs uppförande av ett gruppboende. Tomter i norra planområdets mellersta del angörs från Olofslundsvägen, medan övriga tomter angörs från lokalgatorna inne i området. De två åkerholmarna sparas till största delen som orörd naturmark. Mindre delar, den västra utlöparen av den södra holmen och den västra delen av den norra holmen tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse och gator. I dessa delar är naturvärdena inte så höga att de är bevarandevärda. För att säkerställa att åkerholmarna bevaras och att naturmarken inte tas i anspråk som tomtmark ställer planen krav på att en avgränsning i form av häck eller staket ska uppföras på kvartersmarken mot naturmarken.

Vid områdets östra gräns, mot Årby naturreservat, skapas en skyddszon för att minimera exploateringens påverkan på naturreservatet. Genom detaljplanen regleras det så att inom 40 meter från reservatsgränsen får inga byggnader uppföras, vilket regleras med prickmark på plankartan. Kvartersmark går i linje med 30 meter från reservatsgränsen för att säkerställa skyddszonen. Detta säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Skyddszonen får användas för dagvattenhantering.

För område 2 i öster gäller att tomter för friliggande enbostadshus ska vara minst 625 m² stora och högst 200 m² av tomten får bebyggas. För parhus är minsta tomtstorlek 350 m² och högst 100 m² av tomten får bebyggas. För gruppboende är minsta tomtstorlek 2000 m² och högst 550 m² får bebyggas med huvudbyggnad. Nockhöjden i område 2 är högst 8,5 m för parhus, enbostadshus och gruppboende, förutom i nordöstra hörnet där höjden för enbostadshus har en nockhöjd om högst 6,0 m.

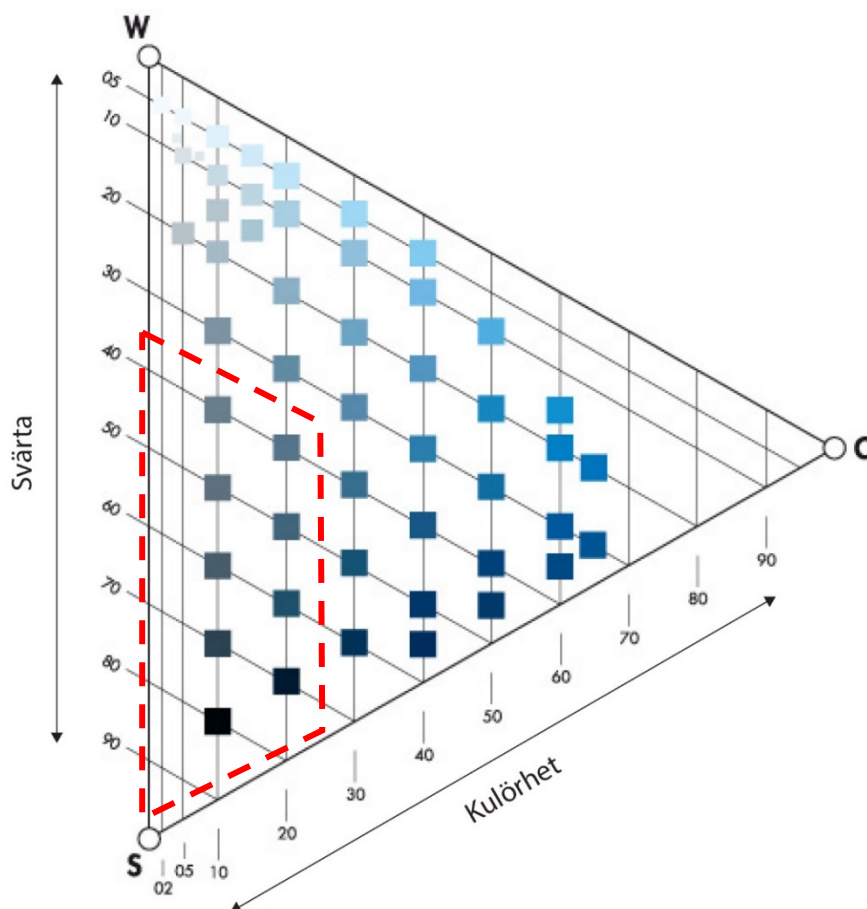
Generellt gäller för planområdet att komplementbyggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 1 m, förutom för parhus där komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.



Två illustrationer som visar hur område 2 kan utformas. Till vänster visas ett möjligt exempel med friliggande villor. Till höger visas hur tomter kan fördelas om parhus uppförs. Den mörkare ytan visar var bostadshusen får uppföras. Med lila färg markerat område är avsatt för transformatorstation. Möjligt gruppboende markerat med mörkgrå färg i övre högra (nordöstra) hörnet.

Fasadmaterial och färgsättning: Fasader ska vara träpanel eller puts. För friliggande villor, parhus, stadsradhus och flerbostadshus gäller att tak utformas som låglutande, med en maximal lutning om 14 grader. För gruppboendet tillåts en maximal vinkel om 30 grader. Utformningsbestämmelserna regleras genom bestämmelse i plankartan.

Fasad- och takfärgen på bebyggelsen i område 2 regleras med bestämmelser i plankartan för att göra att den smälter in mer i landskapet, i enlighet med detaljplanens syfte. Detta innebär att alla fasadfärger ska ha en viss svärta i sig. Detta regleras med en utformningsbestämmelse som lyder "Fasader ska naturbehandlas alternativt målas med färg innehållande minst 40 % svärta och maximalt 20 % kulörthet enligt NCS-skalan. Tak skall vara grå eller svarta".



Triangeln visar hur NCS-systemet är uppbyggt med en blå exempelfärg. Svärta enligt axeln till vänster och kulörthet enligt axeln i nederkant. Röd markering visar inom vilket spann för svärta och kulörthet som färger får vara på bebyggelsen i det östra området för att hålla tillbaka det visuella intrycket av den i landskapsbilden.

Service

Inom en kilometers avstånd finns tre förskolor och en grundskola (åk 1-6). Ett äldreboende finns direkt söder om område 2. I Slagsta centrum, ca 900 meter västerut från område 2, finns en livsmedelsbutik och kiosk. Vid korsningen Måstavägen-Torshällavägen finns en pizzeria

Jämställdhet, integration

Genom att detaljplanen erbjuder en flexibilitet vad gäller boendetyper ges det möjlighet för personer med olika förutsättningar att bosätta sig i området.

Barnperspektivet

Bostadsmiljön är viktig för barns möjligheter att utvecklas. Närmiljön ska ge plats för lek till de mindre barnen. Det är viktigt att området kopplas ihop med angränsande områden genom gång- och cykelvägar så att barn kan röra sig fritt utan att vara utsatta för biltrafik. En befintlig lekplats finns mellan de två områdena och norr om Olofslundsvägen finns en fotbollsplan. Genom att spara naturområden ges barn också möjlighet att uppleva mindre områden med naturmiljö nära sina hem.

