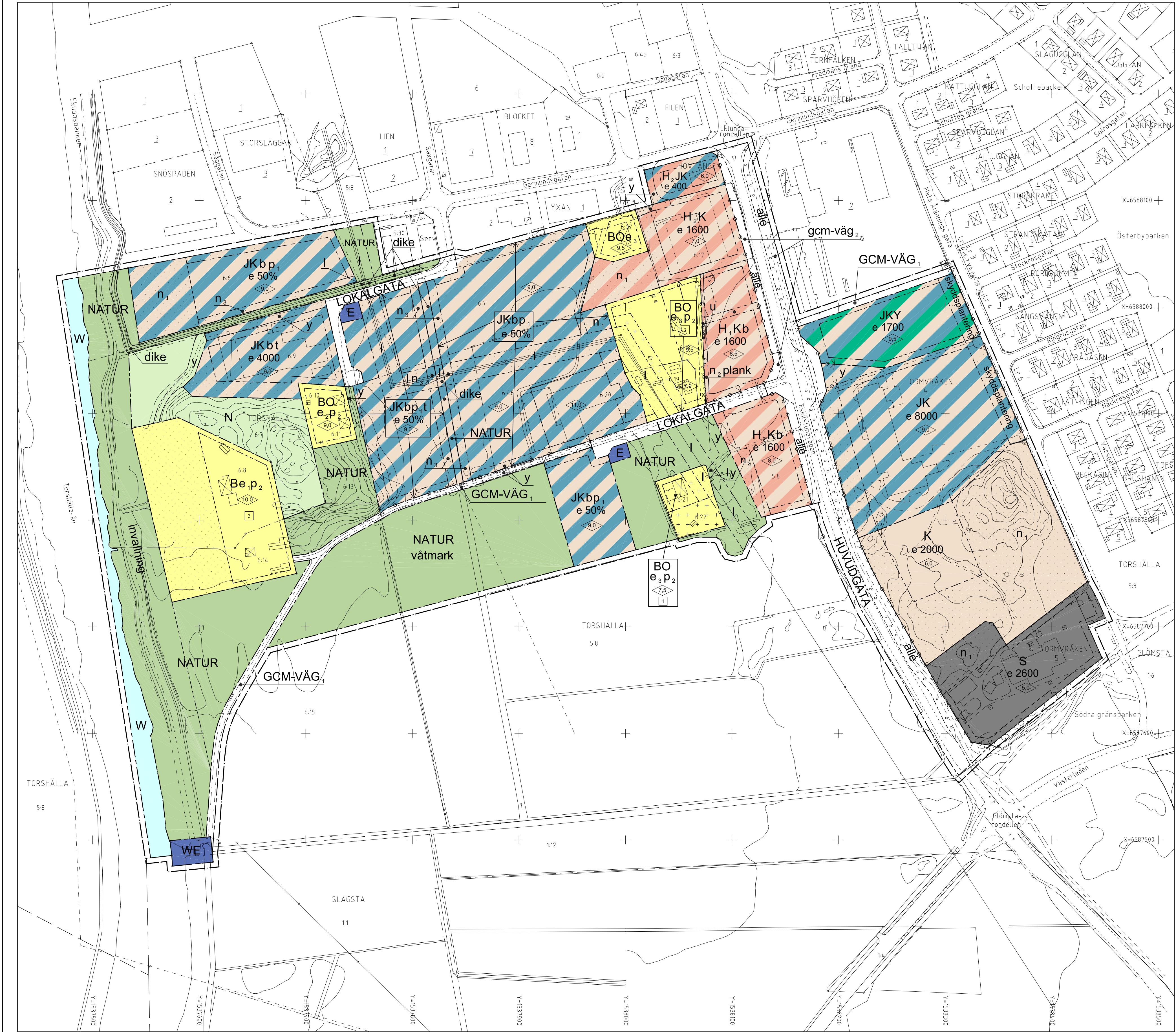
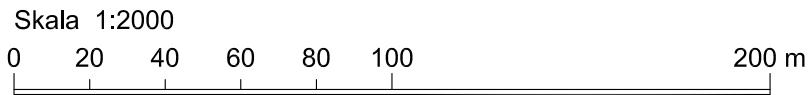




PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— — — —	Fastighetsgräns	=====	Stenmur
— — — —	Kvartersgräns	=====	Slänt
— — — —	Traktgräns	=====	Trappa
— — — —	Servitutsgräns	=====	Väg
145 2	Fastighetsbeteckningar	=====	Gångstig
[]	Byggnader, fasadlinjer redovisade	=====	Strandlinje
[]	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade	=====	Dike
[]	Staket	=====	Ägodelsgräns
[]	Häck	=====	Träd
[]	Stadsmur	=====	Nivåkurvor
		=====	Rutnätpunkt

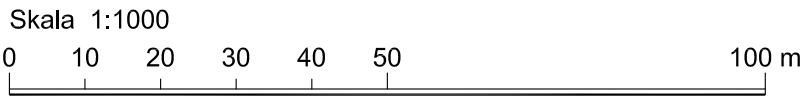
Grundkartan upprättad i maj 2005
För det tekniska innehållet svarar Kart- och Gisenheten
och för fastighetsredovisningen LMV

Daryush Keshavarz
Mätningssingenjör

Koordinatsystem: Eskilstuna 01 -15
Höjdsystem: RH 00



DETALJILLUSTRATION



	ÖVERGÅNGSSTÄLLE
[]	PARKERINGSPLATSER
[]	NYTT TRÄD
[]	BEFINTLIGT TRÄD
[]	BULLERPLANK
[]	BUSKAR, VEGETATION
[]	CYKELSTÄLL

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — —	Linje ritad 5 meter utanför planområdets gräns
— — — —	Användningsgräns
— — — —	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GCM-VÄG	Gång-, cykel och mopedväg
NATUR	Naturområde eller naturlig plantering

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder. Högst 30 % av byggnadernas sammanlagda bruttoarea får inräddas till verksamheter.
BO	Bostäder/mindre verksamheter.
E	Tekniska anläggningar
H	Handel
H	Handel. Ej livsmedel
J	Småindustri
K	Kontor
N	Naturområde
S	Förskola
Y	Idrott

Verksamheter får ej vara störande för omgivningen

VATTENOMRÅDEN

W	Öppet vattenområde
WE	Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

allé	Planterade träd i rad
gcm-väg:	Gång-, cykel och mopedväg
våtmark	Våtmark eller dagvattendamm för magasinering och fördröjning av dagvatten. Omgivande skyddszon/naturområde planteras med lövskog

invallning Område avsett för invallningsdike och invallning av Eskilstunaån

UTNYTTJANDEGRAD

e 00 %	Största byggnadsarea i procent av totala fastighetsarean
e 0000	Största byggnadsarea i kvadrater
[]	Högsta antal tomter
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 300 m ² per tomt. Huvudbyggnad får vara högst 180 m ²
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 120 m ² per tomt. Huvudbyggnad får vara högst 180 m ²
e ₃	Största sammanlagda byggnadsarea är 250 m ² per tomt. Huvudbyggnad får vara högst 180 m ²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

[]	Marken får inte bebyggas
[]	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader som t ex uthus och garage
[]	Komplementbyggnad och mindre tillbyggnad på befintligt bostadshus tillåts. Om kraftledning tas bort/grävs ner, får huvudbyggnad uppföras
y	Marken ska vara tillgänglig för ut- och infart från angränsande fastighet
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
l	Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftledning. Byggnation, upplag eller högvuxen vegetation får ej förekomma.

MARKENS ANORDNANDE

dike	Dike för uppsamling av dagvatten/dränning
n ₁	Naturmark
n ₂	Naturområde. Befintliga träd ska bevaras och ej starkt beskåras. Om träd med stamomfång >18 cm tas ner ska nytt likvärdigt träd planteras
n ₃	Skyddszon omkring dagvattendike. Markytan får ej hårdgöras och ska vara planterad med gräs eller annan jordbindande vegetation för att underlätta infiltration
t	Fastigheten ska ha in- och utfart via Germunds- och Saxgatan
[]	Körbar förbindelse får inte anordnas
skyddsplantering	Planterat skyddsområde. Vegetation ska finnas
plank	Bullerplank ska finnas. Bullernivån vid fastighetsgräns får inte överstiga 45 dB(A) kvällar och helger, 40 dB(A) nattetid och 55 dB(A) maxvärde

Dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas och renas inom respektive tomt

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p ₁	Byggnader ska placeras minst 6.0 m från fastighetsgräns
p ₂	Huvudbyggnad samt tak över uteplats ska placeras minst 4.5 m från tomtgräns. Uthus, garage och carport ska placeras minst 1.0 m från tomtgräns
[]	Högsta nockhöjd i meter
b	Grundundersökning krävs vid byggnation

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är huvudman för allmänna platser
Planavgift tas ut i samband med bygglov, undantaget de fastigheter som berörs av upprättat planavtal

UPPLYSNINGAR

Tomtindelning 47/1963 som gäller för kv Hovtången 1 upphävs

Till planen hör: X Planprogram X Planbeskrivning X Genomförandebeskrivning	X Konsekvensbeskrivning X Fastighetsförteckning X Samrådsredogörelse	X Illustrationskarta X Utlåtande efter utställning
Detaljplan för	Antagandehandling	
Torshälla 5:8 m fl, del av Eklunda/Ekbacken		Beslutsdatum Godkännande 2007-01-17 Antagande
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen		Instans SBN KF
Upprättad 2006-10-16		Laga kraft 2007-02-22 2008-11-27
Elisabeth Lindblad Planchef		Eleonore Albenius Planarkitekt
		1317-0

Antagandehandling

Detaljplan för

Eklunda/Ekbacken

del av Torshälla 5:8 m fl

Torshälla
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

plannr 1317-0

Planprocessen – normalt planförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Där efter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten (**utställningsskedet**). I det sista skedet, **antagandeskedet**, antas detaljplanen och vinner sedan laga kraft.

