

Detaljplan för

Odlaren 1:93 mfl.

Odlaren
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, statliga myndigheter och hängdes upp i portar/dörrar i flerbostadshus inom planområdet. Övriga har informerats via annons i lokalpressen.

Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 3 juni 2022 till och med den 1 juli 2022.

Inkomna synpunkter

26 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 24 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

EEM VA

Spillvatten

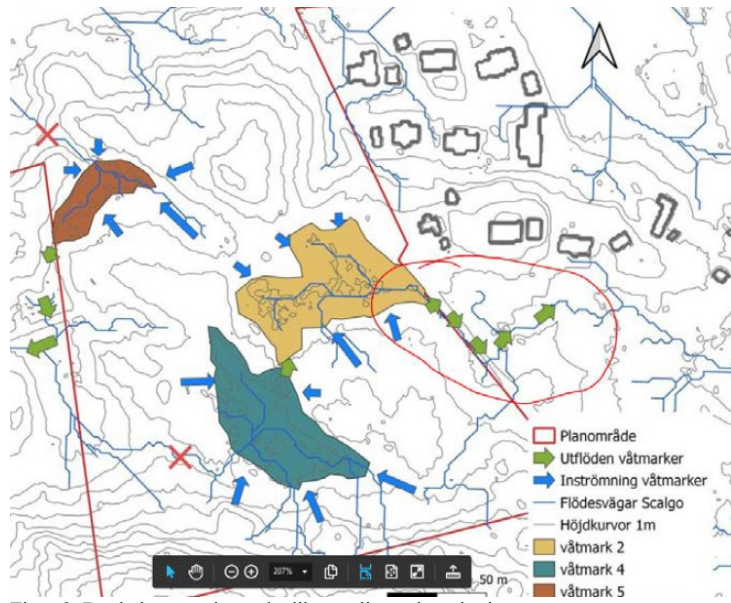
För att kunna ansluta spillvatten från planområdet, måste en ny ledning anläggas på cirka 250 meter i Fasanvägen fram till Skogvaktarvägen. I planbeskrivningen står det att sträckan är 1km, det stämmer inte. Det bör även skapas en trafikplan för hur trafiksituationen ska lösas under tiden för uppdimensioneringen, finns det möjlighet att skapa tillfälliga vägar? EEM har önskemål om att komplettera med en E-yta 10x10m enligt röd fyrkant för pumpstation enligt figur nedan.



Figur 2. Placering av E-yta på 10x10 meter för pumpstation.
Det krävs en uppdatering av VA-systemskissen efter planförslaget.

Dagvatten

Det krävs en uppdatering av dagvattenutredningen efter nya planförslaget. Det finns inga avsatta ytor eller planbestämmelser som säkerställer dagvattenhanteringen. I dagvattenutredningen ska skyfallshantering ingå, det krävs en höjdsättningsplan för vägområdet för att kunna säkerställa skyfallshantering. Även om dagvatten från fastigheter ska hanteras lokalt måste det finnas utredda åtgärdsförslag som visar att reningskrav uppnås. Dagvattenutredningen bör även redovisa hur dagvatten från vägområdet ska hanteras så att det går att säkerställa tillräckligt markreservat för vägområde. Det krävs grundvattennivåmätningar i områdena där åtgärder för dagvattenhantering planeras samt i ledningsstråken för att säkerställa att ledningarna anläggs med korrekt metod. Det krävs även en utförlig geoteknisk undersökning i ledningsstråken och där dagvattnet ska hanteras då det är dåliga markförhållanden (torvmark). EEM vet inte hur våtmark 2 avvattats i dagsläget, finns det en ledning? Det står i våtmarksutredningen att schakterna ska göras täta men det är viktigt att det framgår hur utströmningsområdet från våtmark 2 ska säkras, se röd markering i figur 3.



Figur 3. Det behövs avskärande diken enligt röd markering.
 Det behövs avskärande diken enligt röd markering i figur 4.



Figur 4. Placering av avskärande diken enligt röda pilar.

EEM har tidigare påpekat följande som inte ännu är utrett men som måste vara färdigt innan detaljplanen antas:

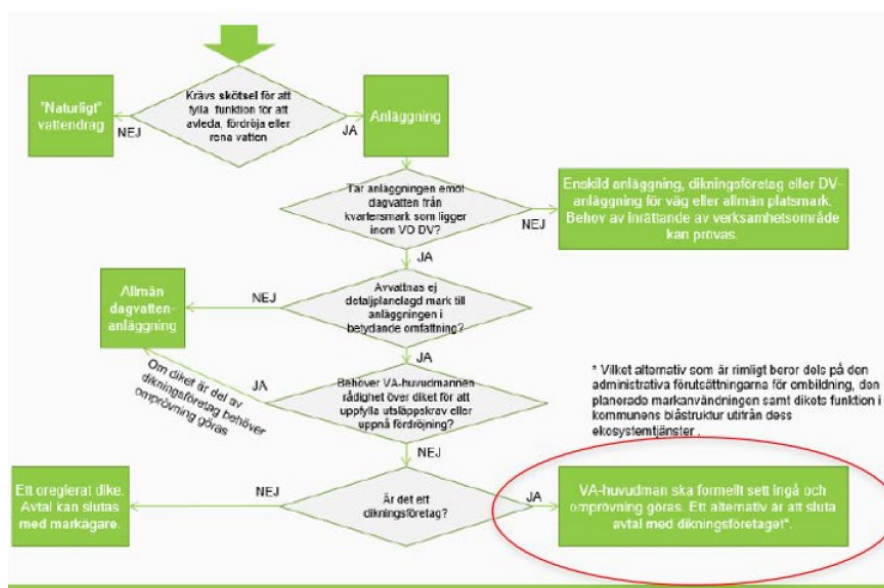
Praktiskt arbete

Det finns ett underhållsbehov av diket samt säkerställande av diket avledningskapacitet måste säkerställas.

1. Avvägning av diket i sektioner fram till järnvägen för att säkerställa funktionen. Förslagsvis nivåer i botten och på slänkrön var 30:e meter och tätare där diket kröker.
2. Rensning av diket fram till järnvägen
3. Uppdimensionering av relinad trumma under Fasanvägen, hur ska det ske och vem ansvarar för att det blir utfört?

Juridiskt arbete

4. EEM ingå i ett avtal med dikningsföretag/markägare där framtida skötsel och underhållsfördelning tydliggörs. EEM vill betala för del av underhållet med den nytta som EEM har av diket enligt processchema i Eskilstunas dagvattenplan.



VA-huvudmannen kan inte äga diket eftersom det inte är tillåtet att utnyttja brukarkollektivets taxor till att ta hand om "naturvatten".

Svar:

Synpunkt noterad.

Planhandlingarna har kompletterats med en ny dagvatten- och dikesutredning som utförts av Tyréns 2023, som ger förslag på hur dagvattenhanteringen i området kan lösas. Vidare har även en förprojektering av gator i området tagits fram som används som underlag i dagvattenutredningen.

Telia

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.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>



Svar:

Synpunkt noterad. Ledningar i sydost som passerar område i plankarta som medger bostäder är borttagna.

**EEM
Återvinning**

EEM Återvinning har mottagit översända handlingar och har en synpunkt:

- ”Eskilstuna Energi och Miljö AB är ansvariga för sophämtningen i området.
Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Vägar och vändplatser ska följa Renhållningsföreskrifterna för Eskilstuna kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar. Återvinningshus och avfallsutrymmen får placeras max 30 meter från avfallsfordons lastplats. En kärplacering av sopkärl planeras inom vändplanen för att möjliggöra sophämtning för husen längst nordväst i planområdet. Kärplaceringen är samlad längst en eller två sidor. Kärlen ska inte stå kvar vid kärplaceringen, utan hämtas och lämnas av respektive fastighetsägare inför och efter sophämtning av sopbilen.”

Vi vill att man följer Avfall Sveriges riktlinjer och då är det **max 10** meter från avfallsfordons lastplats.

*Svar:
Synpunkt noterad.*

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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

*Svar:
Tack för synpunkten, Detaljplanen kan inte reglera placering av postlådor.*

Miljökontoret Hej!