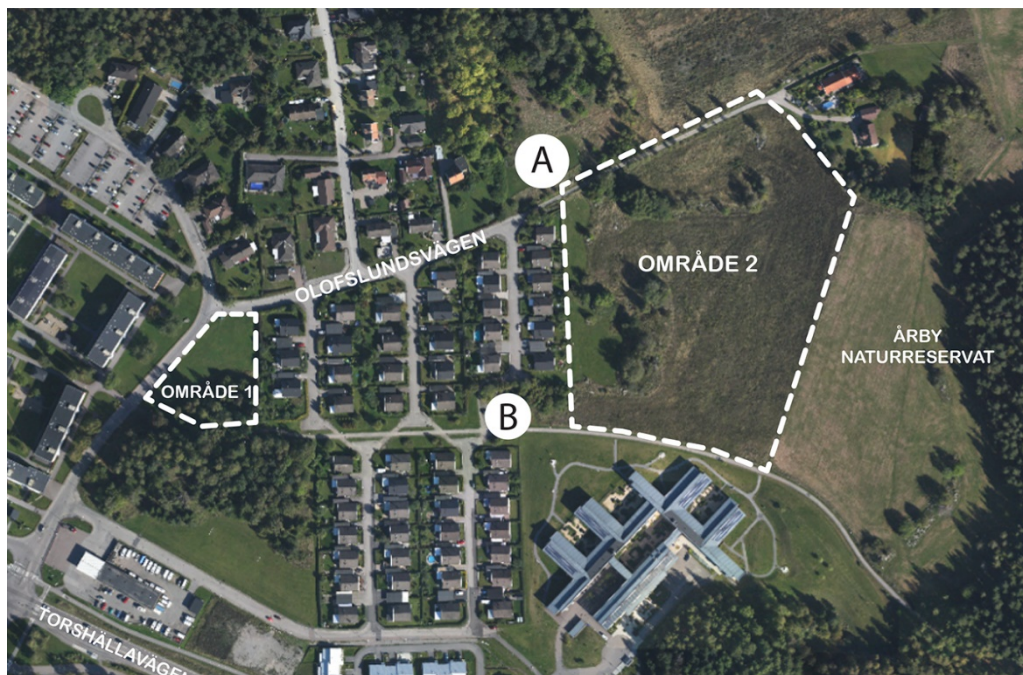
Tillgänglighet

Området är flackt och det ger goda förutsättningar för bra tillgänglighet. Samtliga hus ska uppföras i enlighet med gällande lagstiftning för tillgänglighet. Angöring med bil ska ske inom 25 m från entré enligt BBR (Boverkets byggregler).

Friytor

Lek och rekreation

I nära anslutning till det östra området (område 2) finns en fotbollsplan och en lekplats. Norr om fotbollsplanen finns en skogsmark med gångstigar. I öster gränsar planområdet till Årby naturreservat, ett område med goda möjligheter till friluftsliv. Området är utpekad i ÖP 2030 som strövområde inom stadsbygden och stadsdelsnära park.



Flygfoto som visar fotbollsplan (A) och lekplats (B) i förhållande till planområdet.



Lekplatsen sydväst om område 2.

Naturmiljö

För område 1 har bedömningen varit att ingen naturvärdesinventering behöver göras då den del som tas i anspråk som kvartersmark består av iordningställd parkmark. En naturvärdesinventering (2016-08-29) har tagits fram för område

2 då det finns biotopskyddade åkerholmar inom området. Del av resultatet från naturvärdesinventeringen visas på bilden nedan och sammanfattas här. För fullständig redovisning av naturvärdena hänvisas till rapporten som biläggs planhandlingarna.



Inventerade delområde 2 och 4 är de områden som har högst naturvärden enligt rapporten, där det södra området (nr 4) har högst naturvärde (Naturvärdesinventering, 2016-08-29).

Rapporten pekar först och främst ut två områden som har höga naturvärden. Den södra spetsen av den södra åkerholmen har högst naturvärden inom hela området och bedöms som skyddsvärd, samt delområde 2 i nordöst. Rapporten föreslår att antingen spara delområde 2 och 4, eller hela den södra åkerholmen. Rapporten redovisar även förslag på hur området kan skötas för att gynna arterna på platsen.

parkeringstal vid bygglovsprövningen. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från "Parkeringstal för Eskilstuna i förändring", antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18.

För det västra området (område 1) är möjligheten till parkering begränsat, på så sätt att ett utfartsförbud reglerar var in- och utfart får ske till området. För detta område i planen kommer parkering att ske inom en gemensam yta i nordöstra delen av området. För enbostadshus och stadsradhus är det möjligt att skapa en parkeringsplats per bostad inom denna yta. Om flerbostadshus uppförs inom kvartersmarken är den preliminära bedömningen att ett p-tal på mellan 0 - 0,75. Exakt parkeringstal är beroende på bland annat vilken storlek som bostäderna i flerbostadshuset har och dess målgrupp. Så kallade mobilitetslösningar kan användas för att påverka p-talet.

För område 2 gäller att all parkering ska lösas på egen tomt oavsett typ av bebyggelse i enlighet med kommunens parkeringstal.

Störningar

Buller

Påverkan på närområdet ur bullersynpunkt bedöms bli försumbar. Mängden trafik till och från området bedöms inte vara av så stor omfattning att den i sig leder till bullerstörningar inom befintligt bostadsområde. Den störande bullerkällan utgörs av Torshällavägen, vars vägmitt ligger 162 m från område 1 och 320 m från område 2. En bedömning har gjorts med Boverkets och SKL:s lathund "Hur mycket bullrar vägtrafiken" som utgångspunkt. Båda beräkningsmodellerna enligt lathunden har använts. Med den data som finns för trafikmängder och hastigheter på Torshällavägen visar beräkningsmodellerna att bullernivåerna vid de södra fasaderna vid område 1 kommer vara ca 52 dBA. För område 2 kommer nivåerna vara lägre än 50 dBA. Med tillkommande och befintlig trafik på lokalgatorna närmare områdena bedöms inte bullernivåerna överskridas. Nya bostäder bedöms få bullernivåer under riktvärdet 60 dBA och därmed är det kommunens samlade bedömning att en separat bullerutredning inte behöver tas fram för detaljplanen.

Risker

Inga riskkällor finns i anslutning till planområdet som bedöms kan påverka det negativt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avloppsnätet inom planområdet. Eskilstuna Energi och miljö bedömer att kapaciteten är tillräcklig. Anslutning till befintligt ledningsnät kan ske via Olofslundsvägen.

El, tele, bredband och värme

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB ansvarar för elledningar fram till anslutningspunkt. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området. En ny transformatorstation kommer att placeras i norra delen av område 2, intill infarten till den västra lokalgatan. Detta säkerställs

genom bestämmelse i plankartan. Kostnaden för utbyggnaden av elnätet ingår i anslutningsavgiften enligt gällande prislista.

Området förbereds för anslutning till Stadsnätet. Placering av eventuella områdesnoder och skåp ska ske i samråd mellan exploatören och ledningsägaren.

Uppvärmningsfrågan ska beaktas med inriktning på förnyelsebar energi. Förbrukning av högkvalitativ elenergi ska i möjligaste mån undvikas. Användning av passivhusteknik bör övervägas vid nybyggnation. Det finns möjlighet att ansluta båda områdena inom planen till fjärrvärme.

Avfall Avfall ska hanteras enligt Eskilstuna kommuns aktuella renhållningsföreskrift. Närmaste återvinningsstation finns på Helgestahillsvägen, knappt 300 meter söder om planområdet.