INLEDNING

- Handlingar** Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser och en illustration i skala 1:1000. Till detaljplanen hör också denna beskrivning, en konsekvensbedömning samt en genomförandebeskrivning.
- Syfte** Detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av handel och andra verksamheter inom planområdet. Den syftar också till att bevara värdefulla naturområden och till att förbättra trafiksituationen i området.
- Bakgrund** Under 2004 påbörjades planarbetet med att ta fram ett planprogram för Eklunda/Ekbacken. Planprogrammet, som visar inriktningen på det fortsatta detaljplanearbetet, var ute på samråd under tiden 19 november till 10 december, 2004. Ett förslag till detaljplan var ute på samråd mellan den 10 oktober 2005 och den 7 november 2005. De yttranden som inkom under samrådstiden har sammanfattats och besvarats i en samrådsredogörelse. Från den 6 november till den 4 december 2006 ställdes detaljplanen ut igen

(utställningsskedet). Under utställningen inkom 8 yttranden varav 6 innehöll information eller synpunkter på detaljplanen.

Plandata

Läge och areal	Planområdet ligger söder om Eklunda industriområde i södra Torshälla. Området är ca 34 ha stort och ligger på båda sidor om Eskilstunavägen. Det sträcker sig från rondellen vid Glömsta till korsningen med Germundsgatan. Väster om planområdet flyter Eskilstunaån och öster om finns bostadsområden.
Planområdets avgränsning	Planområdet avgränsas av Mats Ålännings gata i öster och Eskilstunaån i väster. I norr avgränsas området av Germundsgatan i Eklunda industriområde. Söderut sträcker sig området ner mot traktgränsen Torshälla-Slagsta, exkluderat en stor del av odlingsmarken (se karta på framsida).
Markägande	Fastigheterna Torshälla 5:8, 6:12, 6:13 och 6:15 samt Ormvråken 5 ägs av Eskilstuna kommun. Fastigheterna Torshälla 6:6, 6:7, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:16, 6:17, 6:18, 6:19, 6:20, 6:21, 6:22, 6:46 Hovtången 1, Ormvråken 4 och 6 är privatägda.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	I Eskilstuna kommuns <i>Översiktsplan för stadsbygden</i> (antagen år 2005) har ett utredningsområde för arbetsplatser (exempelvis kontor, industri, lager, distribution) avsatts centralt i planområdet. Åkermarken direkt väster om Eskilstunavägen utgör utredningsområde för handel. (Redan i en tidigare generalplan från 1981 avsattes detta område som arbetsområde.) Vidare har en del av planområdet bedömts vara lämpligt för ekologiska funktioner (t ex våtmark). I arbetet med denna detaljplan är översiktsplanen en utgångspunkt.
Detaljplan	För Eklunda industriområde finns en detaljplan från 1963 (plannr.1-61) i vilken bostadsfastigheten Torshälla 6:16 samt fastigheten Hovtången 1 ingår. För korsningen Germundsgatan - Eskilstunavägen finns en detaljplan från 2001 (1250-2). Eskilstunavägen ligger inom detaljplan 2-96 från år 1964 och detaljplan 1092-1 från 1991. Fastigheten Ormvråken 4, ligger inom detaljplan 2-96 från 1964. Glömsta förskola i områdets sydligaste del regleras i detaljplan 0-403 från 1977. Fastigheten Hovtången 1 ingår i tomtindelningen 47/1963 från 1963.
Övrigt	I samband med framtagandet av planprogrammet beräknades hur en ny handelsetablering skulle påverka befintlig dagligvaruhandel i Torshälla och Slagsta. Nedläggningsrisken för befintliga butiker bedöms vara liten men omsättningen kan komma att minska 5-15 %. De affärer som ligger närmast nyetableringen och som har samma typ av sortiment som den nya butiken kommer troligen att påverkas mest.

Under planarbetet beställdes en grundundersökning för delar av området.

Undersökningen visar att marken i aktuellt område består av lösa leror med stort lerdjup. Se vidare längre fram i beskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Landskapet väster om Eskilstunavägen utgörs huvudsakligen av plan och låglänt åkermark. Jordbrukslandskapet bryts upp av två höjdparter, ett nära ån och ett närmare Eskilstunavägen. Lerdjupet är stort mellan höjdpartierna och ett utfallsdike löper genom åkerlandskapet från norr till söder med i praktiken stillastående vatten. Den västra delen av planområdet avvattnas huvudsakligen via diket.

Stora delar av de trädbeväxta höjdpartierna utgörs av tomtmark. Vegetationen närmast ån domineras av lövträd och på höjden växer ekar och andra ädla lövträd. Området söder om kullen är av sumpskogskaraktär med ung eller medelålders lövskog. På höjden närmast Eskilstunavägen finns ett blandat bestånd av tall och triviallövträd med inslag av ek.

Trädvegetationen på höjdpartiet i väster bedöms på grund av sin stora artrikedom och det stora inslaget av äldre ädellövträd ha *mycket höga* värden för den biologiska mångfalden (klass 1, enligt kommunens översiktsplan). Detsamma gäller för sumpskogen söder om kullen. Vegetationen på höjdpartiet i öster har *höga* värden (klass 2).

Området öster om Eskilstunavägen är även det till stora delar plant men ett skogsklätt höjdparti i sydöst delar upp området i två delar; Glömsta förskola och Stens choklad. Nästan hela förskoletomten är exploaterad av byggnader och hårdgjorda ytor men områden för lek samt sparad naturmark utgör också viktiga inslag.

Landskapsbild/ Stadsbild

Naturlandskapet är påtagligt i de delar av området som karaktäriseras av ekbackar och den omgivande öppna åkermarken. Planområdet som helhet har dock en splittrad karaktär där skillnaden mellan det öppna landskapet, skogshöjderna och industrimarken är tydlig. De få villorna ligger delvis eller i huvudsak dolda i vegetation. Storskaliga byggnader med verksamheter har i viss mån passats in i terrängen utifrån topografi och vegetation, men är i flera fall väl synliga från Eskilstunavägen. "Entrén" till Torshälla stad går i princip genom planområdet, men gränsen mellan samhället och det omgivande landskapet är diffus. En hjälp i att förstärka riktningen in mot Torshälla utgör björkallén som finns längs Eskilstunavägen.

Markradon

Större delen av planområdet är lågriskområde för radon.

Geotekniska förhållanden

En stor del av planområdet utgörs av flack åkermark med stort lerdjup. För området väster om Eskilstunavägen har två översiktliga geotekniska undersökningar genomförts. Den första gjordes 1972 men då den inte gav

tillräcklig information gjordes ännu en under planarbetet. Undersökningen visar att det undersökta området består av 3 till 14 meters sulfidhaltig lera på friktionsjord. Leran har torrskorpekaraktär de översta 0,8-1,8 metrarna och är därunder lös till mycket lös. Leran bedöms vid belastning vara mycket sättningsbenägen och grundvattnets trycknivå ligger som högst 1 meter under markytan. Markytan i den senast undersökta delen av området varierar i höjd mellan +6.4 och +9.2 (höjdsystem RH70).

Bostäderna i planområdet ligger på moränhöjder medan marken öster om Eskilstunavägen också består av främst lera. Ett undantag är skogsområdet i den södra delen av fastigheten Ormvråken 4

I ett stråk närmast Eskilstunaån och längs det centrala diket föreligger måttlig till hög risk för skred. I övriga delar av området är risken låg.

**Mark-
föroreningar**

Fastigheten Ormvråken 4 klassas som misstänkt förorenat område på grund av den verksamhet som finns där (godisfabrik, inga tidigare verksamheter finns registrerade). Likaså finns misstankar om föroreningar på den västra sidan av planområdet på grund av de verksamheter som finns/har funnits där (bl a färgbutik och mekanisk verkstad). Inga undersökningar är gjorda.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns, på höjderna, ett tiotal villor. Övriga bostäder i planområdets närhet ligger österut och norr om Eklunda industriområde.