Miljökontoret lämnar följande synpunkter gällande dagvattenhantering och markföroreningar inom planområdet som vi anser behöver förtydligas i planhandlingar:

- Vi ser mycket positivt på att ett verksamhetsområde för dagvatten ska upprättas för området. Vi delar bedömningen om att det är viktigt att utreda frågan om ansvar och rådighet för de befintliga dikena inom planområdet (inte minst huvuddiket som idag är ett torrlägningsföretag) och se till att dessa blir en del av dagvattenanläggningen för området.
- Vi vill i sammanhanget skicka med att det i detaljplaneutredningen för området bör klargöras vilken funktion som kommer att ansvara för att de olika föreslagna dagvattenåtgärderna byggs och därefter underhålls fortsättningsvis. Ex VA-huvudmannen, kommunen, en samfällighet, enskilda fastighetsägare etc. Miljökontoret vill här lyfta fram att det är mycket viktigt att anläggningarna sköts och underhålls löpande efter att de har byggts. Det är därför angeläget att ansvaret för anläggningarna klarläggs.
- Vi delar dagvattenutredningens bedömning om att det är viktigt att: göra kompletterande utredningar om exempelvis huvuddikets befintliga belastning och vilken kapacitet som finns för att ta emot ytterligare flöde av dagvatten innan förändringar av området görs. o höjdsättningen vid ny exploatering utformas så att marken lutar bort och ner från byggnaderna samt att skyfallsstråk säkras. o den markförorening som påträffats i det östra området saneras innan exploatering och infiltration av dagvatten sker
- Vi ser positivt på de principförslag som redovisats för dagvattenhanteringen inom området.
- I kapitel 4.3 i dagvattenutredning del 2 och 3 bör beräkningen för att få fram magasinvolym bifogas i sin helhet.
- I kapitel 6 framgår det att utsläppen av vissa metaller kommer att öka från området trots de föreslagna dagvattenåtgärderna. I kapitel 4.4 i dagvattenutredning del 2 och 3 bör därför även föroreningshalter redovisas för att kunna göra en jämförelse gentemot de riktvärden som finns i skriften "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp" (riktvärdesgruppen Stockholm 2009). Miljökontoret bedömer att det är angeläget att dessa riktvärden inte överskrids.
- I dagvattenutredning 2 och 3 bör det tydliggöras vilken magasinvolym som behövs för kvarters- respektive allmän platsmark (det anges olika uppgifter på olika platser, se t.ex. kapitel 5 och kapitel 7.
- Det bör tydliggöras i dagvattenutredningen om det finns åkermark inom planområdet som kommer att tas i anspråk (det anges att åkermark

berörs i utredning 1, men inte i utredning 2 och 3). Detta i och med att en anmälan till länsstyrelsen kan behövas om åkermark ska tas ur bruk.

- Anläggningar som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälningsblankett finns på kommunens hemsida. Anmälan om dagvattenanläggning behöver lämnas in i god tid (minst sex veckor) innan anläggandet påbörjas.

Av dagvattenutredningen framgår det även att dagvattenanläggningar kan bli aktuella inom område som omfattas av strandskydd. Vi vill här skicka med att det är viktigt att lämna in ansökan om dispens i god tid innan anläggande är aktuellt.

I planhandlingarna beskrivs att inga föroreningar påträffats inom planområdet medans det i dagvattenutredning tas upp att det finns en förorening inom det östra delen av planområdet. Det behöver därför beskrivas under avsnittet om föroreningar.

Svar:

Synpunkter noterade. Verksamhetsområde kommer att bildas för planområdet. Ansvarsfördelningen kring dagvattenanläggningarna beskrivs i planbeskrivningen.

Planhandlingarna har kompletterats med en ny dagvatten- och dikesutredning som utförts av Tyréns 2023, som ger förslag på hur dagvattenhanteringen i området kan lösas. Vidare har även en förprojektering av gator i området tagits fram som används som underlag i dagvattenutredningen.

För dagvattenanläggningen föreslås strandskyddet att upphävas. Bedömningen är att anläggningen kan gynna de värden som strandskyddet ska skydda.

Det beskrivs i markmiljöutredningen att påträffade halter inom planområdet ligger under riktvärde för känslig markanvändning. Förhöjda halter har endast påträffats inom fastigheten Odlarvallen 8 som ligger utanför planområdet. Föroreningarna som dagvattenutredningen beskriver ligger i östra delen av utredningsområdet vilket är inom detaljplan för Odlarvallen 5 och inte inom detaljplan för Odlaren 1:93.

**Odlarens
Egnahemsföre-
ning**

Positiva delar i förslaget:

- Detaljplanen tillåter inte radhus, parhus och flerbostadshus vilket skulle förändra områdets karaktär ännu mer än nuvarande förslag.
- Parkering sker främst på tomtmark och inga gemensamma parkeringsytor och garage anordnas.
- Naturområde på minst 30 meter som bevaras närmast diket norr om området och kring våtmarkerna för att tillåta naturpassager och bevara någon form av strandskydd. Bör utredas om dessa områden ska vara större.

Svar:

Tack för synpunkterna!

Nya byggnader föreslås endast på naturvärdesklass 4 "visst naturvärde" enligt svensk standard för naturvärdesinventeringar. Klass 4 är den lägsta nivån naturvärde. De områden som består av naturvärdesklass 3 "påtagligt naturvärde" ska inte bebyggas och lämnas som naturmark.

Enligt kommunens Grönplan är det områden med höga (klass 2) resp. mycket höga naturvärden (klass 1) som ska undantas exploatering.

Naturområdet har minskats från 30 meter till 15 meter i granskningsförslaget. Kommunen bedömer att det finns särskilda för att upphäva strandskyddet samt att strandskyddets syfte går att uppnå genom att bevara en 15 meters brett område mellan bebyggelsen och diket.

Delar i förslaget som behöver justeras:

· Exploateringsgrad och typ av bebyggelse

Förslaget innehåller mindre tomter och bostäder än omkringliggande bebyggelse i området och kommer därmed sticka ut från omgivningen och ändra karaktären på området.

I detaljplanen för området kring Vaktelvägen/Orrvägen (detaljplan 2007_10218-2) skriver

man:

"För Odlaren med omnejd finns ett planprogram antaget av kommunfullmäktige 2006-10-26. Enligt planprogrammet bör Odlarens nuvarande karaktär av blandad bebyggelse på stora naturtomter behållas och eventuellt nytillskott i direkt anslutning till nuvarande detaljplanerat område underordna sig detta. I planprogrammet lyfts områdets låga vägstandard fram och svårigheterna för vägnätet att klara ytterligare etablering. Det kommunala VA-nätet har låg kapacitet och om ytterligare fastigheter ska kopplas in behövs en förstärkning av VA-nätet. "

Planprogrammet har inte ändrats än och utformning av det nya planprogrammet är ännu inte fastställt, därför kan man inte frångå det befintliga planprogrammet i detta fall. Områdets karaktär har inte ändrats, vägstandarden har inte förbättrats (snarare tvärt om) och VA-nätet behöver fortfarande förstärkas.

Därför bör inte en tätare bebyggelse än övriga odlaren tillåtas i detaljplanen.

Svar:

Syftet med detaljplanen är att bidra med en ny typ av bebyggelse i Odlaren, då området till största del består av enbostadshus med större tomter. Kommunen strävar efter ett blandat bostadsbestånd i varje stadsdel med olika storlekar, hustyper och upplåtelseformer. Detta framgår i gällande Översiktsplan.

Tillskottet anpassas till den befintliga bebyggelsen genom att behålla samma skala som befintlig bebyggelse samt att det enbart är enbostadshus som får uppföras. Förtätningen ska även ske med hänsyn till befintlig bebyggelse även om det ska bidra till en variation. Befintlig bebyggelse i Odlaren har stora tomter med 10–15 % bebyggd mark i förhållande till fastighetsstorleken. För att bidra till en variation i Odlaren föreslås en tätare bebyggelse med maximalt 25 % bebyggd mark i förhållande till fastighetsstorleken. Detta säkerställs genom bestämmelser på plankartan.