Dagvatten En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Recipienterna för dagvatten (Eskilstuna ån för område 1 och Mälaren för område 2) från de två områdena uppnår inte uppsatta miljökvalitetsnormer och är känsliga för ökad tillförsel av näringsämnen samt föroreningar. Utredningen visar på hur hanteringen av dagvatten ska ske för att leva upp till Eskilstuna kommuns riktlinjer.

För samtliga hus föreslås att takvattnet skall infiltreras på tomten. För gruppboende och flerbostadshus föreslås också att dagvattnet från hårdgjorda ytor och parkeringar leds ner i växtbäddar eller att parkeringar byggs med genomsläpplig beläggning.

Område 1: Beroende av hur bebyggelsen utformas kan dagvattnet från exempelvis tak ut mot gatan behöva omhändertas på framsidan av huset i och med att det kan vara svårt att avleda mot infiltrationsstråket. Om ett flerbostadshus byggs med huskroppen längs plangränsen finns begränsat med utrymme att rena och fördröja dagvattnet. Dagvatten från takytor är förhållandevis rent och kan om kapacitet finns ledas till det befintliga dagvattennätet. Om radhus eller friliggande hus byggs kan takdagvattnet ledas ut på grönytor med utkastare.

Ett infiltrationsdike föreslås i gränsen mellan naturmarken och kvartersmarken för att kunna hantera ett 20-års regn. Ett infiltrationsstråk är effektivt på att rena partikelbundna föroreningar och renar till viss del även näringsämnen. Det fungerar bäst då det anläggs med svag lutning. Beräkningar visar på att ett infiltrationsstråk om ca 30 m behövs för området, och då sträckan är uppmätt till ca 80 m behöver endast en del av diket byggas med infiltration.

Område 2: Utredningen föreslår att dagvatten från kvartersmark och gator leds längs lokalgatan till naturmarksområdet i östra delen av området. Det sydöstra hörnet utgör en lågpunkt och här kan en torrdamm anläggas för att ta hand om dagvatten från området. Längs med lokalgatorna föreslår utredningen att makadamdiken anläggs för att fördröja och avleda dagvatten. Det är möjligt att anlägga diken på antingen en sida om lokalgatorna eller på båda sidor. Bredden på gatumarken ger möjlighet för att anlägga makadamdiken, eller annan

lösning för att hantera dagvattnet. På naturmarken i den östra delen av planområdet föreslås att ett svackdike anläggs för att leda vatten ner till torrdammen/översvämningssytan. Diket kan anläggas med dränering för att öka reningsgraden. Torrdammen behöver anläggas så att bostadstomter inte riskerar att skadas.

Inverkan på miljö och hälsa

Stadsbild/ Kulturmiljö

Tidigare öppen mark omvandlas till bostadsområde. Den nya bebyggelsen kommer ha en gemensam utformning. För att skapa viss variation i området är det positivt om bebyggelsens fasadfärgsättning varierar så att inte all bebyggelse får samma färg.

Buller

Visst bakgrundsbuller från E20 finns över hela stadsdelen. Den största källan till buller kommer från Torshällavägen. Som redovisat ovan är bedömningen att en bullerutredning inte behövs för planområdet. Den ökade biltrafiken till och från områdena bedöms inte medföra att buller når över satta gränsvärden för störningar. Riktvärdena för buller vid bostadshus bedöms inte överskridas. Kommunens bedömning är att en trafikbullerutredning inte behöver tas fram för planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att visa hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Med de presenterade lösningsförslagen kommer dagvatten motsvarande ett 20-årsregn att magasineras och flödet ut från områdena ökar ej. Föroreningsbelastningen från områdena kommer inte att öka utom marginellt för nickel och PAH16 från område 1.

Vid ett 100-årsregn rinner vatten från område 1 ut på Måstavägen. Från område 2 rinner vattnet till intilliggande fastighet. För att förhindra detta kan lösningsförslagen ovan dimensioneras för ett 100-årsregn, magasin skapas genom höjdsättning eller att ytliga rinnvägar runt den intilliggande tomten möjliggörs.

Natur

Vissa naturvärden kommer försvinna i och med att delar av åkerholmarna försvinner. De områden som har högst naturvärden sparas och utgör viktiga gröna delar i planområdet. Ny bebyggelse placeras på ett respektfullt avstånd från åkerholmarna så att de inte ska påverkas för negativt av tomtmark för nära inpå. Krav på staket eller häck mot naturområden säkerställs genom bestämmelse på plankartan. Bedömningen är att de delar av åkerholmarna som tas bort inte behöver kompenseras med åtgärder inom planområdet.

Administrativa frågor

Genomförande- tid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Underlag

Utredningar avseende naturmiljö, dagvatten och geoteknik utgör planunderlag.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	April-maj 2017 April 2018 September 2018 Oktober 2018	Samråd Granskning (aktuell fas) SBN antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförande- tid	Genomförandetiden är 10 år från det datum att planen vinner laga kraft.	
Huvudmanna- skap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.	
Ansvars- fördelning	<u>Exploatören</u> ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark, inklusive uppförande av staket eller häck i tomtgräns mot allmän platsmark där så krävs enligt plankartan, samt bekostar allmänna vägar inom planområdet. <u>Exploatören</u> ansvarar för och bekostar eventuell flyttning av vatten-, avlopps-, fjärrvärme- och elledningar samt tele/bredbandsledningar inom kvartersmark. Exploatörerna ska samråda med ansvarigt bolag inom Eskilstuna energi och Miljö AB eller annan ledningsägare (Skanova etc.) som berörs. Exploatören bekostar även åtgärder för dagvattenhanteringen på naturmark i enlighet med dagvattenutredning och detaljplanen. <u>Eskilstuna kommun</u> ansvarar för att uppföra allmänna vägar och gång- och cykelvägar inom planområdet. Kommunen ansvarar dessutom för att dagvattenanläggningar i enlighet med detaljplanen uppförs. <u>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB)</u> ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt. <u>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB)</u> ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt. <u>Telia Sonera AB/Skanova</u> ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av tele- & fibernätsledningar fram till kopplingspunkt.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Berörda fastigheter är Slagsta 1:13 och Slagsta 3:1.
--------------------------------	--

- Fastighetsbildning** Planförslaget innebär att kvartersmarken ska regleras till egna fastigheter. Naturmarken och gatumarken inom planområdet skall regleras så att den ligger inom fastigheten Slagsta 1:13. Det innebär att delar av Slagsta 3:1 kommer regleras över till Slagsta 1:13.
- Norr om fastigheten Ägaren 1 finns en mindre del kvartersmark inom planområdet. Denna del kan överföras från Slagsta 1:13 till Ägaren 1 utan att det ska orsaka några kostnader för Ägaren 1.
- Fastighetsbildningen ombesörjs och bekostas av exploatören.
- Servitut** I och med att det kan vara möjligt att parhus uppförs så att vissa hus måste få utfart över angränsande tomt kan skall denna rättighet säkerställas genom servitut. Förslagsvis används officialservitut för att säkerställa den rättigheten.
- Exploatören ombesörjer ansökan till lantmäteriet och står för kostnaden.
- Gemensamhetsanläggningar** Den fastighetssamverkan som kan behövas regleras genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen. I västra området finns mark utpekad för gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att reglera gemensam mark för de bostäder som uppförs inom denna del av planområdet. De bostadsfastigheter som skapas inom denna del av plankartan ska utgöra de som ska vara en del av gemensamhetsanläggningen. Det innebär att inga fastigheter i detaljplanens östra del ska vara involverade i denna del.
- Detaljplanen medger en varierad exploatering av det västra området med så väl enbostadshus, stadsradhus och flerbostadshus. Om enbostadshus uppförs
- Ledningsrätt** Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar och tillhörande anläggning. Exploatören upplåter marken utan ersättning.