Verksamheter

På fastigheten Torshälla 6:9 (i nordöst) ligger en mekanisk verkstadsindustri. I de nordvästra delarna finns en färghandel och ett glasmästeri samt verkstad (Torshälla 6:17, Hovtången 1). Väster om Eskilstunavägen ligger en godisfabrik (Ormvråken 4).

Planområdet gränsar i norr mot Eklunda industriområde som bland annat har bilverkstäder, åkeri, sågverkstad, gummiverkstad och mekaniska verkstäder. Strax utanför planområdet, finns en bensinstation och en lastbilscentral.

Service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service förutom färgbutiken. Strax utanför planområdet finns en bensinstation med butik och post. Planområdets offentliga service utgörs av Glömsta förskola. Övrigt behov av service bemöts utanför planområdet. I Torshälla centrum, drygt 1 km norr om planområdet, finns bland annat butiker, post och bank. Närmaste matvarubutik ligger ca 800 m från planområdet.

Friytor

**Lek och
rekreation**

Skogsområden och grusvägar används för rekreation av boende i närområdet. Sly och invallning närmast Eskilstunaån gör dock åstranden svåråtkomlig och

begränsar rekreation längs ån. Skogsområdet på Ormvråken 4 är inhägnat och enligt gällande detaljplan är marken där avsedd för industriändamål.

Naturmiljö De skogsklädda höjderna i planområdet har höga naturvärden (se *mark och vegetation*). Dessa naturmiljöer är dock endast delvis tillgängliga för allmänheten, bland annat på grund av brant terräng.

Vattenområden

Vattenområden Planområdet gränsar i väster mot Eskilstunaån. Ån är invallad på grund av att marken delvis ligger lägre än ån vid högvattenstånd. Ett pumphus ligger i den sydvästra delen av planområdet och pumpen lyfter vatten från invallningsdiket. Flera fastigheter inom planområdet är beroende av anläggningen och att vattnet pumpas bort. Pumpstationen som ägs av Eskilstuna kommun och underhålls av Eskilstuna Energi och Miljö AB saknar reservaggregat. Låglänta partier mellan Eskilstunavägen och ån ligger således inom riskzonen för översvämning vid höga flöden, haveri i pumpstationen eller om vallen brister. Vallen har varit i bruk under ca 100 år och har sjunkit ihop betydligt samtidigt som också vegetationen på vallen försämrar dess motståndskraft. Enligt beräkningar kommer vattennivån vid ett 100-årsflöde att ligga 7,5 meter över havet vilket i genomsnitt innebär ca 30 cm över marknivån i låglänta delar av området.

Strandskydd Den västra delen av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet gäller 100 meter från strandlinjen, vid medelvattenstånd, både ut i vattnet och in på land.

Gator och trafik

Gatunät och trafik Planområdet ligger vid Torshällas södra infart, mellan Glömstarondellen och Eklundarondellen. Från Eklundarondellen nås Eklunda industriområde, några av bostäderna och flera av verksamheterna inom planområdet. Planområdets övriga bostäder liksom fastigheten Torshälla 6:20 matas via en tillfart från Eskilstunavägen. Fastigheterna öster om Eskilstunavägen har tillfart från Mats Ålännings gata via Eklundarondellen och Germundsgatan.

Trafikmängden på Eskilstunavägen (inom planområdet) är 12 200 fordon per årsvardagsdygn. Hastigheten är begränsad till högst 70 km/h fram till bensinmackens infart och därefter är det 50 km/h. Trafiken längs Eskilstunavägen upplevs stundtals överstiga de gällande hastighetsbegränsningarna och vägen är hårt belastad under rusningstid.

Gång- och cykelvägar Längs Eskilstunavägens östra sida finns en gång- och cykelväg som leder in mot Torshälla centrum och söderut mot Slagsta. Tvärförbindelser till bostadsbebyggelsen i öster finns söder om Glömsta förskola och längs Germundsgatan (förbindelserna ligger utanför planområdet). Inom planområdet finns inga övriga gång- eller cykelvägar och det saknas säkra övergångar över Eskilstunavägen.

Kollektivtrafik	Ingen kollektivtrafik trafikerar planområdet. Dock trafikeras Germundsgatan och Mats Ålänningsgata av stadsbussar (stomlinje 2, Torshälla-Centrum-Borsökna). Närmaste busshållplats ligger på Germundsgatan och Mats Ålännings gata, nordöst om planområdet.
Parkering, varumottag samt in- och utfarter	Planområdets verksamheter har anordnad parkering på respektive fastighet. Färghandeln på Torshälla 6:17 tar emot varuleverans och kunder via Germundsgatan via fastigheten Hovtången 1. Godisfabriken (Ormvråken 4) tar emot flera leveranser dagligen via en tillfart på Mats Ålännings gata.

Störningar

Trafikbuller	Trafikbullernivån vid Torshälla 6:18 och 6:19 (det vill säga de bostäder som ligger närmast vägen och därmed berörs mest) är cirka 60 dB(A) ekvivalentnivå (medelnivå) och 65 dB(A) maximalnivå.
Buller från verksamheter och övriga störningar	I Eklunda industriområde, norr om planområdet, finns flera verksamheter som kan vara störande för omgivningen (t ex buller från fläktar, spridning av stoft i luften och lukt). Likaså finns det verksamheter inom planområdet som närboende kan uppleva störande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Kommunala vatten- och avloppsledningar finns längs Eskilstunavägen och Germundsgatan. En vattenledning som försörjer fastigheterna Torshälla 6:18, 6:19 och 6:20 korsar fastigheten Torshälla 5:8.
El, tele, bredband och värme	El, tele och värme är utbyggt i området. Kabel för bredband finns inte men kan bli aktuellt i framtiden. I norr finns två elnätstationer som försörjer olika delar av området (en ligger utanför planområdet). Det går en högspänningskabel i marken utmed Eskilstunavägen och ett antal luftledningar på stolpar genom området (40 kV och 400 V). Högspänningsledningen (40 kV) går över tre bostadsfastigheter med bostadshus som ligger 20 till 50 meter från denna ledning.
Avfall	Avfallshantering ska ske enligt Eskilstuna Energi och Miljö ABs avfallsplan.
Dagvatten	Idag sker ingen särskild rening av dagvattnen från tak och mark inom planområdet. Spillvatten kopplas till kommunens VA-ledningsnät och övrigt vatten leds ut i befintliga diken i området.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Detaljplan	En detaljplan syftar till att ge en samlad bild av ett områdes mark- och vattenanvändning och hur miljön avses att förändras eller bevaras. Detaljplanen redovisar således inte <i>hur</i> det ska bli i framtiden eller vad som <i>ska</i> byggas, utan
-------------------	--

den reglerar vad som är *tillåtet* i en framtida utveckling av området. I detaljplanarbetet ska hänsyn tas till alla de allmänna intressen som anges i Miljöbalken och i Plan- och bygglagen samtidigt som enskilda intressen ska vägas in.

Planförslaget i sammandrag

Detaljplanen tillåter en expansion av Eklunda industriområde söderut. Vidare tillåts handel på två tomter väster om Eskilstunavägen. Endast på en av dessa två medges handel med livsmedel. Trafik till och från handeln matas via en ny cirkulationsplats på Eskilstunavägen, en lösning som även underlättar berörda bostadsfastigheters in- och utfarter. Flertalet av verksamhetsfastigheterna i Eklunda trafikmatas ifrån norr via Germundsgatan och Saxgatan. Verksamheterna väster om Eskilstunavägen matas via cirkulationsplatsen. Gång- och cykelförbindelserna förbättras inom samt till och från planområdet. Befintliga naturvärden bevaras och ett naturområde med våtmark för omhändertagande av dagvatten tillskapas.

Natur och kultur**Mark och vegetation**

Områden med höga naturvärden ska förbli oexploaterade och skyddas i planen. Bestämmelserna syftar till att bevara den stora artrikedomen. Nyetableringar inom planområdet placeras intill befintlig bebyggelse, på öppna ytor som till stora delar saknar värdefull vegetation.

Ett nytt vegetationsinslag tillskapas genom lövskogsvegetation runt våtmarken. Likaså planläggs skyddszoner intill krondiket som inte får hårdgöras. Dessa zoner ska planteras med jordbindande vegetation som underlättar infiltration.

Vegetation mellan framtida handelsetableringar och befintliga bostadstomter ska så långt det är möjligt bevaras. Växtligheten förhindrar insyn och kan fungera som en visuell barriär. Bestämmelser om skyddsplantering finns på fastigheterna Ormvråken 4 och Torshälla 5:8 i anslutning mot befintliga bostäder.

Landskapsbild/ Stadsbild

Etableringar intill Eskilstunavägen förstärker Torshällas front och gör gränsen mellan öppet odlingslandskap och bebyggelse tydligare än den är idag. Placeringen förstärker även Eskilstunavägens funktion som entré till Torshälla genom att handelsbebyggelsen sluter upp och ramar in vägrummet tillsammans med befintliga byggnader på den östra sidan. Plantering av nya träd på den västra sidan av Eskilstunavägen kompletterar den befintliga björkallén.