Kommunen har bedömt att gällande planprogram är inaktuellt och ett nytt håller på att tas fram parallellt med detaljplanen. I samband med antagandet av det nya planprogrammet kommer det tidigare att formellt upphävas. Även om det nya planprogrammet inte är klart har kommunen tagit beslutet att fortsätta planläggning av Odlarvallen 5 och Odlaren 1:93, då det kan dröja innan programmet är färdigt. Planprogram används framför allt för att underlätta detaljplanarbetet men är inte juridiskt bindande

Påverkan på trafiksituationen:

Kraftigt ökat antal boende ger kraftigt ökad trafik på redan dåliga och trånga vägar. Därför bör antalet nya bostäder begränsas och åtgärder enligt trafikutredningens scenario 1 utföras och förslagsvis delvis finansieras av exploatörerna. Även förstärkning samt GC-bana på Fasanvägen måste till vid en ökning av trafiken där.

Bör också utredas om en alternativ anslutningsväg går att anlägga mellan Odlarvägen och Fasanvägen för att avlasta Skogvaktarvägen som även efter åtgärder kommer att vara trång och överbelastad om ytterligare exploatering tillåts.

Från Trafikutredningen:

"Ansvarig förvaltning inom Eskilstuna kommun bedömer att det med avseende på vägarnas bärighet inte är lämpligt med ytterligare exploateringar med tillhörande trafikstring."

Huvudledning för avlopp längs Skogvaktarvägen/Fasanvägen behöver ändå bytas enligt VA-utredningen. Bra tillfälle att rusta vägarna i samband med det.

Om vägar rustas, trafiksituationen blir bättre än idag och kollektivtrafiken utökas i området så ökar acceptansen för ytterligare varsam exploatering.

Svar:

Bedömningen är att föreslagen exploatering inom Odlaren 1:93 ligger inom ramen för vad befintligt vägnät klarar av. Detta stöds av slutsatsen i trafikutredningen. Gällande bärigheten utgörs problematiken i huvudsak av den tunga trafiken, busstrafiken, då det handlar om att vägkanterna slits när bussarna tvingas att åka åt sidan vid möten. I samband med att trafiken i området kommer att öka något finns det en risk att bussarna kommer att få fler möten, vilket ger en ökad belastning på vägarna. I samband med pågående planprogram planeras vägstrukturen att ses över i Odlaren och med stor sannolikhet kommer det bli aktuellt med nya vägkopplingar i området för att möjliggöra framtida utveckling. I samband med detta tittas det även på att ändra busstrafikens körväg i området. Vid ett genomförande av ändrad körväg för busstrafiken kommer problematiken som beskrivs ovan att minska markant då det inte längre kommer att köras några bussar på de vägar där bussen trafikerar idag.

För att minska risken för slitage kommer möjligheten att tillskapa fler mötesplatser att ses över för att förbättra situationen vid möten mellan buss och andra fordon.

Även gång- och cykelkopplingar inom och till/från området kommer att ses över med utgångspunkt att förbättra dagens situation för boende och besökare till området och därmed höja prioriteringen för dessa trafikantgrupper. Även det befintliga vägnätet i området kommer att ses över för att se vilka eventuella åtgärder som kan genomföras för att stärka boendemiljön och fotgängare och cyklister prioritering gentemot biltrafiken, vilket även innebär att situationen för barn i området kommer att förbättras.

Föreslagna åtgärder på vägnätet kommer att behöva lyftas och behandlas ytterligare i planprogrammet.

Dagvattensituationen och översvämningsrisken

Detaljplaneområdet är under delar av året väldigt sankt med lokala vattenansamlingar. Om delar av området bebyggs behöver det säkerställas och tydliggöras att åtgärderna inom detaljplanerna inte försämrar dagvattensituationen och översvämningsrisken för nya bostäder och intilliggande befintliga fastigheter. Det behöver också utredas och förtydligas om diket norr om planområdet (inklusive kulverteringen under Fasanvägen) klarar av ytterligare exploatering och åtgärder som ökar dagvattenflödet. Redan idag är översvämningsrisken stor och åtgärder skulle behöva vidtas för att minska den, som t.ex. att röja och bredda diket och dimensionera upp röret under Fasanvägen. Även ansvaret för diket behöver förtydligas och förslagsvis tas över av Kommunen eftersom torrlägningsföretaget är inaktivt, vilket föreslås i dagvattenutredningen genom en prövning i Mark och Miljödomstolen.

Svar: Planhandlingarna har kompletterats med en ny dagvatten- och dikesutredning som utförts av Tyréns 2023, som ger förslag på hur dagvattenhanteringen i området kan lösas. Vidare har även en förprojektering av gator i området tagits fram som används som underlag i dagvattenutredningen.

Diket är ett inaktivt torrlägningsföretag där fastigheterna inom planområdet och omgivande fastigheter ingår. Kommunen ska påbörja ett arbete med att starta upp eller lägga ner torrlägningsföretag i kommunen. Detta arbete kommer inte att hinna färdigställas under planarbetet. En dikesutredning har utförts av Tyréns för att utreda dikets kapacitet och säkerställa att den inte påverkas negativt av exploateringen. Utredningen visar att dagvattnet i området går att hantera utan att påverka diket som omfattas av markavvattningsföretaget negativt.

Påverkan på avlopps- och vattenledningar i området

Enligt VA- och dagvattenutredningen (del 2 och 3) behöver den befintliga avloppsledningen bytas på sträckan från Odlarvägen fram till planområdet innan ytterligare exploatering kan göras. Detta framgår inte tydligt i detaljplaneförslaget vem som ansvarar för detta och om exploatören ska vara med och bekosta detta. Även vattenledningen på sträckan bör undersökas om den klarar ytterligare exploatering eftersom dagens vattentryck redan är lågt.

Svar:

Eftersom planområdena utgör en utökning inom verksamhetsområdet bekostas VA-utbyggnaden av VA-huvudmannen. Vattenledningen till den nya bebyggelsen kommer att dimensioneras för den utökade belastningen.

Under 2013 togs en ny tryckstegring i drift för att förbättra vattenförsörjningen i Odlaren. Tyvärr har det varit en del bekymmer under år 2022, men felet ska vara åtgärdat. EEM avser att under våren 2023 kontrollmäta trycket, då flertalet fastighetsägare upplever försämrat tryck.

Region Sörmland

Ökat invånarantal i Odlaren kan på sikt innebära en utveckling av kollektivtrafiken med tillhörande infrastruktur i området vilket Sörmlandstrafiken ser som positivt då det ökar både trafiksäkerheten och möjligheten till att resa kollektivt.

Svar:

Kommunen håller med om att planförslaget kan bidra till detta.

Trafikverket Samråd gällande förslag till detaljplan för Odlaren 1:93 m.fl., Eskilstuna kommun

Svealandsbanan ligger strax söder om planområdet. Järnvägen utgör kommunikationsanläggning av riksintresse och det kan förekomma transporter med farligt gods på sträckan. Avståndet mellan järnväg och detaljplanens byggrätt är ca 70 meter.

Risker kopplade till transporter med farligt gods

I den riskanalys som är framtagen som underlag till detaljplanen görs bedömningen att avståndet mellan järnväg och planerad bebyggelse, liksom att järnvägen ligger i skärning, innebär att byggnationen kan genomföras utan några särskilda skyddsåtgärder och att risknivån för tredje man ändå är acceptabel. Trafikverket tar inte ställning till riskutredningens slutsatser utan hänvisar till Länsstyrelsen bedömning i denna fråga.

Trafikbuller

Enligt bullerutredningen klaras gällande riktvärden för trafikbuller, ekvivalent ljudnivå vid fasad. Gällande riktvärden vid uteplats överskrids däremot på den bullerutsatta sidan vid vissa av de planerade fastigheterna. Om det behövs bullerdämpande åtgärder för att klara riktvärdena vid uteplats, alternativt en specifik placering av uteplatserna, anser Trafikverket att bestämmelser ska införas i plankartan som säkerställer detta. Om det blir aktuellt att bygga ett bullerskydd utmed spårområdet ska detta placeras ett par meter från Trafikverkets fastighetsgräns, så att det kan uppföras och underhållas utan att Trafikverkets fastighet behöver beträdas. Även Elsäkerhetsverkets forskrifter ska beaktas, d.v.s. bullerskyddet ska hålla minst 5 meter till järnvägens kontaktledning.