Ekonomiska frågor

- Kostnader** Detaljplanen bekostas av exploatören och regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.
- Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt bekostar gator och gång- och cykelvägar på allmän platsmark. Exploatören bekostar även åtgärder för dagvattenhanteringen på naturmark i enlighet med dagvattenutredning och detaljplanen.
- Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.
- Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Ei	Planområdet ska anslutas till elnätet. Anslutningspunkter finns för område 1 vid Olofslundsvägen i norr och för område 2 vid Olofslundsvägen i nordväst.
Tele & bredband	Planområdet ska anslutas till fibernät. Det bekostas av exploatören. Närmaste anslutningspunkt för område 1 finns längs med Olofslundsvägen. För område 2 är närmaste anslutningspunkt vid Olofslundsvägen.
Vatten och avlopp	Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avlopps nätet inom, och i anslutning till, planområdet. EEM bedömer att kapaciteten är tillräcklig. Ledningar från vilka anslutning kan ske för område 1 finns längs med Måstavägen och för område 2 vid Olofslundsvägen eller Buxbomsvägen.
Fjärrvärme	Det finns möjlighet att ansluta området till fjärrvärmenätet. Närmaste anslutningspunkt finns för område 1 finns i Måstavägen och för område 2 söder om området.
Parkering	Generellt gäller att parkering för bostäder anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet för enbostadshus. För det västra området är möjligheten till parkering begränsat, på så sätt att ett utfartsförbud reglerar var in- och utfart får ske till området. För detta område i planen kommer parkering att ske inom en gemensam yta i nordöstra delen av området. För enbostadshus och stadsradhus är det möjligt att skapa en parkeringsplats per bostad inom denna yta. Om flerbostadshus uppförs inom kvartersmarken är den preliminära bedömningen att ett p-tal på mellan 0 - 0,75. Exakt parkeringstal är beroende på bland annat vilken storlek som bostäderna i flerbostadshuset har och dess målgrupp. Så kallade mobilitetslösningar kan användas för att påverka p-talet.
Dagvatten	Dagvatten för planområdet ska hanteras i enlighet med den utredning som tagits fram av WRS och som utgör underlag till detaljplanen.
Marksanering	Det finns idag inga kända markföroreningar inom områdena. Exploatören ansvarar för att undersökning genomförs för att säkerställa om föroreningar finns i marken. Vid förorening i mark ansvarar exploatören för att marken saneras så att den går att utnyttja för tänkt användning enligt detaljplanen.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Projektledningen och samordningen har letts av Norconsult AB. Medverkande tjänstemän har varit:

Gunilla Frenne
Johan Örn
Anna Götzlinger
Per Haupt
Magnus Rydh
Melissa Martinez Hernandez

Kommunbiolog, stadsbyggnadsförvaltningen
Trafikplanerare, stadsbyggnadsförvaltningen
Stadsantikvarie, kultur- & fritidsförvaltningen
Stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Projekteringsledare, stadsbyggnadsförvaltningen
Driftingenjör, stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekow
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB

Samrådshandling

Detaljplan för

Slagsta 1:13, del av m.fl.

Måsta
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	Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus.
Översiktlig beskrivning av planområdet	Planområdet är beläget 2,5 km norr om Eskilstuna centrum och ca 500 meter norr om väg E20, mellan Måsta och Årby naturreservat. Planområdet består av två delar. Område 1, som utgörs av åkermark med inslag av åkerholmar och odlingsrösen, gränsar i öster till Årby naturreservat. Område 2 utgörs av parkmark med en gräsmatta och ett utegym i den norra delen samt en skogsdunge i den södra delen.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hus hållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?		Nej		MB 3 kap 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarken inom planområdet har dock legat i träda ett antal år. Behovet av att bygga fler bostäder, i anslutning till redan bebyggd mark och i ett läge där befintlig infrastruktur kan utnyttjas, är ett starkt samhällsintresse som motiverar ett ianspråktagande av jordbruksmarken på denna plats. Den planerade bebyggelsen är förankrad i kommunens översiktsplanering.
Iakttas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	Ja			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		Nej		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	Ja			Inom planområdet finns åkerholmar och odlingsrösen som omfattas av biotopskydd.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		Nej		Område 1 har rymt två registrerade fornlämningar (järnåldersgravfält) som har undersökts och avlägsnats. Område 2 har rymt en registrerad fornlämning (hård) som har undersökts och avlägsnats.
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?		Nej		
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		Nej		Området är inte utpekad som värdefullt eller skyddsvärt. En naturinventering ska utreda naturvärden på åkerholmar och odlingsrösen inom planområdet.
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		Nej		Inga verksamheter är planerade.

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?			Osäkert	Marken inom planområdet består huvudsakligen av finsediment samt små inslag av morän. I näraliggande bostadsområden har det funnits problem med sjunkande husgrunder. En geoteknisk undersökning ska utföras för att utreda eventuell instabilitet i markförhållandena samt vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas vid en exploatering.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		Nej		
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?		Nej		Det finns inga indikationer på tidigare verksamheter som skulle kunna ha orsakat miljö- och hälsofarliga markföroreningar.
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		Nej		Trafiken kommer att öka med den planerade bebyggelsen, men inte till en sådan grad att luftkvaliteten märkbart försämras.
Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?			Osäkert	När vegetation ersätts av hårdgjorda ytor kan avrinning och infiltration försämrats. För att minimera effekten ska detaljplanen ange en övre gräns för hur mycket hårdgjorda ytor får anläggas.
Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?	Ja			Området som exploateras kommer att få hårdgjorda ytor och tomtmark vilket skapar andra förutsättningar för vegetation. Det finns risk för att de biotopskyddade åkerholmarna och odlingsrösen skadas i samband med exploateringen. En naturinventering ska utföras som visar vilka naturvärden som finns inom planområdet och hur de påverkas av en exploatering. Kompensationsåtgärder på de grönytor som återstår kan delvis ersätta förlorade naturvärden.
Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		Ja		Arter som är kopplade till åkerholmar och odlingsrösen kan påverkas negativt om deras livsmiljöer skadas eller avlägsnas. Därför ska hänsyn tas till befintliga naturvärden vid en exploatering.
Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?	Ja			Landskapsbilden förändras när ett tidigare obebyggt område exploateras. Föreslagen bebyggelse ska dock anpassas höjdmässigt till angränsande bebyggelse.

Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		Nej		Det finns inga miljöstörande verksamheter i området.
---	--	------------	--	--

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		Nej		När ett tidigare oexploaterat område byggs, uppstår störningar under byggtiden (i form av buller, vibrationer etc). Störningar efter byggtidens slut (trafik) bedöms inte bli betydande.
Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		Nej		
Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		Nej		Planområdet är lokaliserat i en del av staden med bra förutsättningar för barn. Årby naturreservat, öster om område 1, erbjuder mycket goda möjligheter till lek och friluftsliv. Norr om Olofslundsvägen finns en fotbollsplan, och mellan Spi-reavägen och Buxbomsvägen finns en lekplats. Det finns både förskolor och en grundskola i närområdet. En gc-väg löper nästan hela vägen från planområdet till grundskolan. Längs Torshällavägen går stadsbussar med hög turtäthet.