Nya verksamhetstomter förläggs i de flacka delarna mellan höjdpartierna. Intentionen är att de nya verksamheterna ska utgöra en fortsättning på Eklunda industriområde.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Den översiktliga geotekniska undersökningen visar på mycket sättningsbenägna lerjordar vilket innebär svåra grundläggningsförhållanden för bebyggelse. Därför krävs att mer ingående geotekniska undersökningar görs innan bygglov lämnas och detaljprojektering påbörjas. Undersökningen bör bland annat kompletteras med kolvprovtagning för att ge svar på lerans

sättningsegenskaper och inblandningsförsök. För vidare beskrivning, se bilagd översiktlig geoteknisk undersökning.

Lerjordarna i området påverkas i stor grad av hur dagvattnet hanteras. Framtida byggnaders storlek, belastning, andel hårdgjord mark samt omhändertagande av dagvatten är därför viktigt att reglera i bygglovsskedet för att förhindra bland annat sättningar och grundvattenförändringar. Hårdgjorda ytor kan bland annat förbättras genom armerat gräs, grus eller andra mer genomsläppliga material.

Med hänsyn till den översvämningsrisk som föreligger är det önskvärt att höja marken innan byggnation. Det är dock viktigt att i bygglovsskedet undersöka *hur mycket* marken kan höjas i förhållande till sättningsrisken i området. Vid ett beräknat 100-årsflöde uppskattas vattenytan ligga ca 30 cm över marken (se även beskrivning under *Vattenområden*). På grund av översvämningsrisken bör inte berörda tomter bebyggas innan invallningen längs Eskilstunaån är renoverad.

Vid både schaktning och utfyllnad måste miljö- och omgivningspåverkan beaktas. Lerans sättningsbenägenhet, den höga grundvattennivån men även översvämningsrisken måste beaktas vid val av grundläggningssätt. I samband med bygglov/bygganmälan ska förändringar gällande marknivåer redovisas.

**Mark-
föroreningar**

Ingen inventering eller underökning av förekomsten av markföroreningar är gjord, men det bör göras i samband med utbyggnad eller vid uppförande av nya byggnader.

Det är viktigt, bland annat med hänsyn till översvämningsrisken, att miljöfarliga ämnen hanteras säkert och inte riskerar att förorena mark och vatten.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området men om man vid markarbeten påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).

Bebyggelseområden

**Bostäder,
verksamheter
och service**

Nuvarande bebyggelsestruktur förtätas med handel och verksamheter. Fler bostadstomter tillåts inte då det inte är lämpligt att lokalisera nya bostäder i nära anslutning till det redan etablerade industriområdet. Intill Eskilstunavägen tillåts etablering av handel på två tomter (varav endast en får sälja livsmedel).

Inom planområdet skapas nya tomter för småindustri och kontor (till exempel lager, distribution). Verksamhetstomterna har inte delats in i föreslagna fastigheter, fastighetsbildning får ske fritt. I den östra delen av planområdet, på den nordligaste delen av fastigheten Ormvråken 4 medges även idrott (t ex bollhall).

I nuvarande bostadsfastigheter Torshälla 6:10-11, 6:16, 6:18-22 tillåts såväl bostäder som verksamheter (BO). Dessa verksamheter får, liksom övriga

verksamheter, inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.

Placering och utformning

Samtliga byggnadernas utformning, i fråga om såväl storlek, höjd som utseende, ska anpassas till den omgivande miljön och befintlig bebyggelse. Verksamhetsfastigheter har försetts med en bestämmelse som anger högsta totalhöjd.

För att verksamheter och befintlig bostadsbebyggelse ska kunna fungera tillsammans får inga verksamheter vara störande för omgivande bostadsfastigheter (se vidare rubriken *Störningar*). Vad som är störande och vilka verksamheter som kan tillåtas inom detta område prövas av miljö- och byggförvaltningen. Eventuella miljöfarliga ämnen måste hanteras säkert och skyddat för att inte medföra skada vid till exempel en översvämning. Miljö- och byggförvaltningen kan exempelvis besluta att miljöfarliga ämnen måste förvaras på en övre våning eller i förslutna och täta kärl.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Rekreatiionsstråk och naturområden inom planområdet kommer delvis att påverkas av förslaget. Planerad våtmark med omgivande vegetation kan öka områdets rekreatiionsmöjligheter och fungera som en skymmande ridå mellan verksamhetsområdet och det öppna landskapet i söder.

Inom kommunen har ett vandringsstråk längs Eskilstunaån diskuterats, men det bedöms i nuläget orealistiskt bland annat för att det är svårframkomlig terräng. Detaljplanen hindrar dock inte att en utveckling av åstranden sker.

Vattenområden

Vattenområde

Eskilstunaån sträcker sig längs planområdets västra gräns. Ån är kraftigt invallad men vallen är i behov av reparation både inom och utanför planområdet. Renovering av vallen och det parallella invallningsdiket är inget som kan styras genom denna detaljplan, det är en övergripande fråga att lösa längs stora delar av Eskilstunaån. Förbättringarna kan innebära en omgrävning eller kulvertering av längsgående dike och/eller förstärkning av marken under vallen i form av exempelvis kalkcementpelare.

Försiktighetsprinciper och säkerhetsaspekter bör få hög prioritet vid ett beslut om att åtgärda och säkerställa invallningens funktion. Vid beslut bör områden med naturvårdsintressen eller områden som bidrar positivt till landskapsbilden om möjligt bevaras, förutsatt att det kan ske utan att invallningens avsedda funktion äventyras.

Medel för förbättring av vallen ligger i Stadsbyggnadsförvaltningens investeringsbudget för 2007/2008. Nya verksamhetsfastigheter bör inte exploateras innan vallen har genomgått erforderliga förbättringar för att bättre klara översvämningar och höga flöden.

Dagvatten och våtmark

Omhändertagande av dagvatten är extra viktigt i områden med lera och än viktigare i ett verksamhetsområde som ofta har stora arealer och stor andel hårdgjorda ytor. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och så långt det är möjligt renas inom respektive fastighet. Detta bör ske genom att tomterna utformas svagt konvexa med svackdiken längs kanterna där vattnet kan infiltreras. Svackdikena ska vara anslutna till krondiket så att vattnet vid höga flöden kan ledas vidare till en våtmark i områdets södra del. Krondiket i planområdets mitt har försetts med 8 m skyddsavstånd på var sida. Dessa ytor får inte bebyggas eller hårdgöras och ska ha ett lättgenomsläppligt markmaterial som underlättar infiltration.

Våtmarken bör placeras i anslutning till befintligt krondike i en lågpunkt inom det i planen avsatta området. Den ska fungera som buffert vid stora flöden från omgivande verksamhetsfastigheter. Våtmarken bör vara så stor så att den utgör cirka tre procent av fastigheternas totala hårdgjorda och bebyggda yta. Runt våtmarken bör det finnas en buffertzon på ca 20-25 meter som bör planteras med träd och buskar. Dels för att växtligheten beskuggar vattenytan och dels för att den suger upp vatten.

Strandskydd

Strandskyddet på 100 m ska fortsätta att gälla på naturmark inom detaljplanen.

Gator och trafik**Gatunät och trafik**

De flesta verksamhetstomter som planläggs söder om Eklunda industriområde ska trafikmatas via cirkulationsplatsen i korsningen Germundsgatan – Eskilstunavägen. Handelstomterna nås från Eskilstunavägen via en ny cirkulationsplats. Cirkulationen är nödvändig för att åstadkomma en bra trafiklösning och för att öka trafiksäkerheten längs den redan starkt trafikerade Eskilstunavägen. In- och utfart till Ormvråken 4 kommer också att ske via den nya cirkulationsplatsen.

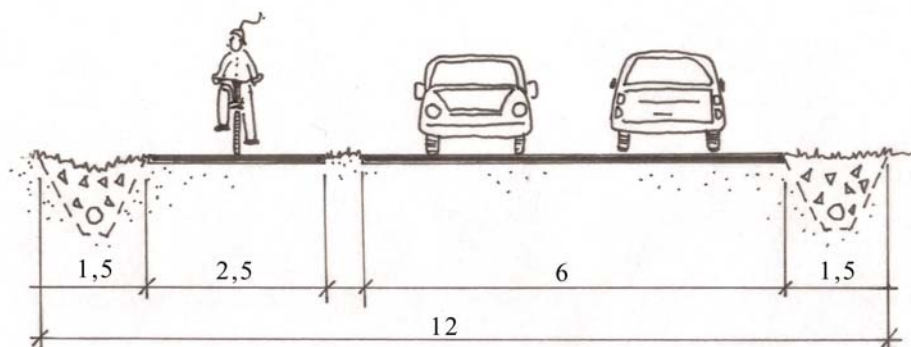
Den västra anslutningen från cirkulationen övergår från allmän bilväg till allmän gång- och cykelväg efter vid fastigheten Torshälla 6:20. En vändplan anläggs intill fastigheten men biltrafik till fastigheterna Torshälla 6:14 och 6:20 samt underhållningsfordon till fastigheterna Torshälla 5:8 och 6:15 tillåts använda gång- och cykelvägen.