Dagvattenhantering

Planområdet avvattnas idag till ett dike i områdets norra del. Diket, som ingår i ett torrlägningsföretag, korsar järnvägen i en trumma ca 500 meter väster om planområdet. Planbeskrivningen anger att det vid exploatering av området är viktigt att säkerställa att dagvattenflödet ut från området inte överstiger det flöde som befintliga diken och trummor är dimensionerade för. Trafikverket anser att kommunen ska säkerställa att utflödet från området efter utbyggnad inte ökar hastighets- eller mängdmässigt jämfört med i dagsläget, vilket innebär att den mängd vatten som utgör överskjutande del mot dagens flöden ska omhändertas och fördröjas inom planområdet.

Kommunen har för avsikt att i det fortsatta arbetet med detaljplanen utreda möjliga lösningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet, samt närmare studera vattenföringen i befintliga diken och kulvert under järnvägen. Trafikverket ser positivt på detta och anser att det till granskningen ska vara klarlagt att utflödet från planområdet inte ökar (enligt ovan) samt att trumman i banvallen, inkl. järnvägsanläggningen i stort, inte påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

Svar:

Planhandlingarna har kompletterats med en ny dagvatten- och dikesutredning som utförts av Tyréns 2023, som ger förslag på hur dagvattenhanteringen i området kan lösas. Dagvatten- och dikesutredningen har utrett omhändertagandet av dagvatten och dikets kapacitet utifrån ett 20 års regn och 50 års regn. Vidare har även en förprojektering av gator i området tagits fram som används som underlag i dagvattenutredningen.

Det beskrivs i bullerutredningen att riktvärdet kan nås genom olika lösningar. En lösning utan bulleråtgärder är att lösa en uteplats mot tyst sida. I detta område behöver en gemensam uteplats planeras där riktvärdet för buller uppnås eller bullerskydd placeras längst planområdet eller järnvägen. För att säkerställa att riktlinjer för buller uppnås genom någon av åtgärderna har en planbestämmelse säkerställts i plankartan om att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktlinjer för buller uppnås.

Länsstyrelsen Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket. Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att

- riksintressen enligt 3 och 4 kap.
- miljöbalken tillgodoses, miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- mellankommunala intressen samordnas,
- bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Svealandsbanan ligger strax söder om planområdet. Järnvägen utgör kommunikationsanläggning av riksintresse.

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande daterat 2022-07-01 där verket lyfter frågeställningar rörande risk för översvämning av Svealandsbanan. Kommunen behöver klargöra att utflödet av dagvatten från planområdet inte ökar samt att trumman i banvallen, inklusive järnvägsanläggningen i stort, inte påverkas av föreslagen exploatering. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen innan antagandet har en fortsatt aktiv dialog med Trafikverket för att säkerställa att planen tillmötesgår de frågeställningar som verket tagit upp i sitt yttrande.

Miljö kvalitetsnormer – vatten

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma planområdets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten behöver kommunen förtydliga vilken recipient som är mottagare av dagvatten från planområdet. Om ledningen mynnar ut i Eskilstuna ån får inte miljö kvalitetsnormerna för vatten försämrats.

Svar:

Planhandlingarna har kompletterats med en ny dagvatten- och dikesutredning som utförts av Tyréns 2023.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom allmän plats med markanvändningen GATA – Gata och kvartersmark med markanvändningen B – Bostäder och E – transformatorstation.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa fri passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark och allmän plats som anges i planförslaget är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c § 5 miljöbalken). Länsstyrelsen anser att förslaget upphävandet av strandskydd inte är tillräckligt motiverat.

För att kommunen ska kunna nyttja det angivna särskilda skälet behöver kommunen visa att en annan lokalisering är omöjlig eller orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset. Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas. Se MÖDs dom 2016-02-22 i mål P 6876-15.

Svar:

Motiveringen för upphävandet av strandskyddet har preciserats i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att det finns skäl att upphäva strandskyddet. Se vidare under rubrik "Strandskydd" i planbeskrivningen.

Det finns ett ärende utanför detaljplaneprocessen hos Länsstyrelsen gällande ansökan om Ansökan om upphävande av strandskydd vid mindre sjö eller vattendrag. Kommunen inväntar Länsstyrelsens bedömning och svar på ansökan innan detaljplanen antas i nämnden.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2020-08-28) har tagits fram som underlag till planförslaget. Strax norr om planområdet (ingick tidigare i planområdet för Odlaren 1:93 m.fl.) och inom planområdet för Odlarvallen 5 m.fl. har föroreningar överskridande riktvärden för känslig markanvändning (bly och zink) påträffats. Kommunen gör bedömningen att föroreningarna inte påverkar planförslaget. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning utan anser att föroreningarna ska åtgärdas. Under förutsättning att föroreningen åtgärdas har Länsstyrelsen utifrån förorenade områden inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen vill även erinra om att anmälan av åtgärderna ska göras till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid i samband med att åtgärder planeras.

Buller

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande daterat 2022-07-01. Enligt framtagen bullerutredning (Efterklang 202-04-07) klarar föreslagen bebyggelse gällande riktvärden för ekvivalent bullernivå vid bostadsbyggnadsfasad enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Utredningen visar dock att den maximala ljudnivån 70 dB(A) vid uteplats överskrids i den västra delen av planområdet. Kommunen behöver säkerställa att byggnaderna i den västra delen av planområdet placeras och utformas så att det ur bullersynpunkt blir en bra bostadsmiljö runt föreslagen bebyggelse. Inför granskningen behöver kommunen se över placeringen av byggnaderna. Identifierade behov av skyddsbestämmelser ska säkerställas på plankartan.

Vattenkapacitet, brandvatten

I planförslaget framgår att vattenkapaciteten i ledningarna inte är tillräcklig för att kunna ansluta en brandpost till ledningsnätet. Länsstyrelsen anser därför att den brandvattendamm som nämns i planbeskrivningen under rubriken ”Brandpost/Brandvattenkapacitet” på sidan 22 behöver säkerställas med planbestämmelser på plankartan. Brandvattendammen får inte påverka våtmarkerna negativt.

Svar:

Markföreningar

Det beskrivs i markmiljöutredningen att påträffade halter inom planområdet ligger under riktvärde för känslig markanvändning. Förhöjda halter har endast påträffats inom fastigheten Odlarvallen 8 som ligger utanför planområdet. Föreningarna som dagvattenutredningen beskriver ligger i östra delen av utredningsområdet vilket är inom detaljplan för Odlarvallen 5 och inte inom detaljplan för Odlaren 1:93.

Buller

Det beskrivs i bullerutredningen att riktvärdet kan nås genom olika lösningar. En lösning utan bulleråtgärder är att lösa en uteplats mot tyst sida. I detta område behöver en gemensam uteplats planeras där riktvärdet för buller uppnås eller bullerskydd placeras längst planområdet eller järnvägen. För att säkerställa att riktlinjer för buller uppnås genom någon av åtgärderna har en planbestämmelse säkerställts i plankartan om att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktlinjer för buller uppnås.

Vattenkapacitet, brandvatten

Brandvattenkapaciteten är endast tillräcklig för friliggande enbostadshus. Endast friliggande enbostadshus får därför byggas vilket säkerställs genom en bestämmelse i plankartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

Inom planområdet finns ett flertal mindre lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande daterat 2022-07-01. Länsstyrelsen anser att det inte framgår av planförslaget och dagvattenutredningen hur dagvattnet föreslås tas omhand inom planområdet i tillräcklig utsträckning för att undvika översvämning. Länsstyrelsen delar därför kommunens bedömning om att en reviderad dagvattenutredning behöver tas fram innan detaljplanen antas.