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?		Nej		De planerade bostäderna innebär en utbyggnad i anslutning till ett befintligt bostadsområde i en skala som inte medför några större ingrepp i miljön.
Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		Nej		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		Nej		Planområdet är tillgängligt med kollektivtrafik i form av bussar (linje 1 Torshälla-Eskilstuna) med hållplatser längs Torshällavägen. Biltrafiken till planområdet ökar med en exploatering, dock inte i någon betydande omfattning.

Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativsmöjlighet?		Nej		Årby naturreservat kommer att vara lätt-tillgängligt även efter att planområdet har exploaterats.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med forn-lämning eller annan värdefull kultur-historisk miljö?		Nej		En arkeologisk utredning har utförts och befintliga fornlämningar avlägsnats från planområdet.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genom-förande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra krets-loppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?			Osäkert	Om inte hänsyn tas till befintliga natur-värden så strider planen mot uppfyllelse av miljökvalitetsmålen "ett rikt odlings-landskap" och "ett rikt växt- och djurliv". En naturinventering ska tas fram som redovisar var det finns höga naturvärden. Resultatet från inventeringen kommer att beaktas vid exploatering av planområdet.
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begrän-sade men tillsammans kan vara be-tydande?		Nej		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		Nej		

Sammanfattning

Positiva effekter av planens ge-nomförande	Planen möjliggör för utbyggnad av befintligt villaområde där det redan finns god tillgänglighet och bra förbindelse till centrum, skola och service. Planen möjliggör för ökat underlag för kollektivtrafik och cykelstråk.
Negativa effekter av planens ge-nomförande	Planens genomförande innebär mindre odlingsbar yta, färre livsmiljöer för djur och växter samt förändringar i landskapsbilden.
Nollalternativ	Ett nollalternativ medför att markens nuvarande användning fortlöper och inga nya bostäder tillkommer.
Sammanfattande kommentarer	En exploatering av planområdet skapar möjligheter att erbjuda ett bra boende och öka kommunens attraktivitet.

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.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	x
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 lokaliseringsalternativ bör utredas.	

Arbetsgrupp

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

Gunilla Frenne

SBF/Park & natur/Kommunbiolog

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Detaljplan för

Del av Slagsta 1:13 och 3:1

Måsta
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd (samrådsredogörelse)

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.
Samrådskrets	Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m.fl.
Plansamråd	Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 2 maj – 23 maj 2017.
Inkomna synpunkter	18 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 13 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Först redovisas länsstyrelsens yttrande i sin helhet och andra myndigheter sammanfattat, därefter yttranden från sakägare sammanfattat efter det datum de inkommit följt av övriga. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Inkom 2017-05-23

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Hälsa eller säkerhet - Buller

Då planen innehåller bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller så att tillsynsmyndigheten vet vilka beräknade bullervärden man måste utgå från vid en eventuell tillsyn enligt miljöbalken. Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats i anslutning till byggnaden, se 4 kap. 33a§ PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras. Planförslaget anger att riktvärdena för trafikbuller inte bedöms överskridas. Det framgår inte vilket underlag som ligger till grund för denna bedömning. Boverkets och SKLs lathund "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" kan tillämpas för att översiktligt bedöma behovet av en bullerutredning vid buller från vägtrafik.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Det är positivt att detaljplanen föreslår en byggfri zon på 40 meter mot Åby naturreservat och att det införts en planbestämmelse om att komplementbyggnader inte får uppföras.

Värdefull jordbruksmark

Då planen tar jordbruksmark i anspråk bör planhandlingarna innehålla en avvägning mellan värdet att behålla jordbruksmarken som en naturresurs och intresset av att exploatera.

Länsstyrelsens upplysningar enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

De två områdena i planen har varit föremål för arkeologiska insatser under åren 2011-2012. Arkeologer har identifierat boplatstrester (Eskilstuna 740 och 741) inom det större området i öster, samt en eldstad (Eskilstuna 742) inom det mindre området i väster. Fornlämningarna har undersökts och tagits bort. Länsstyrelsen kommer inte att begära ytterligare arkeologiska insatser inför planens genomförande.

Svar: Tack för synpunkterna. Ett förtydligande görs i planbeskrivningen för det underlag som använts för att bedöma att en bullerutredning inte bedöms behövas för detaljplanen. Planbeskrivningen förtydligas kring avvägningen mellan att behålla jordbruksmarken och att ta den i anspråk för bebyggelse.

Övriga myndigheter

Sörmlands- trafiken

Inkom 2017-05-08

Positivt med utveckling av Måsta. Linje 1 har hög belastning idag och med fler boende kan kapaciteten behöva utökas. Önskar detta tas i beaktande i den fortsatta processen.

Svar: Tack för synpunkterna. Vi skickar synpunkterna vidare till de som arbetar med utvecklingen av kollektivtrafiken i Eskilstuna.

EEM - VA

Inkom 2017-05-22

Förtydliga att dagvattenhanteringen ska följa Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvatten samt visa en avvattningskiss vid skyfall (flödesvägar och lågpunkter karteras). Ett u-område behövs för en ledning vid Buxbomsvägen.

Svar: Tack för synpunkten. Vi arbetar in synpunkterna i underlaget för framtagandet av dagvattenutredningen, samt ser över detaljerna kring u-området i samråd med er.

Vård- och omsorgs- förvaltningen

Inkom 2017-05-22

Önskar ett gruppboende planeras inom område 2.

Svar: Tack för synpunkten. Vi tar kontakt med er för närmare diskussion kring detaljerna för ett gruppboende inom detaljplanen och bearbetar planhandlingarna därefter.

Sakägare

Ägaren 5

Inkom 2017-05-08

Önskar att ny bebyggelse placeras norr om Olofslundsvägen. Spara området söder om vägen. Risk för sättningar i befintliga hus om sprängning måste ske.

Svar: Tack för synpunkterna. Kommunens bedömning är att området norr om Olofslundsvägen är mindre lämpligt att planlägga för bebyggelse då den jordbruksmarken bedöms som bättre lämpad för att fortsätta vara jordbruksmark än den ängsmark som nu planläggs. Delar av det befintliga östra området (område 2) är idag planlagt för trafikändamål, vilket nu ges en bättre användning som bostadsmark med bevarade åkerholmar, än en trafikled.

Det ligger på exploatörens ansvar att säkerställa att arbeten för att uppföra nya hus sker på ett säkert sätt och ger minsta möjliga störningar och skador på angränsande bebyggelse. Vid sprängningar ska exploatören säkerställa att risken för skador minimeras, och om skador uppstår ska de ersättas.

Ängeln 3

Inkom 2017-05-22

Västra området: Bevara den gröna lungan. Eskilstuna behöver fler träd. Bör vara friliggande enbostadshus om det ska bebyggas för att behålla sin karaktär av villaområde. Annars risk att villorna på Jasminvägen blir omringade av högre hus. Radhusen ser ut som en vägg eller mur, som kommer inhägna villorna på Jasminvägen. En viktig fråga är hur parkeringen kommer se ut. Skisserna visar parkering väldigt nära en av villorna på Jasminvägen. Om infarten till de nya radhusen och parkeringsplatserna blir placerade längre in i området kommer det att påverka alla boende på Jasminvägen. Motsätter sig flerbostadshus. Ett 15 m högt hus blir verkligen en hög vägg, framför vår villa och hela villaområdet. Dessutom kommer biltrafik och parkeringsplatser att helt förändra området till det sämre.