För att minimera antalet utfarter mot Eskilstunavägen tas tillfartsvägen till bostadsfastigheten Torshälla 6:21 bort när fastigheten närmast Eskilstunavägen bebyggs. Fastigheten nås då från den nya cirkulationen och via vändplanen i väster. Därifrån anges ett område vari en ny tillfart ska ligga. Detta för att vägen ska kunna anpassas till befintlig terräng och minimera ingrepp i värdefull vegetation. Tillfarten bör regleras med servitut och måste också ta hänsyn till befintlig luftledning som korsar fastigheten.

Vägutformning

Detaljplanen anger vägområden i vilka väg, dike och eventuella planteringar eller gång- och cykelvägar inkluderas. Den mark som avsatts för vändplaner är väl tilltagen och ska utformas så att till exempel sopbil och snöröjningsfordon

ska kunna komma fram.



Exempel på hur marken inom vägområdet mellan handelstomterna kan disponeras.

Kollektivtrafik	Planförslaget innebär inte någon förändring för kollektivtrafiken.
Gång- och cykelvägar	En ny gång- och cykelförbindelse kan anläggas mellan handelsetableringarna och bostadsområdet Haga öster om Eskilstunavägen. Detaljplanen ger även möjlighet att anordna en gång- och cykelväg som knyter ihop cykelvägen längs Eskilstunavägen med ett stråk längs Eskilstunaån. Längs Eskilstunavägens västra sida, mellan handeln och rondellen vid Germundsgatan, möjliggörs ytterligare en gång- och cykelväg. Planen möjliggör även ett övergångsställe över Eskilstunavägen vid Germundsgatan. För en ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister bör övergångarna utformas så att de uppmärksammas av bilisterna, till exempel upphöjt eller i avvikande markbeläggning. Vid bygglovsansökan ska byggherren visa att verksamheten är tillgänglig för funktionshindrade.
Parkering	Parkering för de olika etableringarna ska lösas inom respektive fastighet eller med gemensam parkering inom fastigheterna. Kommunens norm ska följas och stadsbyggnadsnämnden har nyligen godkänt nya riktlinjer för parkering inom kommunen (<i>Riktlinjer för parkering i Eskilstuna kommun</i>). Parkeringsnormen gäller även för cyklar. Cykelparkeringar ska finnas vid handelsetableringarnas entréer och i anslutning till eventuell etablering för idrottsändamål.

Störningar

Trafikbuller	Trafikbullernivån vid Torshälla 6:18 och 6:19 är cirka 60 dB(A) ekvivalentnivå (medelnivå) och 65 dB(A) maximalnivå. Beräkningar visar att en etablering på tomten mellan Eskilstunavägen och dessa bostäder troligen inte påverkar trafikbullernivåerna nämnvärt. Trafikbullernivån längs Mats Ålännings gata kommer uppskattningsvis att minska när tillfarten till Ormvråken 4 flyttas.
Buller från verksamheter och andra störningar	För buller från handel gäller naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. Dimensionerande är kväll/helg samt nattniktvärden som alla gäller vid bostadens tomtgräns. Detta ställer tydliga krav på att en framtida exploatör inte ska störa närboende. Åtgärder som kan bli aktuella är till

exploatör inte ska störa närboende. Åtgärder som kan bli aktuella är till exempel bullerabsorberande beläggning på parkering och gummimatta på lastkaj.

En bullerplank ska finnas vid gränsen mellan fastigheterna Torshälla 6:18 och 6:19 och föreslagen handelstomt för att minska buller från både trafik och verksamhet. Planket ska anpassas till den befintliga vegetationen. Större träd vid fastighetsgränsen ska bevaras varför planket troligen måste vinklas på flera ställen. Plankets detaljerade utformning bestäms i bygglovsskedet och det bör placeras så nära handelsetableringen som möjligt för bästa bullerreducering. Bullerplanket ska uppföras innan byggnadsarbetet i övrigt påbörjas.

För alla verksamheter och handelsetableringar i området gäller ”*får ej vara störande för omgivande bostäder*”. De verksamheter som får etablera sig begränsas till småindustri och kontor (t ex distributionsföretag, lager), vilket minskar risken för störningar. Befintlig grönska ska i möjligaste mån bevaras för att ge en skyddande effekt liksom nyplanteringar (*skyddsplantering*).

Verksamheten på Torshälla 6:20 begränsas i sin byggrätt så att det inte är möjligt att bygga ut i riktning mot fastigheterna Torshälla 6:18 och 6:19. Även fastigheten Torshälla 6:9 begränsas att bygga ut mot söder för att på så sätt spara värdefull natur men samtidigt skydda bostäder mot eventuella störningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse i planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet med anslutningspunkter vid fastighetsgräns. Anslutningspunkt för kommunalt VA finns längs Germundsgatan för de planerade verksamheterna i norr och längs Eskilstunavägen för handeln.

El, tele, bredband och värme

El, tele och värme är utbyggt inom planområdet. I norr finns två elnätstationer som försörjer delar av området. Dessa har kapacitet att försörja nya etableringar men beroende omfattning kan elnätet i planområdets vara i behov av en utbyggnad. Därför avsätts ett område för teknisk anläggning i söder.

En luftledning med högspänning korsar området som därmed berörs av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter (ELSÄK-Fs 1999:5). Minsta avstånd från byggnad till ledning på stolpe ska vara 10 m och under ledning får varken högvuxen vegetation eller upplag förekomma. Personbil (eller jämförbar storlek på fordon) får inte parkeras närmare än 2 m från ledning och övriga större fordon får inte stå närmare än 5 m. Fordon med explosivt/brandfarligt gods får inte parkeras alls inom zonen.

Runt elektriska ledningar bildas elektromagnetiska fält. För bostäder nära ledningen ska *Myndigheternas försiktighetsprincip* (utarbetad i samråd mellan Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut) tillämpas. Principen grundar sig på osäkerheten gällande den elektromagnetsiska strålningens påverkan på människan. Planering i närheten av ledningar ske med viss försiktighet vilket i praktiken innebär att vissa riktvärden för elektromagnetisk strålning inte bör överskridas. Svenska

myndigheter, institut och kommuner har olika gränsvärden för magnetfält i bostäder och normalt ligger dessa mellan 0,1–0,4 μT . Enligt Vattenfalls beräkningar på den aktuella 40 kV- ledningen är årsmedelvärdet 0,54 μT 10 meter från ledningen, 0,24 μT 20 meter från ledningen och 0,12 μT 30 meter från ledningen. Bostäderna närmast ledningen ligger på 20 till 50 meters avstånd.

Enligt försiktighetsprincipen ska man vid samhällsplanering och byggande iaktta viss försiktighet vad gäller magnetfält och eventuella hälsorisker, om det kan göras till rimliga kostnader. Att flytta eller gräva ner den befintliga ledningen är i dagsläget inte möjligt på grund av ledningens förhållandevis låga strålning, det låga antal boende nära ledningen samt kostnaden för att genomföra en sådan åtgärd. Att anlägga eller planera för fler bostäder i närheten av ledningen är heller inte tänkbart. Enligt Arbetsmiljöverket bör värden för magnetfält över 10 μT på arbetsplatser åtgärdas.

Energiförsörjningen av området bör ske på ett ekologiskt hållbart sätt.

**Avfall,
snöröjning**

Utrymme för avfallshämtning ska finnas på kvartermark. Såväl befintliga som framtida verksamheters avfallshantering ska ske enligt renhållningsordningen, arbetsmiljölagstiftningen och Eskilstuna Energi och Miljös riktlinjer.

Då bostäder och planerade handelsetableringar ligger i nära till varandra kan inbyggd sophantering bli behövligt men det avgörs i bygglovskedet när placering och utförande av byggnader bestäms i detalj.

I anslutning till vändplaner (undantaget vändplanen vid Torshälla 6:9) finns utrymme på kommunalägd mark att lägga upp snömassor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen genomförs med normalt planförfarande, vilket innebär att berörda sakägare, kommunala förvaltningar och Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter vid samråd samt vid utställning.

Vid antagandet av denna plan kommer de befintliga detaljplanerna för Ormvråken 5 och 4 helt att ersättas (plannummer 2113-2 och 0-403). Planerna 1250-2 (Eklundarondellen) samt 1-61 (Eklunda industriområde) kommer delvis att ersättas. Tomtindelningen för Hovtången 1 (47/1963) kommer att upphävas då denna detaljplan vinner laga kraft.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov, undantaget delar av fastigheten Torshälla 5:8 där planavtal upprättats.