Länsstyrelsen anser att dagvattenutredningen ska klargöra vattnets flöde, markinfiltrationen, föroreningsbelastningen och översvämningsrisken samt val av lämpliga dagvattenåtgärder som eventuellt behöver vidtas. I dagvattenutredningen identifierade behov av skyddsåtgärder säkerställs lämpligen genom planbestämmelser på plankartan.

Kommunen behöver i sammanhanget även utreda om det finns behov av att skydda infrastrukturen (exempelvis teknisk infrastruktur och vägar) med anledning av översvämningsrisken.

Kommunen behöver även beakta och säkerställa de dagvattenledningar som korsar planområdet, i det fortsatta planarbetet. Kommunen behöver hantera dagvattnet som helhet inom detaljplanerna för Odlaren 1:93 m.fl. och Odlarvallen 5 m.fl., eftersom planerna angränsar till varandra och att ett ökat vattenflöde i diket påverkar dem båda.

Svar: Tyréns har utfört kompletterande dagvatten- och dikesutredning (2023) som ger förslag på hur dagvattenhanteringen i området kan lösas. Vidare har även en förprojektering av gator i området tagits fram som används som underlag i dagvattenutredningen. I dagvattenutredningen har Va-skissen setts över utifrån granskningsförslaget.

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion

Länsstyrelsen konstaterar att marken inom planområdet enligt SGU:s jordartskarta bland annat består av glacial lera, kärrtorv och sandig morän. Inom planområdet ligger det tre våtmarker. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver ta fram en geoteknisk utredning för att klargöra markens geotekniska förutsättningar. Kommunen behöver klargöra att marken går att bebygga på det sätt och med den infrastruktur som föreslås enligt planförslaget.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen remitterar planärendet och den geotekniska utredningen till Statens geotekniska institut (SGI).

Svar:

En geoteknisk utredning har tagits fram som visar markens geotekniska förutsättningar. Utredningens slutsats är att det inte finns risk för skred på södra sidan av diket där bebyggelse är planerad. En upplysningstext har lagts till i plankartan för att förtydliga behovet i genomförandet.

Stabilitetsberäkningens slutsats är att det råder stor känslighet mot laster och höjdsättning i området norr om diket. Bebyggelsen bedöms vara genomförbar och geotekniken är inget hinder för detaljplanen. I genomförandet behöver en mer noggrann geoteknisk utredning utföras för enskilda tomter norr om diket.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Naturvärdena i diket och i synnerhet våtmarkerna är signifikanta för flora och fauna i området och är därmed viktiga att skydda och bevara. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att dagvattenhanteringen inte bidrar till en försämrad vattenkvalitet i våtmarkerna.

Svar:

Dagvattenutredningen har sett över dagvattenhanteringen kopplat till våtmarkerna. Våtmarkerna bedöms inte riskeras påverkas av förorenat dagvatten med föreslagen principlösning.

Social robusthet – gång/cykelvägar

Inom stadsdelen Odlaren saknas gång- och cykelvägar. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta ett helhetsgrepp gällande etableringen av gång- och cykelvägar inom den befintliga stadsdelen och kommande exploateringar för att främja hållbara färdssätt för olika samhällsgrupper.

Svar:

Det pågår ett arbete i planprogram för Odlaren för att ta ett helhetsgrepp över gång- och cykelvägar. Arbetet med planprogrammet har skett parallellt med detaljplanen. Utrymme på Tjädervägen kommer att finnas för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet. Den ska kunna kopplas till framtida gång- och cykelkopplingar i Odlaren.

Länsstyrelsen upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning 11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet

Länsstyrelsen välkomnar den grundliga utredningen av våtmarkerna som på ett tydligt sätt angett hur det går att kombinera nybyggnation av bostäder med bevarandet av våtmarkerna. Länsstyrelsen anser dock att våtmarkerna behöver ritas ut med höjdkurvor och höjdsiffror på plankartan för att underlätta efterföljande bedömning i såväl planprocessen som efterkommande tillståndsprövningar.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver ta ett helhetsgrepp kring regleringen av skyddszonerna runt våtmarkerna, på plankartan. Exempelvis regleras skyddszonerna kring två av våtmarkerna med egenskapsbestämmelsen korsmark. Eftersom som skyddszonerna är till för att skydda våtmarkerna från exploateringen snarare än att skydda bebyggelsen från vatten anser Länsstyrelsen att skyddszonerna bör regleras som natur på plankartan. Det är i nuläget otydligt hur planen kommer att beakta våtmarksutredningen.

Övrigt – Redaktionella synpunkter

I grundkartan saknas höjdkurvor och höjdangivelse för våtmarkerna. Höjdangivelser saknas generellt. Inför antagandet behöver grundkartan revideras och förtydligas med höjdkurvor och höjdangivelser.

Svar:

Synpunkt noterad. Våtmarksutredningens resultat och slutsats visar att icke-dränerande anläggningar kan byggas intill våtmarkerna inom skyddszonerna, då dessa inte riskerar att påverka den hydrauliska funktionen i våtmarkerna. Detta säkerställs i plankartan genom planbestämmelse om kryssmark och bestämmelse "b" som anger att grundvattendränerande ingrepp inte får göras under det antal meter över högsta grundvattennivå som utredningen anger för våtmarkerna.

Lantmäteriet Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-05-09) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

GENOMFÖRANDETID

I plankartan står det att genomförandetiden är 5 år. Det stämmer inte överens med beskrivningen där står det 10 år. Korrigera så att det är samma tid i båda handlingarna.

**KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS
BEHÖVER REDOVISAS**

När avsikten är att använda genomförandeavtal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet förefaller tillräckligt tydlig, men vid genömläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar.

Svar:

Synpunkt noterad

SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har från Eskilstuna kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

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. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav.

Underlag:

1. Plankarta 2022-05-09
2. Planbeskrivning 2022-05-09

SGI:s synpunkter

Planens förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i stadsdelen Odlaren i form av friliggande enbostadshus.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet av sandig morän, urberg, kärrtorv och glacial lera. Området har tidigare varit täckt av brackvatten och har förutsättningar för kvicklera. Området är delvis kuperat med de största höjdnivåerna mot den norra samt den södra plangränsen. Planområdets norra gräns angränsar till ett större dike.

Kommunens hantering av geotekniska säkerhetsfrågor

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. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas helt eller delvis vilket gör att det inte är möjligt att bedöma hur kommunen har hanterat geotekniska säkerhetsfrågor i planen.

Råd i fortsatt arbete

Geotekniska utredningar och planbeskrivning

Planen saknar en redogörelse för kommunens bedömning av markstabiliteten för planområdet samt angränsande områden och behöver därför kompletteras. Denna första bedömning behöver inbegripa risken för skred eller ras i finkorniga jordar, risken för bergras eller blocknedfall samt erosionsrisk längst med befintliga vattendrag (diken). Lämpligen används översiktlig kartering som stöd i bedömningen och kommunen behöver ta stöd av en geotekniskt sakkunnig i bedömningen.

Om en första bedömning av markens lämplighet inte klart och entydigt utesluter geotekniska risker ska en detaljerad stabilitetsutredning genomföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Vidare ska alla tillkommande laster (byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar med mera), som planen medger kontrolleras i den geotekniska utredningen. Observera att även stabilitetspåverkan från skyddsåtgärder så som vallar, dagvattendammar, diken med mera behöver ingå i utredningen.

Om det krävs geotekniska åtgärder är det viktigt att det av planbeskrivningen framgår hur framtida underhåll av dessa anläggningar eller åtgärder ska skötas. Viktig information för att kunna förstå hur exempelvis ett erosionsskydd ska fungera även i framtiden och med ett förändrat klimat är att kommunen beskriver vem som har rådighet över marken där anläggningen eller åtgärden sker.

