

Detaljplan för

Eskilshem Kapellbacken Södra

Norr
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Inledning

Allmänt

Granskningsutlåtandet sammanfattar inkomna synpunkter från granskningen och redovisar Planenhetens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter granskningen samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet. Vidare redovisas kvarvarande synpunkter som kommit in senast under granskningen som inte kunnat tillgodoses.

Bilaga till granskningsutlåtandet: Samrådsredogörelse (sammanställning av inkomna synpunkter från samrådet).

Granskning

Planförslaget skickades till statliga myndigheter, kommunala förvaltningar och berörda fastighetsägare. Vidare har information förmedlats genom kommunens digitala anslagstavla. 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 8 juli 2024 till och med den 23 augusti 2024.

Inkomna synpunkter

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

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrande kvarstår. Innan detaljplanen kan antas ska kommunen klarlägga att det i och med den förändrade markanvändningen inte föreligger oacceptabla hälso- och miljörisker som följd från tidigare verksamheter inom eller i angränsning till planområdet.

Påträffade föroreningar är inte tillräckligt avgränsade för att planerade saneringsåtgärder ska kunna dimensioneras utan att medföra oacceptabla risker för människors hälsa.

Nödvändiga åtgärder ska vara så pass utredda att det är säkerställt att planens genomförande inte riskerar att medföra oacceptabla risker för människors hälsa.

För att kommunen ska kunna villkora saneringen av marken behöver föroreningssituationen vara tillräckligt avgränsad.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsen har tagit del av SGI:s yttrande och förutsätter att myndighetens synpunkter om bergteknik tas i beaktning.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas.

Övriga frågor

Upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

7 kap. miljöbalken (1998:808), MB, Biotopskydd

Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Dispens från biotopskyddet krävs för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen.

Ansökan om dispens söks hos Länsstyrelsen och bör hanteras parallellt med planprocessen.

Kommentar:

Synpunkter noterade.

Markföreningar

Kommunen har stämt av synpunkterna med Länsstyrelsen i ett planmöte. Efter synpunkter från Länsstyrelsen har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning om hur markföreningarna hanteras i genomförandet. Paragrafangivelsen för planbestämmelsen "startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföreningar har kommit till stånd" har ändrats till "4 kap. 14 § 1 st 4 p." för att hänvisa till att kommunen kan bestämma att startbesked krävs för ändrad markanvändningen under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering enligt PBL.

Markföreningarna är så enkla att ytterligare utredningar inte behöver göras inför antagande och därför tas provtagningarna inför sanering i enighet med beskrivningen i markmiljöundersökningen. Utifrån den undersökning som gjordes i utredningen har det i markmiljöundersökningen kunnat göras en bedömning att markföreningarna är tillräckligt utredda för att säkert kunna veta att det går att åtgärda och att det är kostnadsmässigt rimligt i genomförandeskedet. Markmiljöundersökningen har reviderats för att tydliggöra slutsatsen och bedömningen. I utredningen har även scenariot centrumverksamheter kompletterats. Planbeskrivningen har reviderats utifrån utredningen och synpunkterna, se sida 6–8 och s.32–33.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Kontakt med SGI har tagits för att stämma av synpunkterna. Det föreligger ingen risk för blockutfall eller ras i området eftersom inga lösa stenblock eller höga bergsslänter observerats inom området.

Bergteknisk utredning är kompletterad enligt synpunkter och planbeskrivning har justerats.

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Kommentar:

Synpunkter noterade.

EEM

Vatten och avlopp
Vi har tidigare yttrat oss om VA

Ett tillägg: I samband med att interna VA-ledningar byts ut på fastigheten, att vattenmätaren flyttas till en mätplats i byggnad. Nuvarande vattenmätare är placerad i en mätarbrunn.

Dagvatten och skyfall

EEM noterar att planbestämmelser för dagvatten- och skyfallshantering finns och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Synpunkter noterade.

KLM

Kombination av allmän och enskild kvartersmark

Inom detaljplanen kombineras allmän kvartersmark (förskola) med enskild kvartersmark (centrum) vilket kan medföra problem i framtiden p.g.a. inlösenreglerna gällande allmän kvartersmark. Om kommunen bedömer att risken är liten att det blir något problem med den här sortens kombinationer i detaljplanen så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planhandlingarna.

Illustrationer i plankartan

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att inga illustrationer redovisas i den juridiskt gällande plankartan. Illustrationer bör redovisas i en separat karta, t.ex. så som gjort gällande förtydligande av bestämmelsen k6.

Befintlig detaljplan

Det framgår inte vad som händer med den detaljplan som gäller för området idag i och med antagandet av den nya planen. För ökad tydlighet bör detta redovisas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

På sida 30 står att fastighetsrättsliga åtgärder inom och med stöd av detaljplanen på Eskilshem 4:1 kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Det framgår dock inte vad för tänkta fastighetsbildningsåtgärder som avses ske inom området.