**Genomförande-
tid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Huvudmanna-
skap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

ARBETSGRUPP

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

Svante Andersson,
Irene Blidberg,
Anne-Marie Engman,
Fredrik Granlund,
Anna Götzlinger,
Peter Jensen,
Kristina Knutson,
Inga Krekola,
Marita Lorentzon,
Lennart Nilsson,
Magnus Ribbing,
Eivor Rudin,
Fredrik Tinglöv,

Eskilstuna Energi och Miljö AB, VA
MoB, bygglov
Mark och fastigheter
Mark och fastigheter
Kultur- och Fritid, Museet
MoB, miljö
SBF, Planavdelningen, trafik
Sbf, Planavdelningen
Sbf, Planavdelningen
Sbf, Kart- och Gisenheten
Torshälla stadsförvaltning
Sbf, Planavdelningen, grönstruktur
Eskilstuna Energi och Miljö AB, Elnät

Eskilstuna 2007-01-02

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Elisabeth Lindblad
Planchef

Antagandehandling

Detaljplan för

Eklunda/Ekbacken, del av Torshälla 5:8 m.fl.

Torshälla
Eskilstuna kommun

Genomförandebeskrivning

plannr 1317-0

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de *organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder* som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Eklunda/Ekbacken, del av Torshälla 5:8 m.fl. i Eskilstuna kommun.

Organisatoriska frågor

Tidplan	November 2006	Utställning
	Februari 2007	Kommunfullmäktige antar planen
	Mars 2007	Detaljplanen vinner laga kraft under förutsättning att den inte överklagas
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.	
Huvudmannaskap	Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inom planområdet ska ansvara för utbyggnad, drift och skötsel av allmänna platser.	
Ansvarsfördelningen	<u>Fastighetsägarna</u> ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten samt skötsel på kvartersmark.	
	<u>Nätägaren</u> ansvarar för VA-ledningar (vatten och avlopp), fjärrvärmeledningar	

och bredband fram till anslutningspunkt. För elledningar ansvarar nätägaren fram till elmätare. För teleledningar ansvarar nätägare fram till kopplingspunkten.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Detaljplanen berör fastigheterna Hovtången 1, Ormvråken 4, 5 och 6 samt Torshälla 5:8, 6:6-13, 6:15-22 och 6:46.
Fastighetsbildning	Ny fastighet för dagligvaruhandel, mellan Eskilstunavägen och fastigheterna Torshälla 6:18-19, tillskapas genom avstyckning från fastigheten Torshälla 5:8. Kommunen har köpt in del av fastigheten Ormvråken 4, området markerat med n₁ kommer att överföras till Ormvråken 5, nuvarande förskola, genom fastighetsreglering. Fastigheten Torshälla 6:16 ges möjlighet och rätt att utöka sin tomt för bostadsändamål genom köp av del av Torshälla 6:7.
Allmän platsmark	Detaljplanen medför rätt för huvudmannen att lösa in mark för allmän platsmark. Huvudmannen är enligt Plan- och bygglagen 14 kap skyldig att förvärva mark utlagd som allmän plats med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren så begär. De privatägda fastigheter som berörs av allmän platsmark är Ormvråken 4 (Gång-cykel och mopedväg, ca 600 m²) Torshälla 6:7 (Naturmark invallning ca 8000 m², naturmark dike ca 280 m², lokalgata, ca 2000 m²) Torshälla 6:17 (Gång- cykel- och mopedväg, ca 520 m²)
Tomttillfart	Tomttillfarter för fastigheterna Torshälla 6:8, 6:10-11, 6:16 och 6:21 över kvartersmark till lokalgata, säkras rättsligt genom bildande av servitut inom y-område. För fastigheterna Torshälla 6:8, 6:10-6:11 och 6:16 står fastighetsägarna själva för bildande av servitut. För fastigheten Torshälla 6:21 bildas servitut först när området vid den befintliga utfartsvägen exploateras, kostnaden för bildande av servitut och anläggning av ny väg betalas då av exploatören. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning eller genom att avtal träffas mellan fastighetsägarna.
Ledningsrätt	Rätt till utrymme för allmänna ledningar, inom u- och l-område, med tillhörande pumphus och transformatorstationer (E) säkerställs med ledningsrätt. För den tekniska anläggning som kan tillkomma i den södra delen av planområdet har fastighetsägaren rätt till ersättning. Ansökan om ledningsrätt görs på respektive ledningsinnehavares initiativ. Om ledningar med tillhörande pumphus och transformatorstationer som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så får den orsakande exploatören stå för dessa kostnader.

Ekonomiska frågor

Allmänna vägar	Kommunen står för kostnaden för anläggande av ny rondell på Eskilstunavägen. Kostnaden uppskattas till 1.750.000 kronor.
Ei	Anslutning till Eskilstuna Energi och Miljös elnät sker enligt gällande taxa. För mer information kontakta Eskilstuna Energi & Miljö.
Vatten och avlopp	Anslutning till Eskilstuna Energi och Miljös va-nät sker enligt gällande va-taxa. För mer information kontakta Eskilstuna Energi och Miljö.
Planavgift	Planavgift tas ut i samband med bygglov undantaget fastigheten Torshälla 5:8 där planavtal upprättats.

Tekniska frågor

Ei	Eskilstuna Energi och Miljö är huvudman för ledningsnätet i området.
Vatten och avlopp	Området är anslutet till Eskilstuna Energi och Miljös va-nät.
Parkering	Erforderliga parkeringsplatser ordnas inom den egna fastigheten.
Dagvatten	Dagvatten ska omhändertas och renas lokalt inom den egna fastigheten.
Geoteknik	Geotekniska undersökningar som behövs för byggande på kvartersmark beställs och bekostas av berörd fastighetsägare.
Buller	Ett bullerskyddsplank ska anläggas på den fastighet som nybildas för handelsändamål. Syftet med bullerskyddsplanket är att minska bullernivån från den planerade etableringen för de intilliggande bostadsfastigheterna.

Eskilstuna 2007-01-02

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Utveckling och näringsliv
Mark- och fastighetsenheten

Anne-Marie Engman

Antagandehandling

Detaljplan för

Eklunda/Ekbacken

del av Torshälla 5:8 m fl

Torshälla
Eskilstuna kommun

Planens konsekvenser på miljö och hälsa plannr 1317-0

I Plan- och bygglagen ställs krav på att en detaljplan som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser ska miljökonsekvensbeskrivas. En miljökonsekvensbeskrivning är en process och ett dokument (MKB) som grundligt undersöker och utvärderar de konsekvenser som detaljplanen kan innebära. För en sådan detaljplan ska även miljöbalkens regler om MKB tillämpas. En utförlig MKB behövs enbart om den medför betydande påverkan på miljön.

Övriga detaljplaner ska enligt politiskt beslut konsekvensbeskrivas ur en rad aspekter om detta inte är uppenbart onödigt. Särskilda riktlinjer för hantering av en sådan konsekvensbeskrivning finns framtagna.

Detaljplanen för Eklunda/Ekbacken bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön (en behovsbedömning har gjorts). Därför görs endast en enklare bedömning av planens konsekvenser i samband med planarbetet. Arbetet med konsekvensbedömningen skall följa arbetet med detaljplanen och utvecklas under planprocessens gång. Redan under programskedet kartlades de viktigaste frågorna som har betydelse för en framtida exploatering samt de olika alternativ som ska analyseras.

I konsekvensbedömningen av ett *utbyggnadsalternativ* beskrivs de konsekvenser som den i detaljplanen föreslagna exploateringen skulle föra med sig. Åtgärder på hur konsekvenserna kan bli mindre omfattande föreslås också.

En konsekvensbedömning av ett *nollalternativ* görs för att jämföra den föreslagna exploateringen med att ingen förändring sker. Det förutsätts då att markanvändningen fortsätter på samma sätt som idag.

Konsekvensanalysen kommer att bedöma ekologiska, ekonomiska och kulturella konsekvenser samt hälsokonsekvenser (fysiska, psykiska och sociala).

Utbyggnadsalternativ	Innebär att de verksamheter som planen medger etableras fullt ut och att planområdets nuvarande utseende och karaktär förändras så som beskrivits i planbeskrivningen.
Nollalternativ	Innebär att inga nya verksamheter etableras och att nuvarande markanvändning fortgår.

Utbyggnadsalternativ

Ekologiska konsekvenser	Dag- och grundvatten Ett genomförande av planförslaget innebär att idag obebyggd mark belastas med bebyggelse och hårdgjorda ytor. Som en följd kommer mer förorenat dagvatten än tidigare att alstras. Enligt detaljplanen måste vattnet omhändertas och renas lokalt, på tomtmark, innan det leds vidare. Marken i planområdet utgörs till stora delar av lera och lerjordens förmåga till infiltration är begränsad vilket måste beaktas vid etablering. Likaså kan grundvattennivåerna påverkas negativt av den belastning på marken som etableringar kan innebära. För att motverka de problem som kan uppstå vid höga flöden planläggs en våtmark i en lågpunkt i landskapet. Vattnet leds till våtmarken som för att fungera tillfredställande ska ha ett omkringliggande vegetationsbälte som ytterligare buffert.
--------------------------------	--

Översvämningssrisk

Invallningen längs Eskilstunaån är som beskrivits i planbeskrivningen i dåligt skick och i stort behov av renovering. Då det föreligger översvämningssrisk inom planområdet skulle ett haveri i pumpstationen, ett brott i vallen och/eller extremt höga flöden medföra att delar av planområdet översvämmas. Enligt uppskattningar kommer vattennivån vid ett 100-årsflöde att ligga 7,5 meter över havet vilket i genomsnitt innebär 30 cm över marknivån i låglänta delar av området.