Plankartan

Om det är möjligt rekommenderar SGI först och främst att kommunen anpassar planerad markanvändning till planområdets geotekniska förutsättningar. På så sätt undviks kostsamma förstärkningsåtgärder och tvingande planbestämmelser. Om markanvändningen inte kan anpassas och utredningen visar på att det krävs åtgärder eller restriktion för att planen ska bli lämplig behöver detta säkerställas i plankartan. SGI rekommenderar kommunen att följa Boverkets rekommendationer kring hur skydd kan säkerställas i plankartan.

Upplysning

SGI vill uppmärksamma kommunen på att byggnade på torvmark normalt sett kan innebära geotekniska utmaningar. Torv är vanligen sättningsbenägen och har låg bärighet därav rekommenderar SGI att kommunen tar stöd av geoteknisk sakkunnig vid kommande detaljprojektering.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar:

En geoteknisk utredning har tagits fram som visar markens geotekniska förutsättningar. Utredningens slutsats är att det inte finns risk för skred på södra sidan av diket där bebyggelse är planerad.

Stabilitetsberäkningens slutsats är att det råder stor känslighet mot laster och höjdsättning i området norr om diket. Bebyggelsen bedöms vara genomförbar och geotekniken är inget hinder för detaljplanen. I genomförandet behöver en mer noggrann geoteknisk utredning utföras för enskilda tomter norr om diket.

Våtmarksutredning har utrett kärrtorv eftersom jordarten hänger ihop med våtmarker. Utredningen visar att kärrtorven är förskjutet till sydöst och ligger under våtmarken, vilken innebär att bebyggelsen inte hamnar på kärrtorven.

Privatperson 1 Jag emotsäger mig förslaget med hänsyn till befintligt nätverk redan idag är undermåligt, och många barn vistas på vägarna. Men också för att bevara natur och skog.

Svar:

Tack för dina synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Utrymme på Tjädervägen kommer att finnas för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet.

Privatperson 2 Jag har sökt igenom trafikplanering men det nämns nästan inget om själva Fasanvägen vad jag kan hitta. Vad är tanken här?

Just nu är det 11- 12 hus som har boende efter fasanvägen och vägar som leder från fasanvägen.

Det planeras 60+ extra hus det innebär i värsta fall 120 bilar som rör sig på vägarna. Just nu är Fasanvägen väldigt smal på sina ställen och det är svårt att mötas.

Har man haft i åtanke att kanske det nya bostadsområdet kan kopplas till gökvägen. Då belastas mindre del av odlarvägen och fasanvägen skulle kunna vara som den är idag.

Längst ner på gökvägen skulle man kunna förlänga vägen och koppla ihop det med nya området. Vad jag kan se så är det samma ägare för hela den tomten som man skulle behöva ta i anspråk. Vad jag kan se så är det samma person som sålde av all tomt inför de nya husen.



Svar:

Tack för synpunkt. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Privatperson 3 Angående byggplanerna av 66 nya hus i Odlaren så undrar jag hur ni har tänkt angående vägarna som inte är anpassade efter denna stora trafikökning. Det kommer resultera i 130 nya bilar som ska passera på undermåliga vägar där våra barn cyklar och går till skolan på smala vägar utan trottoarer. Trafiksituationen är redan katastrof med bara ett fåtal som håller hastighetsbegränsningen och vägar som får nya stora gropar varje år. Att ha en 3,5 km lång väg där hastighetsbegränsningen är 30 hela sträckan är inte optimalt när området blir för stort. Har ni planerat en ny väg från det nya området längst mot järnvägen och ut på odlarvägen då, för då skulle det inte påverkas lika mycket även om många åker lärkvägen ut mot strängnäsvägen för att ta sig till motorväg och mataffär.

Som det är nu går det inte ens att mötas två bilar på långa sträckor på Fasanvägen, för att inte prata om hur det är vintertid. För oss som kommer bo mitt i områdena försvinner ju också lugnet och naturen bakom husknuten som antagligen är det som lockat dom flesta till detta område. Det är synd att man vill förstöra ett så fint bostadsområde när det finns så mycket mer lämplig mark längre ner i Odlaren där nya vägar kan anslutas till Strängnäsvägen och anpassas för alla.

Svar:

Tack för synpunkt. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Inom planområde säkerställs yta för en gång- och cykelväg. Det är ett utrymme på Tjädervägen som kommer att finnas för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet. Målet är att den ska kunna kopplas till framtida gång- och cykelkopplingar i Odlaren.

Privatperson 4 Hej
Jag och min man anser att byggnationen i Odlaren inte bör beviljas då den orsakar stor negativ påverkan på vatten- och avlopp samt hårt tryck på den redan undermåliga Skogvaktarvägen. Idag räcker inte trycket i rören till för att föra iväg vatten och avlopp så varje hushåll i övre Odlaren har varit tvungna att installera en pump för att få bygga. Vi är mycket oroade för att ytterligare byggnationer förvärrar situationen.

När det gäller Skogvaktarvägen är den smal och undermålig då vårt hus skakar då en buss eller lastbil åker förbi. Vi har fått höra att det ska sprängas för att kunna bygga och detta är inte acceptabelt då vårt hus är pålat och reagerade negativt då det sprängdes för den nya järnvägen.

I och med dessa negativa erfarenheter anser vi att den här byggnationen av ca 30 villor inte ska genomföras.

Svar:

Tack för era synpunkter. I Odlaren är avloppssystemet ett så kallat LTA-system. Ett sådant system består av ett trycksatt ledningsnät och avloppsvattenpumpar på varje fastighet. Att varje fastighetsägare i Odlaren har egna avloppsvattenpumpar beror således inte på kapacitetsbrist utan på grund av systemet. Se även svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Genomförandet av detaljplanen och de temporära olägenheter de kan medföra är inget som kan styras i detaljplan. Dock ska genomförandet inte skada befintlig bebyggelse eller skapa orimlig störning. Uppstår det skador på fastigheter som gränsar till planområdet, som en konsekvens av arbetet på fastigheten, är det exploatören som är ansvarig. Skadan i sin tur ska regleras genom skadestånd. Sprängning kräver tillstånd av polisen och en kontrollplan behöver upprättas, som säkerställer att åtgärden uppfyller de krav som ställs i plan- och bygglagen.

- Privatperson 5** Redan när jag för 35 år sedan år 1987 när jag köpte [REDACTED] så var vägarna dåliga och det sas från kommunen att vägarna var under demitionerade redan då vilket sägs än i dag. För fler byggen. Och vad har hänt jo... Ni har vid flera tillfällen endast lagt på mer asfalt. utan att göra under jobbet då det är en gammal grus väg. vägen är smal och vintertid när vägarna plogas får man stanna vid möte av bussen och andra större fordon. då vägen under vinterhalvåret blir ändå smalare. Det saknas dessutom diken/drineringsrör för avrinning Då det är ett barnrikt område är det många barn som cyklar skogsvaktarvägen till djurgårdsskola. Vilket är en fara pga smala vägar och mycket trafik. När det gäller vatten trycket. så sas det redan när jag flyttade i 1987. Att pumparna med vatten inte räckte till för att tillgodose alla boende. och mej vetligen är detta heller inte åtgärdat. Då det är märkbart när många använder vatten. Jag förstår om tiderna förändras. Men i detta läge säger jag vänligen men bestämt Nej till fler bebyggelser. Vi har köpt våra bostäder av en anledning. och vi vill inte ha det sämre än vad det redan är med vägen. avrinningen/dikena. pumparna för vatten saknar trottoarer. Hur kan ni då i er vildaste fantasi tro att det blir bättre med ytligare bostäder och byggen och fler bilar tack för ordet hoppas ni tar ert förnuft till fånga och inser att detta är orimligt.

Svar:

Tack för dina synpunkter. Det stämmer att dagvattenhanteringen från vägområdet är undermålig. I och med arbeten i planområdena så säkerställs utlopp till diket och möjliggör för framtida åtgärder uppströms. Se även svar under privatperson 4 och under Odlarens egnahemsförening yttrande.

- Privatperson 6** När det nya järnvägsspår byggdes och det sprängdes mycket. Och husen skakade. Var det många fastigheter som drabbades av skador. Och det är längre bort en det tilltänkta nya fastigheterna vi fick sprickor i tapeter och som sen ingen ville stå för. Tom nu när det sprängs vid sjukhuset skakar vår fastighet. hur blir det då om det ska sprängas ändå närmare??

