

Detaljplan för

Lagersberg 1:12

Stenby etapp 5

Stenby
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna gör för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, och statliga myndigheter. Information om samrådet hängdes upp på anslagstavlor vid flerbostadshus i anslutning till planområdet. Dessutom lades information om samrådet i brevlådor till hyresrätter i anslutning till planområdet.
- Detaljplanen har under samrådstitiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 21 september till och med den 16 oktober 2020.
- Inkomna synpunkter** 14 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 9 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

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

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

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

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

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

Kulturmiljö

Fornlämningar och riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet omfattar knappt en hektar mark varav merparten i äldre tider varit åker. Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer inte att någon arkeologisk insats kommer att behövas för att söka efter tidigare okända lämningar i området. Planförslaget berör den riksintressanta kulturmiljön Åsby-Stenby äng. Länsstyrelsen bedömer inte att genomförande av planförslaget kommer att innebära otillåten skada på riksintresset.

Gestaltning av bebyggelse

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

Övrigt*Redaktionella synpunkter*

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

*Svar:**Miljö kvalitetsnormer*

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

Redaktionella synpunkter

Planhandlingarna har uppdaterats utifrån er synpunkt.

Postnord

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

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

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

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

Svar:

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

Miljökontoret

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

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

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om miljö kvalitetsnormer för luft.

**ESEM
fjärrvärme**

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

Svar:

Er synpunkt har vidarebefordrats till exploatören.

**ESEM
återvinning**

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

Svar:

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

**Region
Sörmland**

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

Svar:

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

**Vård- och
omsorgs-
förvaltningen**

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

Svar:

Tack för er synpunkt, den har vidarebefordrats till exploatören.

**Statens
geotekniska
institut**

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

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

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

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

*Svar:
Tack för er synpunkt.*

ESEM VA**Vatten och avlopp**

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

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

Dagvatten

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

Skyfall

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

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

Svar:

Vatten och avlopp

Planbeskrivningen har förtydligats med ansvar kring brandposter.

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

Dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt.

Skyfall

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

Lantmäteriet

Allmän och enskild kvartersmark

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

6 kap. 41§ PBL

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

Övrigt

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

Svar:

Allmän och enskild kvartersmark

Synpunkten noteras.

6 kap. 41§ PBL

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån er synpunkt.

Övrigt

Planbeskrivningen ändras i enlighet med er synpunkt.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

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

Yttranden utan erinran

ESEM Elnät
Telia Company
Trafikverket
Räddningstjänsten
Vattenfall

Fortsatt handläggning

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

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Martin Malmgren
Planarkitekt