Grundkartan

Vid grundkartans beteckningar står det att Lantmäterimyndigheten svarar för det tekniska innehållet. Detta stämmer inte och ska därmed tas bort.

Kommentar:

Synpunkter noterade.

Då kommunens avsikt är att fortsatt äga förskoletomten så innebär de så kallade inlösenreglerna gällande allmän kvartersmark ingen risk för framtida problem.

I delar där den nya detaljplanen "överlappar" den tidigare så ersätts den äldre detaljplanen av den ny detaljplanen.

Miljökontoret

Utifrån oss i egenskap av tillsynsmyndighet enligt miljöbalken; anser vi att det i detaljplanebeskrivningen för området bör det tydliggöras att ansvaret för dagvattenåtgärderna även innefattar fortsatt skötsel och underhåll av åtgärderna. I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Beskrivningen har förtydligats enligt synpunkt.

Polisen

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av en ny förskola med hänsyn till riksintresset kulturmiljövård och befintliga byggnaders historia som äldre skolbyggnader. Planen syftar även till att möjliggöra för förskola, cafe, restaurang, samlingslokal och kontor i befintliga byggnader. Vidare ska befintliga huvudbyggnader bevaras och skyddas.

Polismyndigheten var inte remissinstans under samrådsförfarandet.

Dock instämmer Polismyndigheten i Länsstyrelsens synpunkter om varsamhet när det gäller tillbyggnad bakom de befintliga byggnaderna. Gestaltningmässigt har de befintliga byggnaderna en tidstypisk utformning som fortsättningsvis bör vara iögonenfallande. En tillbyggnad bör ta hänsyn till färgsättning och arkitektur för att inte alltför mycket bryta av i form, stil och färgsättning. Starka avvikelser mellan byggnader kan få besökaren eller betraktaren att känna att övergången mellan byggnaderna inte är genomtänkt vilket inte främjar upplevelsen av platsen.

Polismyndigheten föreslår att de ursprungliga byggnadernas karaktär kan förstärkas; särskilt kvällstid, med armaturer som riktas mot fasaderna. Dels finns det ett brottsförebyggande incitament i detta, men de ursprungliga byggnaderna i sig blir då också en indirekt belysningspunkt i kvarteret (vi är medvetna om att detta mer hör hemma i projekteringsskedet).

Tomten som detaljplanen avser bör med hänsyn till planerad förskola vara tydligt avgränsad med någon form av skyddande stängsel för att tydliggöra dels för de unga att man inte kan ta sig ut i trafiken och dels för att tydliggöra för utomstående att platsen är enskild och skyddsvärd; avgränsningen, stängsel/staket skall tydligt ta bort bortförklaringar för den som överträder dessa.

I övrigt är Polismyndighetens uppfattning att detaljplanen tar höjd för flertalet av de trygghetsskapande perspektiv som återfinns i t ex "BoTryggt 2030" (Tryggare Sverige 2020).

Polismyndigheten har ingen ytterligare erinran i granskningskedet.

Kommentar:

Synpunkter noterade.

SGI

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning

Stabiliteten för planområdet bedöms i den geotekniska utredningen [3] som tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden med hänsyn till förekommande jorddjup, jordlagerförhållanden och planerad markanvändning. SGI har inget att invända mot den bedömningen.

Bergteknisk utredning I PM bergteknik ges följande rekommendation: "Det synliga berget inom undersökningsområdet nuläget tillräckligt utrett för detaljplan. Inför kommande projekteringsskede rekommenderas generella utredningar och tillvägagångsätt vilka presenteras i stycket nedan." SGI anser att det tydligt ska framgå i underlag till detaljplanering hur befintlig block- och bergstabilitet i planområden och dess närhet ser ut, som grund för riskbedömning kring detta. SGI anser att ett tydligare utlåtande behövs.

Kommentar:

Kontakt med SGI har tagits för att stämma av synpunkterna. Det föreligger ingen risk för blockutfall eller ras i området eftersom inga lösa stenblock eller höga bergsslänter observerats inom området. Bergteknisk utredning är kompletterad enligt synpunkter och planbeskrivning har justerats.

Telia Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkter noterade.

Yttranden utan erinran

Barn- och utbildningsförvaltningen

EEM Elnät

Trafikverket

Vattenfall

Ytterligare förändringar som gjorts sedan granskningen

Byggnadshöjd för ny byggnad längst norrut har justerats med 0,5 meter utifrån plushöjderna. Det bedöms vara en liten justering som inte påverkar kulturmiljön eller upplevelsen av den befintliga byggnaden eftersom resterande del av den nya byggnaden regleras med en högre byggnadshöjd redan i granskningsförslaget.

Byggnadshöjd och nockhöjd har justerats med 0,5 meter utifrån plushöjderna för den befintliga byggnaden

Ej tillgodosedda synpunkter från samråd och granskning

Samtliga synpunkter har kunnat tillgodoses.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Eskilshem 4:1 Kapellbacken Södra upprättad den 10 december 2024.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Chaima Zidane
Planarkitekt