Svar: Tack för synpunkterna. För det västra området är bebyggelsen placerad så att det är befintlig gräsmatta som tas i anspråk för ny bebyggelse. Inga träd kommer tas bort inom det västra området. För att säkerställa att naturmarken inte privatiseras kommer det att göras en förändring i plankartan genom att ställa krav på häck/staket mot naturmarken.

Det västra området ligger i gränsen mellan flerbostadshus och villabebyggelse. Kommunen ser därför en möjlighet att området kan förtätas med mer än enbart villor, och det är därför som planen möjliggör en större variation av bebyggelse i form av friliggande enbostadshus, stadsradhus eller flerbostadshus. Bedömningen är att de befintliga husen på Jasminvägen inte kommer bli omringade av högre hus, då planen endast möjliggör hus väster om bebyggelsen. Söder om villorna finns naturområde och öster och norr om villorna på Jasminvägen finns annan villabebyggelse.

Exakt hur parkeringen ska utformas regleras inte av detaljplanen, medan planen reglerar var parkeringen får ske och den kommer ske inom den tänkta fastigheten, som angränsar till befintlig fastighet. Planen reglerar tydligt att parkeringar inte kommer ske längre in i området, där det är naturmark. Samtidigt reglerar detaljplanen var in- och utfart får ske. Ett förtydligande görs om att staket/häck ska uppföras i fastighetsgräns mot angränsande villa för att säkerställa att eventuell störning minskar.

Kommunen anser att det är möjligt att tillåta flerbostadshus inom den tänkta byggrätten. I arbetet med att revidera planhandlingarna inför granskning har kommunen sänkt höjden på flerbostadshusen, från en nockhöjd om 15 m till en byggnadshöjd (vid fasad) 10,5 m (motsvarar 3 våningar som högst) i den södra delen, medan den norra delen ges byggnadshöjden 7,5 m (motsvarar 2 våningar som högst). Kommunen anser inte att infarten och parkeringen till de nya bostäderna kommer förändra området till det sämre.

Ärenprinsen 14 Inkom 2017-05-22

Västra området: Flerbostadshus innebär ökad insyn från de nya grannarna söder om Olofslundsvägen. Nya bostäder i östra området ger mycket mer trafik. Ur bullersynpunkt blir det en markant ökning. En bullerutredning behöver tas fram för området. Bullerplank behövs längs E20 inom Slagsta och Måsta. Harfamiljen på den östra ängsmarken kommer drabbas av bebyggelsen. Djur och natur är ett uppskattat inslag och ger mycket glädje för boende i området. Viktigt i barns bildning. Vintertid åker barnen längdskidor på allmänningen. Olyckligt med infart från Olofslundsvägen då infarten hamnar i en skymd kurva och det är skymd sikt. Ökad fordonstrafik på Olofslundsvägen innebär ökad risk för de skolbarn och cyklister som ska ut på cykelbanan och bussarna på Torshällavägen.

Om bostäder ska byggas inom område 1 förordas högst 5 radhus. Endast ett våningsplan på Måstavägen och ha in- och utfart på Måstavägen närmast utegymmet. Det gynnar alla parter. Det skulle bli tryggare för barn och cykeltrafikanter och vi och våra grannar slipper stirra in på en parkering.

Svar: Tack för synpunkterna. Fler boende innebär att fler människor rör sig och bor i området och att de kan titta på befintliga tomter och bebyggelse. Kommunens bedömning är att den ökade trafiken inte kommer att innebära någon markant ökning av mängden buller och att en bullerutredning inte behöver tas fram för detaljplanen. Detaljplanen reglerar vad som får byggas inom aktuellt område och reglerar inte vad som sker längs med E20. I anslutning till planområdet kommer det fortsättningsvis finnas stora naturområden, bland annat naturreservatet, samt skogsområdet norr om Olofslundsvägen, där så väl människor som djur kan röra sig fritt. Fler boende i ett område innebär att fler människor rör sig i trafiken. Det innebär att alla trafikanter måste vara mer observanta och anpassa hastighet efter de förhållande som finns. I det fortsatta arbetet med att revidera planhandlingarna kommer höjden på den nya bebyggelsen analyseras ytterligare för att se hur mötet med befintlig bebyggelse sker. Kommunen anser inte att infarten och parkeringen till de nya bostäderna kommer förändra området till det sämre.

Ägaren 6

Inkom 2017-05-22

Det finns stora ytor som vi tycker att det borde gå att bygga på. Önskar att bebyggelsen flyttas dit, i stället för nu föreslaget område.

Svar: Tack för synpunkterna. I kommunens arbete med att möjliggöra fler bostäder har bedömningen varit att området som nu är utpekat är lämpligt att bebygga.

Ängeln 1

Inkom 2017-05-22

Ängeln 2**Ängeln 3**

Samma synpunkter som tidigare blivit inskickade av fastigheten Ängeln 3. Se ovan.

Svar: Tack för synpunkterna. Se svar ovan till synpunkt inskickad från fastigheten Ängeln 3.

Ägaren 3

Inkom 2017-05-23

Överklagar detaljplanen för Slagsta 3:1. Kommer negativt påverka vårt boende. Vårt angränsande grönområde / allmänning kommer att försvinna och bli nya villatomter. Detta påverkar oss som bor här enormt. Våra tomter är små så allmänningen är viktig för barnen i området. Används av boende och frekvent av djur. Minimera den negativa aspekten för oss som redan bor här. Respektera våra åsikter och överväg om det verkligen nödvändigt att det byggs direkt mot nuvarande radhus på Spireavägen. Lämna kvar allmänningen och flytta området 15-20 m längre bort mot naturreservatet. Det borde finnas tillräckligt med mark för att tillgodose allas behov och det skulle upplevas som positivt att kommunen lyssnat på våra åsikter för att fortsätta trivas i området.

Svar: Tack för era synpunkter. Detaljplanen är inte antagen och det är beslutet om antagande som kan överklagas. I och med planläggning kommer områdets karaktär att ändras när bebyggelse uppförs i enlighet med planen efter det att den vinner laga kraft. I avvägandet mellan enskilda och allmänna intressen är det kommunens bedömning att en exploatering av området är lämplig så som planområdet utformats. I närområdet finns det flera ytor som kan användas av allmänheten för olika aktiviteter. Exempelvis finns en fotbollsplan precis norr om Olofslundsvägen. I arbetet med utformningen av området har det varit viktigt att säkerställa att bebyggelse inte kommer närmare naturreservatet än vad som nu möjliggörs, samt att bevara stora delar av de existerande åkerholmarna, som har höga naturvärden.

**Ängeln 1
Ängeln 2
Ängeln 3**

Inkom: 2017-05-23

Samma synpunkter som tidigare blivit inskickade av fastigheten Ängeln 3. Se ovan.

Svar: Tack för synpunkterna. Se svar ovan till synpunkt inskickad från fastigheten Ängeln 3.