Jag har fått in vatten i min källare nu i vår. så jag kostade på ny dränering runt min fastighet. då visade det sej att vattnet har gjort en bäck under jorden.och

detta pga.av förhöjd / och fel lagd asfaltt .pga att det inte finns någon avrinning och diken.... Skickar med några bilder så du kan se hur det ser ut.



Svar:

Tack för dina synpunkter. Se svar under privatperson 4.

Privatperson 7 Synpunkter på ev bebyggelse SBN/2020:518 och SBN/2018:472

Några synpunkter på ev bebyggelse på Odlarvallen 5 m.fl.

- Avlopps och vattenförsörjningen är redan hårt belastad redan innan. För att klara detta behöver befintliga VA-system byggas ut.
I diket som går utmed tomtgränsen finns det Större vattensalamander och den är fridlyst. Den lever i grunda vattensamlingar och har en nedåtgående utveckling. Den måste skyddas.

Tack för dina synpunkter. Vattenledningen till den nya bebyggelsen kommer att dimensioneras för den utökade belastningen. Se även svar under privatperson 4. Se även svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Inventeringen och bedömningen av naturvärdena omfattade även diket. Ingen större vattensalamander noterades i utredningen.

Privatperson 8 Vi anser att man bör anlägga en ny infartsväg till Fasanvägen då Skogsvaktarvägen redan idag är i uselt skick och då det uppenbarligen inte avses någon förbättring där. Detta med tanke på den ökade mängden av tung trafik i samband med byggnationen av 66 nya bostäder som i sin tur kommer att ge en ökad biltrafik. Som det ser ut idag har de flesta hushåll två bilar, förmodligen på grund att vi inte har någon riktig kollektivtrafik. Därför är det viktigt att man även ser över den frågan.

Enligt planförslaget är det tänkt att man ska trycka ihop bostäderna i stället för att skapa ett fortsatt lugnt och fint bostadsområde!!!

Vi värnar om vårt fina område!

Svar: Tack för dina synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Privatperson 9 Hej.

Vi är en familj som bor i området som kommer påverkas rätt rejält av det planerade tillbygget.

Till att börja med vill vi säga att det skulle vara trevligt med lite mera villor i området, då det blir ett sätt att knyta ihop bandet med resterande bostäder på Skogsvaktarvägen, samt även ett bra tillfälle att få tillgång fiber.
Till vår stora oro är hur den nuvarande tunga trafik ska klara av ytterligare minst 130 bilar till? Det är med hjärtat i halsgropen vi idag cyklar till jobb och skola med våra två barn, att det inte redan finns idag en cykelväg är helt obegripligt. På grund av den tunga passerade väg och ingen cykelväg, törs våra barn inte cykla själva till kompisar som bor längre ner i odlaren eller till sin skola, British Junior. Det är så långt ifrån barnsäkert man kan komma, vilket inte vårt samhälle strävar efter. Barnkonventionen och rörelse, det är vad Sverige står för!

Gällande miljön i odlaren är det helt ofattbart att det finns tankar till att bygga 30 villor och 30 radhus i området. Enligt det planprogram (skrevs 2006) ska Odlaren stå för enhetligt, med endast villor och skogen i centrum. Vi alla Odlarbor bor just i odlaren för vi vill vara nära naturen och centrum på samma

gång. Byggs det till 60 villor till på relativt liten yta kontra antalet hushåll, kommer den lugna och fina atmosfären vi har idag förstöras. Vårt kära Odlaren kommer inte vara Odlaren längre!

Varför inte bygga ett tiotal hushåll med större mark och möjlighet till hagar, stall mm då det finns så fina omgivningar här i odlaren. Speciellt nu när Gunnarskäl ska plöjas ner till marken.

Stora frågor som vi vill att ni tar i beaktning innan några beslut slås igenom. För just gällande planering och framförhållning, är inte Eskilstuna Kommuns bästa egenskap!

- Vägarnas kapacitet och standard?
- ljudnivå?
- barnsäkerhet?
- miljö- översvämningar?
- miljö- karaktär?

Svar: Tack för dina synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Privatperson 10 Men anledning av den planerade nybyggnationen Odlaren 1:93 SBN/2018:472 vill vi uttala oss om följande.

- Det är fint att fler människor kan få möjlighet att bo i detta lugna, skogsnära område.
Dock:
- Områdets karaktär. Att försöka bevara karaktären och känslan här är en fin sak för framtiden. Ca 30 hus på denna yta gör att tomterna blir väsentligen mindre än majoriteten av tomterna i Odlaren. Detta kommer påverka känslan och karaktären till stor del.
- Vägstandarden i hela Odlaren är otroligt låg med obefintlig vägren och ingen möjlighet till gång- cykelbana. Fasanvägen är dessutom inte märkt med någon hastighetsskylt vilket torde betyda att det är 70 km i timmen här. Helt galet att inget gjorts åt det! Att låta sina barn cykla till skolan längs Skogvaktarvägen känns direkt farligt vilket är hemskt två stora grundskolor ligger inom rimligt cykelavstånd för barn. Bussen har flera gånger kört i diket vintertid och det kan vara svårt att möta andra bilar på vissa ställen. De gånger det blir en ordentlig snövall vintertid kan det vara omöjligt att mötas. Om nu totalt ca 60 bostadshus ska byggas ska vägen även klara av kraftigt utökad tung trafik under många år. Det är helt orimligt.
- Översvämningsrisken. Bara härom året drabbade en stor översvämning flera tomter här. Så kallat extremväder med bland annat skyfall kommer med säkerhet öka i framtiden. Om området här ska ses som lämpligt att bebygga bör man se över detta och fundera på om det verkligen är värt risken. Inte bara bortledningen av vattnet från de nybyggda områdena bör ses över, utan även från vår gata och andra närliggande bostadshus.

Vi förstår att det kan låta småsint och egoistiskt att ha negativa åsikter om dessa två nybyggen. Vi visste att det fanns planer på fler hus när vi flyttade hit och vi har stor tomt så vi kommer ändå ha mycket egen yta. Med hänsyn till ovanstående punkter känns det ändå så onödigt, orimligt och förkastligt att bygga på det här viset. Även om man bygger en ny fin alternativ väg så förstör man hela Odlarens karaktär med en otroligt stor mängd bostadshus på denna yta. Det är varken fint ur karaktärsynpunkt eller lämpligt på detta område med sank mark och gammalt dåligt VA.
Bevara åtminstone träden.

Vänliga hälsningar
Ann Rickström och Kalle Sarsten

Svar: Tack för era synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Privatperson 11 Nedan synpunkter lyfter sårbarheter, risk och konsekvensanalys som inte är fullkomligt utrett och därmed behöver ses över innan exploatering sker:

1. Antalet hus som planeras att byggas i Odlaren 5 med flera är oproportionellt, i förhållande till övriga fastigheter i området. Övriga hus har en betydlig större tomtstorlek. Antal fastigheter på en koncentrerad yta (enligt byggplan) kommer innebära att naturnära klimat kommer ändra skepnad till ett mer tättbebyggt område. Detta kommer resultera i att det bevarande som var utlovat och tänkt för det tilltänkta området i Odlaren, med nuvarande karaktär kommer att förändras. Ett strandskydd på 30 meter för att bevara en naturrik miljö är inte tillräckligt och behöver utredas, även med anledning av den programplan som handlar om bevarandet av Odlaren (se punkt 6).
2. Vägen som det är idag är belastad i trafik. Med nästan 40 nya villor kommer trafiken bli ännu mer belastad. Många barnfamiljer och vuxna har flyttat in i området för ett hälsofrämjande liv de önskar leva – exempelvis genom att cykla och promenera.
3. Eventuella sprängningar och pålningar för att jämna ut och höja/sänka mark riskerar att drabba och skada närliggande fastigheter. Hur tar ni hänsyn till det?
4. Dagvattenhanteringen
I utredningen finns inte ett utpekat ansvar för det södra diket som bör omhändertas av kommunen med omsorg. Vem är dedikerad ansvarig för diket och dagvattenhanteringen? Även om det sker i praktiken ska det stå uttalat att kommunen har 100% ansvar eftersom torrläggningsföretaget är inaktivt, vilket också föreslås i dagvattenutredningen.
Om det finns ett aktivt dikesföretag behöver ni ange namn och kontaktuppgifter på vem eller vilka som representerar dikesföretaget.