En översvämning kan i sin tur leda till att obehandlat sanitärt avloppsvatten tillförs Eskilstunaån, kommunalt spill- och dagvattennät fylls och breddas till diken och dagvattenledningar. En större översvämning kan också leda till att elförsörjningen slås ut samt att vattnet förorenas av verksamheter i Eklunda industriområde. Även grundvattnet kan komma att påverkas. Därför bör bygglov inte ges till verksamheter som kan förorena dag- och grundvatten om inte dessa risker kan minimeras.

En förbättring av invallningsdike och vall skulle minimera riskerna och pengar finns avsatta för detta i 2007/2008 års investeringsbudget. Att fylla upp marken på de enskilda tomterna och skapa ytor med god infiltrationsförmåga minimerar risken ytterligare.

Geotekniska förhållanden

Eftersom marken består av lösa leror kan stora hårdgjorda ytor och uppfylld mark leda till sättningar. Dessa kan bli mycket omfattande och förebyggande åtgärder i byggskedet är nödvändiga liksom underhåll med tiden. Exploatering på lerjordar kan även leda till grundvattenförändringar.

Befintlig bostadsbebyggelse ligger på moränhöjder och sättningsskador på denna bebyggelse till följd av etableringar på omgivande lerjordar är inte trolig.

Natur

Topografin inom planområdet kommer inte att påverkas i någon större grad då de ytor får bebyggas är relativt plana. Områden med höga naturvärden kommer inte att exploateras men för att i längden bibehålla dess värden krävs även en ändamålsenlig skötsel. Viktiga naturvärden ska också beaktas vid en reparation av vallen, men inte på bekostnad av vallens funktion.

Kontor i sydost innebär att växtlighet tas bort men däremot innebär anläggande av våtmark med tillhörande buffertzonen ett nytt vegetationsinslag i området. Nyplantering kommer också att ske på vissa verksamhetsfastigheter i form av skyddsplanteringar samt träd och buskar på parkeringsplatser.

De områden som får en ändrad markanvändning i planen består till största delen av jordbruksmark. Lantbrukaren som idag arrenderar marken kan fortsätta med sin verksamhet men med minskade arealer.

Etablering av nya verksamheter och handel i planområdets västra delar kommer sannolikt att innebära en ökad mängd biltrafik i området vilket i sin tur kan innebära en ökad mängd luftföroreningar. Ökningen tros dock bli måttlig eftersom det inom planområdet inte finns några slutna gaturum där luftföroreningar kan koncentreras. Anläggandet av gång- och cykelvägar i området kan förhoppningsvis minska transporterna mellan verksamheter, handel och bostäder.

Konsekvenser för hälsan

Fysisk hälsa

Bland annat med hänsyn till de boendes hälsa bör inte verksamheter som kan förorena mark eller vatten etableras i området. Nya etableringar får heller inte på annat sätt vara störande för de boende. Åtgärder på respektive verksamhetstomt kan behöva göras för att säkerställa detta.

Med fler verksamheter följer mer biltrafik vilket i sin tur kan innebära mer luftföroreningar. Ökningen tros dock bli måttlig eftersom det inte finns några slutna gaturum där föroreningarna kan koncentreras. Fler gång- och cykelvägar i planområdet kan förhoppningsvis minska andelen motorburen trafik och skapar dessutom förutsättningar för fysisk aktivitet.

Trots en ökad trafikmängd och fler hårdgjorda ytor vid handelsetableringarna kommer inte trafikbullret öka nämnvärt för omkringliggande bostäder. De nya handelsbyggnaderna avskärmar bullret för bakomliggande fastigheter. Dessutom blir bullernivåerna från Eskilstunavägen lägre om hastigheten sänks,

vilket är en trolig effekt av den nya cirkulationen. Buller från handelns parkeringar, inlastning och fläktar kan dock komma att påverka intilliggande bostadsfastigheter. Därför krävs åtgärder av exploatören som kan säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids vid fastighetsgräns. Exempel på åtgärder kan vara gummimatta på lastkaj, porös asfalt eller ljudabsorberande marbelläggning. Ett plank för att motverka buller och ljus från handelsetableringen ska uppföras enligt detaljplanen.

Trafiksituationen i östra delarna av planområdet kommer att förbättras genom att transporter med större fordon till och från Ormvråken 4 kommer att matas direkt från cirkulationsplatsen på Eskilstunavägen. Detta förbättrar såväl trafiksäkerheten, bullernivåerna som mängden luftföroreningar längs Mats Ålännings gata.

Ljus- och solförhållandena för bostadshus kommer att påverkas när nya byggnader uppförs på idag öppen mark. Nya byggnader bör därför placeras och utformas så att ljusförhållandena inte blir betydligt försämrade. Detta styrs i detaljplanen bland annat genom att begränsa byggnaders totalhöjd.

Strålningen högspänningsledningen har beräknats vara relativt låg men överskrider närmast ledningen värden som bör undvikas i bostäder. Detaljplanen reglerar därför hur bebyggelse får uppföras i ledningens närhet.

Psykisk hälsa

Planens genomförande med fler övergångsställen, nya gång- och cykelvägar och sänkt hastighet bidrar till en tryggare trafikmiljö. De boende i närområdet kan dock komma att störas under byggtiden av bland annat buller, vibrationer samt ökad andel trafik. Åtgärder kan behöva vidtas för att hindra dessa störningar, vilket ska planeras för under projekteringsskedet. Bullerplanket på handelstomten ska uppföras och vara färdigt före påbörjad byggnation av handelsetableringen.

Social hälsa

En gång- och cykelväg knyter samman Eskilstunavägen med Eskilstunaån vilket innebär en möjlighet att på sikt bilda ett sammanhållet gångstråk längs ån.

De nya verksamheterna kan ge förutsättningar för att fler sociala kontakter skapas. Handeln kan bli en ny mötesplats och samlingspunkt i närområdet och de kan liksom övriga verksamheter i området ge arbetstillfällen. Enligt den handelsutredning som gjordes i samband med programarbetet kommer en ny butik påverka omsättningen i andra närliggande butiker men inte innebära någon nedläggningsrisk. Butiker med samma typ av sortiment som den nyetablerade kommer att påverkas mest. Östra torget i Torshälla centrum är en viktig mötesplats och har en karaktär som skiljer sig markant från handelsområdet i Eklunda. Förutsättningarna för att tåla konkurrensen från nyetableringen bedöms därför vara god.

Kulturella konsekvenser

Ny bebyggelse på idag obebyggd jordbruksmark innebär en förändring av landskapsbilden och de boendes utsikt kommer att förändras när öppen mark bebyggs. Framtida byggnader placeras i anslutning till befintliga vilket innebär ett förtydligande av gränsen mellan öppet och slutet. Vegetationen runt våtmarkens kan då den vuxit upp bli en grön ridå som delvis skymmer det bakomliggande verksamhetsområdet. De nya etableringarna längs Eskilstunavägen (handel, kontor) sluter upp längs vägen och tydliggör Torshällas entré.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande möjliggör etablering av nya verksamheter som i sin tur kan innebära nya arbetstillfällen för kommunens invånare. Dock kan nyetableringen också innebära att arbetstillfällen försvinner från konkurrerande verksamheter. Ett genomförande leder till att den kommersiella servicen ökar i planområdet och dess närhet.

Nollalternativ**Ekologiska konsekvenser**

En fortsättning av pågående markanvändning innebär ingen ny påverkan på planområdets mark och att åkermarken kan fortsätta att brukas i samma utsträckning som nu.

Eskilstunaåns invallning är i dåligt skick och i behov av en renovering. Eftersom det föreligger översvämningsrisk inom planområdet skulle ett haveri i pumpstationen, ett brott i vallen och/eller extremt höga flöden medföra att delar av planområdet översvämmas. En översvämning kan i sin tur leda till att obehandlat sanitärt avloppsvatten tillförs Eskilstunaån, kommunalt spill- och dagvattennät fylls och breddas till diken och dagvattenledningar. En större översvämning kan också leda till att elförsörjningen slås ut samt att vattnet förorenas av verksamheter i Eklunda industriområde. Dock bedöms påverkan på miljön av en översvämning bli lokal och förväntas inte medföra bestående effekter. En förbättring av invallningsdike och vall skulle minimera dessa risker.

De områden som har höga naturvärden är i ett nollalternativ inte skyddade för ytterligare exploatering på redan avstyckade bostadstomter. För att bibehålla de höga naturvärden som finns i området krävs en ändamålsenlig skötsel.

Konsekvenser för hälsan**Fysisk hälsa**

Beroende på utvecklingen av de verksamheter som idag finns i området kan mängden föroreningar öka med tiden. Befintliga verksamheter kan utvecklas så att de blir störande för omgivande bostäder.