Slagsta 3:19

Inkom: 2017-05-23

Önskar vändplan vid fastigheterna Slagsta 3:19 och 3:18. Post och sophämtning har ej möjlighet att vända på våra fastigheter. Vägen bör behålla nuvarande höjd pga ledningar och problem med drivbildning av snö under vintern från norr. Asfaltering ska ej belasta befintliga hushåll ekonomiskt samt omfatta utsträckningen i denna planbeskrivning. Slagsta 3:19 är ett enplanhus. Ny bebyggelse i sydväst borde inte ha flera våningar. Färgsättningen på de nya husen bör ta hänsyn till omgivningarna och den lantliga miljön.

Svar: Tack för synpunkterna. En justering har skett av plangränsen vad gäller vägen till Slagsta 3:19 och 3:18. Kommunen bedömer att det saknas utrymme för att lösa en vändplan på ett bra sätt. I stället bedömer kommunen att sopkärl och postlådor kan flyttas fram till korsningen, då dessa fordon ej behöver köra in och vända precis vid fastigheterna. Vägens höjd kommer möjligtvis justeras något. Vägar inom planområdet bekostas av exploatören. Om ledningar påverkas ska exploatören bekosta flytt av dessa och säkerställa att störningar för berörda minimeras när så sker. En justering görs i planbestämmelserna så att bebyggelsen närmast Slagsta 3:19 får ha maximalt en våning, samt att färgsättningen regleras så att den ska hålla en mörkare ton och därmed mer smälta in i landskapsbilden.

**Boende i
Hälltorp****Övriga, ej sakägare**

Inkom 2017-05-08

Föreslår att krav ställs på utformning och färgsättning, så att området så långt som möjligt smälter in i omgivningen. Främst bör dämpade jordnära kulörer användas.

*Svar: Tack för synpunkterna. Ambitionen är att området ska smälta in med sin omgivning med tanke på det nära avståndet till Årby naturreservat.
Bestämmelser för att reglera färgsättningen läggs in på plankartan.*

Ytterligare förändringar som gjorts inför granskningPlankarta

- Höjden på bostadsbebyggelsen inom västra området (område 1) sänks för flerbostadshus.
- Krav på häck/staket införs i västra området (område 1) i fastighetsgräns.
- Höjden sänks för bebyggelse i nordöstra hörnet av östra området (område 2), samt att byggrätten justerats, för att möjliggöra gruppboende.
- Lokalgatan genom mitten av det östra området tas bort för att ersättas med kvartersmark.
- Planområdets avgränsning för östra området justeras i nordvästra hörnet med utökning av gata för anslutning till befintlig gata, samt justeras i nordöstra hörnet för att tydliggöra vad som är allmän och enskild gata.

Planbeskrivningen

- Kommunens ställningstagande för ianspråktagande av jordbruksmarken förtydligas.
- Syftet med detaljplanen förtydligas för att ge stöd för bestämmelser avseende östra områdets färgsättning.
- Bedömningen för varför bullerutredning inte behövs för planen förtydligas.
- Parkeringsbehovet för flerbostadshus i västra området (område 1) förtydligas.
- Avsnittet kring dagvattenhantering justeras utifrån framtagna dagvattenutredning, som biläggs planhandlingarna.
- Mindre redaktionella ändringar av texten.

Yttranden utan erinran

2017-05-03, Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB

2017-05-03, Barn och utbildningsförvaltningen

2017-05-12, Trafikverket

2017-05-15, Vattenfall

2017-05-16, Räddningstjänsten

Fortsatt handläggning

Handlingarna för detaljplanen kommer revideras och därefter skickas till stadsbyggnadsnämnden för beslut om granskning. Efter beslut kommer handlingarna ställas ut för allmänheten igen. Granskning sker preliminärt i april 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekow
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB

Detaljplan för

Del av Slagsta 1:13 och 3:1

Måsta
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2018-04-26.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Fullständiga handlingar skickades till de berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. 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 29 mars 2018 till och med den 25 april 2018.

Inkomna synpunkter

13 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 10 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

Länsstyrelsen Inkom 2018-04-24

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2017-05-23 bedömt att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Efter samrådet har en dagvattenutredning gjorts av WRS – rapport nr 2018-1188.

Länsstyrelsen kan inte se att granskningsförslaget säkerställer de åtgärder som krävs enligt dagvattenutredningen. Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att frågor som rör dagvatten, miljökvalitetsnormer och risk för översvämning måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Dagvatten, miljökvalitetsnormer (MKN) och risk för översvämning

Av utredningen framgår att åtgärder behövs för att rena dagvattnet för att ett genomförande av planförslaget inte ska riskera att försämrade eller motverka möjligheten att klara MKN för recipienterna Eskilstunaån och Mälaren. Det krävs också åtgärder för att fördröja eller magasinera dagvattnet för att minimera risken för översvämning vid ett 100-årsregn.

Planbestämmelser behöver införas för att säkerställa ytor som krävs för växtbäddar, diken, infiltrationsstråk och torrdamm. Det krävs även bestämmelser som säkerställer att parkeringar byggs med genomsläpplig beläggning.

Kommentar: Tack för synpunkten. Plankarta och planbeskrivning har förtydligats avseende bestämmelser för att reglera dagvatten. Detta innebär att bestämmelser har lagts in på plankartan i enlighet med den framtagna dagvattenutredningens slutsatser.

**Eskilstuna
Strängnäs
Energi och
miljö (ESEM)**

Inkom- 2018-04-11

ESEM vill påpeka att de, ur ett ekonomiskt perspektiv, har svårt att få ihop fjärrvärmeanslutning till aktuellt område. De behöver mer teknisk dokumentation för att ta ställning till om detta är möjligt.

Kommentar: Tack för synpunkten. Detaljplanen reglerar inte uppvärmningsform av byggnader. Det är önskvärt att byggnader uppförs med sådan teknik att de krävs så lite energi som möjligt för en bra uppvärmning och användning av byggnaderna.

Skanova

Inkom 2018-04-16

Skanova har kablar inom planområdet. I ett område finns luftburna ledningar, flytt av dessa bekostas av byggherren. I ett annat område finns en kabel som kräver att ett u-område läggs in på plankartan.

Kommentar: Tack för synpunkten. Planbeskrivningen har förtydligats att det åligger exploatören att bekosta och flytta ledningar i samverkan med ledningsägare.

Privatperson 1 Inkom 2018-04-18

Jag vill inte att det ska byggas bostäder längs Måstavägen då det redan är mycket trafik i området. Vi måste tänka på barnen.

Privatperson 2 Inkom 2018-04-19

Vi motsätter oss flerbostadshuset vid Måstastigen. Vi är rädda att trafiken kommer att öka och att det kommer att innebära en fara för lekande barn. Vi vill inte heller att naturen ska försvinna då det är en av anledningarna till att vi bosatt oss i området.

Privatperson 3 Inkom 2018-04-23

Vi motsätter oss att det byggs bostäder vid Måstavägen i form av flerbostadshus. Om det ska byggas något inom området så föreslår vi att det byggs villor som passar ihop med närliggande bebyggelse på Jasminvägen. Flerbostadshus skulle förstöra utsikten för boende på Måstavägen och det skulle bidra till en ökad trafik i området.