Befintliga bostäder längs Eskilstunavägen störs idag av buller och riktvärdena för trafikbuller överskrids. Bristen på gång- och cykelvägar samt övergångsställen innebär en risk för trafikanterna.

Mats Ålännings gata är i ett nollalternativ fortfarande en gata med många och delvis motstridiga trafikslag. Den utgör tillfart till bostäder och dagis samt

trafikeras av stora lastfordon till och från chokladfabriken. Detta innebär luftföroreningar, trafikbuller och en osäker situation för oskyddade trafikanter.

En högspänningsledning på stolpe korsar planområdet. Strålningen från ledningen har beräknats vara relativt låg men överskrider närmast ledningen värden som bör undvikas i bostäder. Det finns ingen detaljplan som reglerar hur bebyggelse får uppföras nära ledningen.

Psykisk hälsa

Trafiksituationen längs Eskilstunavägen kan skapa oro för olyckor.

Social hälsa

Områdets nuvarande handel och verksamheter utgör inga tydliga mötesplatser. Delar av planområdet kan fungera som strövområde för närboende. Tillgängligheten är dock begränsad.

Kulturella konsekvenser

Ett nollalternativ innebär ett område med splittrad karaktär och att gränsen för samhället söderut förblir otydlig. Det öppna landskapet består förutsatt att marken även i fortsättningen brukas eller hålls öppet.

Ekonomiska konsekvenser

En översvämning av området skulle innebära ekonomiska konsekvenser för såväl kommunen som enskilda drabbade.

Utveckling av befintliga verksamheter skulle kunna innebära nya arbetstillfällen. En motsatt utveckling kan innebära färre arbetstillfällen, tomma lokaler och förfall.

ARBETSGRUPP

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

Kristina Knutsson,
Svante Andersson,
Anne-Marie Engman
Anna Götzlinger,
Fredrik Granlund,
Peter Jensen,
Inga Krekola,
Marita Lorentzon,
Lennart Nilsson,
Magnus Ribbing,
Eivor Rudin,
Fredrik Tinglöv,

SBF Planavdelningen
Eskilstuna Energi och Miljö, VA
Mark och fastigheter
Museet
Mark och fastigheter
Miljö och Byggförvaltningen, Miljö
SBF Planavdelningen
SBF Planavdelningen
SBF Kart- och Gisenheten
Torshälla stadsförvaltning
SBF Grönstruktur
Eskilstuna Energi och Miljö AB, Elnät

Eskilstuna 2007-01-02

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Elisabeth Lindblad
Planchef

Detaljplan för

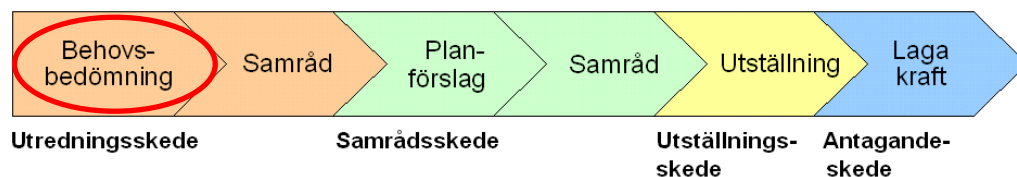
Eklunda/Ekbacken, del av Torshälla 5:8 m fl

Torshälla
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/ Avgränsning av MKB

Plannummer 1317-0

Planprocessen



Enligt lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 5:18 och MB 6:11) 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.

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra etablering av handel och andra verksamheter inom planområdet. Den syftar också till att bevara värdefulla naturområden och till att förbättra trafiksituationen i området.

Översiktlig beskrivning av planområdet och dess influensområde

Planområdet ligger söder om Eklunda industriområde i södra Torshälla. Området är ca 34 ha stort och ligger på båda sidor om Eskilstunavägen. Väster om planområdet flyter Eskilstunaån och öster gränsar området till bostadsområden.. Landskapet utgörs bland annat av plan och låglänt åkermark som bryts upp av mindre höjdparter med värdefull vegetation. Lerdjupet är

stort mellan moränhöjderna och delar av området riskerar att översvämmas vid mycket höga flöden.

Befintliga verksamheter är utspridda i planområdet och består av såväl industri (bl a Stens choklad, mekanisk verkstad), handel (färgbutik) som förskola. Ett tiotal villor finns också i planområdet. Nuvarande miljöbelastning bedöms inte vara så omfattande att ytterligare belastning inte kan accepteras.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentarer
1. Bestämmelser i miljöbalken Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken? Iaktas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken? Kommer ett genomförande av planen att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken?	X		X X	Översvämningsrisk föreligger i delar av området. Mindre delar av jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse men å andra sidan är planen positiv för andra samhällsintressen och innebär en förtätning av rådande struktur (industriområdet). Beror på vilka verksamheter som etableras.

Gällande Regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentarer
2. Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken? Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		X X		Områden med höga resp. mycket höga värden för den biologiska mångfalden samt strandskyddat område ingår i planområdet.
3. Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?		X		
4. Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?	X			Delar av planområdet har höga resp. mycket höga värden för den biologiska mångfalden (kommunens översiktsplan). Dessa skyddas från etablering.
5. Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?			X	Beror på vilka verksamheter som etableras.

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentarer
6. Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden? Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning? Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?	X		X X	På grund av stort lerdjup och dåliga grundläggningsförhållanden krävs (bestämmelse) att grundundersökning görs innan byggnation. Stora delar av planområdet väster om Eskilstunavägen ligger inom riskområdet. Fastigheten Ormvråken 4 klassas som misstänkt förorenat område på grund av den verksamhet som finns där idag. Likaså finns misstankar om föroreningar på den västra sidan av planområdet på grund av de verksamheter som finns/har funnits där. Inga undersökningar är gjorda. I övriga delar inte troligt.
7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?		X		Planens genomförande antas medföra något ökade trafikmängder men då det inte rör sig om slutna gaturum förväntas ingen stor ökning. Redan idag genomfartstrafik (infart till Torshälla). Bestämmelse i plan: Verksamhet får ej vara störande för omgivande bostadsfastigheter.
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalité eller orsaka förändrade flödesmönster?			X	Översvämningsrisk samt hög grundvattnivå i delar av området innebär en osäkerhet som måste beaktas.
9. Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		X		Ekologiskt värdefulla områden ska inte exploateras, de skyddas i planen.
10. Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		X		Några bryn försvinner men större delen av naturmarken skyddas från exploatering.

11. Landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka landskapsbilden?	X			Planens genomförande innebär att idag öppna landskapsrum bebyggs vilket påverkar landskapsbilden. För enstaka närboende kan det vara negativt. Å andra sidan innebär det att gränsen mellan samhälle och landsbygd förtydligas.
12. Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		X		

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentarer
13. Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		X		Ska undvikas genom bestämmelsen: Verksamheter får inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.
14. Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?	X			Positiv effekt; Ett av planens syften är att öka trafiksäkerheten i området genom bl a cirkulationsplats Tillåten verksamhet begränsas till småindustri och kontor bland annat på grund av det bostadsnära läget
15. Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?	X			Stor skillnad i vissa delar då idag obebyggd jordbruksmark belastas med byggnader och hårdgörs. Andra delar ingen skillnad.
16. Naturresurser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?		X		
17. Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		X		En ökning är trolig men den förväntas inte bli betydande.

18. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativsmöjlighet?		X		Nya gång- och cykelvägar planläggs vilket förbättrar möjligheten till rekreation. Kommunens planer på ett eventuellt stråk längs ån förhindras inte.
19. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?		X		Inga kända fornlämningar eller värdefull kulturhistorisk miljö inom planområdet.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentarer
20. Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktliga miljömål?		X		Endast småindustri och kontor tillåts på verksamhetstomter.
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	Bättre trafiklösningar, tydligare stadsbild/entré till Torshälla, skydd av natur, ändring av gällande detaljplaner
Negativa effekter av planens genomförande	Eventuellt ökade trafikmängder. Obebyggd mark belastas med hårdgjorda ytor och bebyggelse vilket kan ge mer förorenat dagvatten, sämre infiltrationsförmåga och sättningsrisker på grund av byggrätt på djupa, lösa leror.
Nollalternativ	Innebär att inga nya verksamheter etableras och att pågående markanvändning fortgår. För delar av planområdet innebär det gällande detaljplaner medger industri i större omfattning än planförslaget.

Sammanfattande kommentarer	Planens genomförande kan få såväl positiva som negativa effekter. För att minimera de negativa effekterna ska byggrätter begränsas, naturmark sparas, skyddzoner av olika slag planeras. Undersökningar och åtgärder i bygglovskedet och under byggtiden liksom underhåll med tiden är nödvändigt för att begränsa negativa effekter av dåliga grundläggningsförhållanden. Närheten till bostäder och offentliga verksamheter innebär en begränsning av användning till småindustri och kontor på verksamhetstomterna. Inga verksamheter får vara störande för omgivande bostadsbebyggelse.
-----------------------------------	---

Motiverat 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 5 kap. 18 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Eskilstuna 2007-01-02

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Elisabeth Lindblad
Planchef