Privatperson 4 Inkom 2018-04-25

Jag vill inte att det ska byggas på Måstavägen. Jag vill inte att grönskan ska försvinna. Det kommer bli mer trafik. Hitta andra platser att bygga på.

Privatperson 5 Inkom 2018-04-25

Jag motsätter mig flerbostadshus, radhus eller villor vid Måstavägen. Jag valde mitt boende pga grönskan runtom och att jag inte vill ha insyn. Jag befarar att trafiken kommer att öka och därmed mer avgaser och buller samt sämre luft.

Samlat bemötande av privatperson 1-5: Tack för synpunkterna. Eskilstuna kommun arbetar i enlighet med sin översiktsplan om att förtäta bebyggelsen inåt, vilket innebär att kommunen ser över markanvändningen för olika områden. Det innebär också att boende kan få nya grannar i form av ny bostadsbebyggelse, vilket är naturligt när en stad förtätas och förändras. I det arbetet har det västra området inom planen, det som idag utgör en gräsmatta och ett utegym, identifierats som lämpligt att förtäta med bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör att olika former av bebyggelse kan uppföras, från enbostadshus till flerbostadshus, då området ligger på gränsen mellan villabebyggelse och flerbostadshus. Kommunen kvarstår att det är bra att detaljplanen möjliggör en flexibilitet avseende bostadsbebyggelsen.

Trafiksituationen på Måstavägen bedöms inte vara så allvarlig att ytterligare bostäder innebär en avsevärd försämring. Måstavägen bedöms klara av den ökade trafiken från båda områdena inom detaljplanen.

Privatperson 6 & 7 Inkom 2018-04-25

Vi vill att det byggs 1,5-plans hus för att passa in i bebyggelsen, med infart från Måstavägen och att några byggrätter tas bort i förslaget för att ge plats till parkering. Föreslagen parkering kommer ge miljöproblem. Måstavägen är starkt trafikerad gata.

Kommentar: Tack för synpunkten. Kommunens samlade bedömning är att placeringen av parkering i planförslaget inte kommer medföra miljöproblem, medan en utfart direkt mot Måstavägen på den föreslagna platsen enligt inkomsten synpunkt inte är lämplig.

Området utgör en gränzson mellan befintlig lägre bebyggelse i öster och högre bebyggelse i väster, varför kommunen ser det som lämpligt att tillåta en högre bebyggelse på platsen i form av flerbostadshus. Flerbostadshusens höjd sänks i den norra delen när de kommer närmare befintlig bebyggelse.

HSB Brf SlagtäppanInkom 2018-04-26

Våra byggnader uppfördes 1969. Många boende här har bott här länge och är vana att ha tillgång till grönytor inom och utanför området. Grönytorna kan vara en anledning till att man valt att bosätta sig i Måsta. Bor man centralt i stan får man kanske räkna med att det är mer tättbebyggt, men har man valt att bo utanför stan räknar man inte med att få nybyggda bostäder som närmaste granne. Föreningen motsätter sig att det byggs flerbostadshus, radhus eller villor på Måstavägen. Vi är särskilt emot 3-vånings eller 2-våningshus.

Vi befarar att den redan kaotiska trafiksituationen på morgonen kommer bli ännu värre. Den ökade trafiken blir störande för boende på Måstavägen. Det blir mer buller och avgaser pga ökad trafik. Ökad insyn i lägenheterna på Måstavägen. Försämrade utsikt då ett fint grönområde försvinner och nya bostäder blir närmsta granne. Mindre ströv- och grönområde att nyttja. Bygget försvårar för småbarn att röra sig fritt i vårt område och även minskad yta för hundar.

Vi ansökte för 10 år sedan om att få bygga garage på grönytan men fick då nej. Argumentet var då att ytan var betraktad som parkmark och vi undrar därför hur det kommer sig att det nu är möjligt att bygga där. Var är det tänkt att de boende ska parkera?

Vår lekplats nyttjas av dem som inte bor hos oss. Det kommer förskoleklasser till lekplatsen. Problemet är att vi bekostar den och är ansvariga om det sker en olycka.

Begränsad parkering vid nybygget. Var är det tänkt att de boende ska parkera?

Kommentar: Tack för era synpunkter. Kommunen instämmer i att om vi bor centralt kan vi förvänta oss mer tät bebyggelse och att det inte är så om vi bor utanför stan. Måsta ligger inom Eskilstuna stad och är en del av stadsbebyggelsen.

Sedan er ansökan om att bygga garage på platsen har förutsättningarna ändrats i och med bland annat en ny översiktsplan som ger riktlinjerna för utvecklingen av kommunen. De boende ska parkera inom sin respektive fastighet. Detaljplanen reglerar inte vem som använder en lekplats.

Yttranden utan erinran

2018-03-29 Eskilstuna Energi och Miljö elnät AB

2018-04-03 Bygglovavdelningen, Eskilstuna kommun

2018-04-12 Park och Naturavdelningen, Eskilstuna kommun

2018-04-13 Miljökontoret, Eskilstuna kommun

Övriga ändringar

Minsta tomtstorlek för parhus har ökats från 300 m² till 350 m².

Planbeskrivningen har förtydligats gällande geotekniska förutsättningar i enlighet med framtagande geoteknisk utredning.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Från samrådet:

* Ägaren 3

* Ägaren 5

* Ägaren 6

* Ägeln 2

* Ägeln 3

Från granskningen:

* Privatperson 1

* Privatperson 2

* Privatperson 3

* Privatperson 4

* Privatperson 5

* Privatperson 6

* Privatperson 7

* HSB Brf Slagtäppan

Förslag till beslut

Detaljplanen bearbetas efter inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen den 19 september 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Carl-Henrik Barnekov
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB

Sakägare

Örjan Kindahl	Ägaren 5	Spireavägen 9, 63348 Eskilstuna	
Eva Nordborg	Glömsta 3:4	Boende i Hälltorp	
Lars Elm	Ängeln 3	Jasminvägen 6, 63348 Eskilstuna	
Annika Lindström	Ärenprinsen 14	Måstavägen 16, 63348 Eskilstuna	
Eva-Lena Sundkvist			
Ingvar Pettersson	Ägaren 6	Spireavägen 11, 63348 Eskilstuna	
Rolf Renholm	Ängeln 2	Jasminvägen 4, 63348 Eskilstuna	
Petter Gippert	Ängeln 1	Jasminvägen 2, 63348 Eskilstuna	
Åsa Forsgren Snair	Ägaren 3	Spireavägen 5, 63348 Eskilstuna	
Pia Sundin			
Kent Carlsson	Slagsta 3:19	Olofslundsvägen 20, 63348 Eskilstuna	
Seppo Teerimäki	Ärenprinsen 3	Måstavägen 20, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 1
Mariam Emad	Äspingen 2	Måstavägen 11 B, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 2
Anders Larsson	Äspingen 3	Måstavägen 9, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 3
Snezana Vrbanc	Äspingen 3	Måstavägen 9 A, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 4
Eva-Karin Magnusson	Äspingen 2	Måstavägen 13, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 5
Rolf Rehnholm	Ängeln 2	Jasminvägen 4, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 6
Peter Gippert	Ängeln 1	Jasminvägen 2, 633 48 Eskilstuna	Privatperson 7
		Rademachergatan 34, 632 20	
HSB Brf Slagtäppan	Äspingen 2	Eskilstuna	Brf Slagtäppan