Har ni ej utrett vem som står som ansvarig för dikesföretaget, så kan ni inte utöka antalet hus/byggnationer i området. Ett dike måste förvaltas/renhållas regelbundet. I dagsläget är detta ett utpekadt ansvar, vilket är av kommunen inte är ansvarsfullt med tanke på att det är ett viktigt utflöde. Tydlig utredning och ett kommunalt ansvar för diket i söder ska vara klart innan denna plan godkänns. Det är ett viktigt dike dit dagvatten ska ledas till och från, det behöver skötas kompetent och ledas på ett korrekt sätt. Er utredning är således bristfällig och behöver göras med största noggrannhet och plan.

5. Kommunen behöver också utreda om dikesrör är dimensionerat för ett ökat flöde vid exploatering för fler byggnader. Inte att den utreds i efterhand och belastar befintliga villor.
6. På vilket sätt har man kommit fram till att utformningsförslaget bedöms vara en lämplig exploatering? I jämförelse med övrig bebyggelse och utlovat bevarande av Odlarens karaktär (se planprogram antaget av kommunfullmäktige 2006-10-26) med stora ytor natur och en lugn miljö har vi inte förståelse för hur utredningen kommit fram till att den är "lämplig". På vilket sätt förhåller er utredning till detta löfte och planprogram. Var och när beslöts att inte längre bevara löftet om att Odlaren ska vara icke-tätbebyggt och naturskönt?
7. Under rubriken "Barnperspektivet" skriver ni följande: *Gator i området ska utformas för låga hastigheter och för att prioritera förutsättningar för gång- och cykeltrafik.* Detta följs upp av nästföljande stycke under rubriken "Gång- och cykelvägar" där ni skriver: *...i nuläget finns ingen dedikerad gata för cykel- eller gångtrafik inom eller intill planområdet. Ny gata inom planområdet planeras inte utformas med trottoar eller utrymme dedikerat för cykeltrafik.*

Det finns inget hållbart argument att lyfta barn-perspektivet när det i slutsatserna blir motsägelsefullt. Å ena sidan skriver ni att denna bebyggelse medför goda möjligheter för barn att röra sig fritt i sin närmiljö. Å andra sidan har ni bekräftat att det inte finns eller planeras för någon dedikerad gata för cykel- eller gångtrafik inom eller intill planområdet. Ny gata inom planområdet planeras heller inte med trottoar eller utrymme dedikerat för cykeltrafik.

Därmed har ni helt förbiset barnperspektivet, vilket är ohållbart. Det är helt orimligt att göra en skrivbordsbedömning. Låg hastighet är inget hållbart argument.

Svar:

Tack för dina synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Inom planområde säkerställs yta för en gång- och cykelväg. Det är ett utrymme på Tjädervägen som kommer att finnas för byggnation av gång- och cykelbana för att öka tillgängligheten inom planområdet. Den ska kunna kopplas till framtida gång- och cykelkopplingar i Odlaren.

Privatperson 12 Nedan redovisas synpunkter på förslag till detaljplan för Odlaren 1:93 från Eric Johansson och Mathilda Lindersson boende på Vaktelvägen 3 (Odlaren 1:215).

Positiva delar i förslaget:

- Detaljplanen tillåter inte radhus, parhus och flerbostadshus vilket skulle förändra området karaktär ännu mer än nuvarande förslag.
- Parkering sker främst på tomtmark och inga gemensamma parkeringsytor och garage anordnas.
- Naturområde på minst 30 meter som bevaras närmast diket norr om området och kring våtmarkerna för att tillåta naturpassager och bevara någon form av strandskydd. Bör utredas om dessa områden ska vara större.

Delar i förslaget som behöver justeras:

- **Exploateringsgrad och typ av bebyggelse**

Förslaget innehåller mindre tomter och bostäder än omkringliggande bebyggelse i området och kommer därmed sticka ut från omgivningen och ändra karaktären på området.

I detaljplanen för området kring Vaktelvägen/Orrvägen (detaljplan 2007_10218-2) skriver man:

"För Odlaren med omnejd finns ett planprogram antaget av kommunfullmäktige 2006-10-26. Enligt planprogrammet bör Odlarens nuvarande karaktär av blandad bebyggelse på stora naturtomter behållas och eventuellt nytillskott i direkt anslutning till nuvarande detaljplanerat område underordna sig detta. I planprogrammet lyfts områdets låga vägstandard fram och svårigheterna för vägnätet att klara ytterligare etablering. Det kommunala VA-nätet har låg kapacitet och om ytterligare fastigheter ska kopplas in behövs en förstärkning av VA-nätet. "

Planprogrammet har inte ändrats än och utformning av det nya planprogrammet är ännu inte fastställt, därför kan man inte frångå det befintliga planprogrammet i detta fall. Områdets karaktär har inte ändrats, vägstandard har inte förbättrats (snarare tvärt om) och VA-nätet behöver fortfarande förstärkas.

Därför bör inte en tätare bebyggelse än övriga odlaren tillåtas i detaljplanen.

- **Påverkan på trafiksituationen:**

Kraftigt ökat antal boende ger kraftigt ökad trafik på redan dåliga och trånga vägar. Därför bör antalet nya bostäder begränsas och åtgärder enligt trafikutredningens scenario 1 utföras och förslagsvis delvis finansieras av exploitörerna. Även förstärkning samt GC-bana på Fasanvägen måste till vid en ökning av trafiken där.

Bör också utredas om en alternativ anslutningsväg går att anlägga mellan Odlarvägen och Fasanvägen för att avlasta Skogvaktarvägen som även efter åtgärder kommer att vara trång och överbelastad om ytterligare exploatering tillåts. Alternativt från Gökvägen till Fasanvägen och planområdet. Sådana alternativ har inte utretts eller beaktats i någon utredning. Vid en betydande

exploatering som detta förslag tillsammans med Odlaren 1:93 är (ungefär fördubblar antalet boende i området) så behöver en större utredning göras. Från Trafikutredningen:

"Ansvarig förvaltning inom Eskilstuna kommun bedömer att det med avseende på vägarnas bärighet inte är lämpligt med ytterligare exploateringar med tillhörande trafikstring."

Huvudledning för avlopp längs Skogvaktarvägen/Fasanvägen behöver ändå bytas enligt VA-utredningen. Bra tillfälle att rusta vägarna i samband med det. Om vägar rustas, trafiksituationen blir bättre än idag och kollektivtrafiken utökas i området så ökar acceptansen för ytterligare varsam exploatering. Varför tar inte detaljplaneförslaget hänsyn till stora delar av den trafikutredning som gjorts? Exploatering måste villkoras med en mer omfattande utredning och konkreta åtgärder i området för att säkerställa en fungerande och säker trafiksituation. Finansieras förslagsvis delvis av exploatörerna.

- **Dagvattensituationen och översvämningsrisken**

Detaljplaneområdet är under delar av året väldigt sankt med lokala vattenansamlingar. Om delar av området bebyggs behöver det säkerställas och tydliggöras att åtgärderna inom detaljplanerna inte försämrar dagvattensituationen och översvämningsrisken för nya bostäder och intilliggande befintliga fastigheter.

Det behöver också utredas och förtydligas om diket norr om planområdet (inklusive kulverteringen under Fasanvägen) klarar av ytterligare exploatering och åtgärder som ökar dagvattenflödet. Redan idag är översvämningsrisken stor och åtgärder skulle behöva vidtas för att minska den, som t.ex. att röja och bredda diket och dimensionera upp röret under Fasanvägen. Även ansvaret för diket behöver förtydligas och förslagsvis tas över av Kommunen eftersom torrlägningsföretaget är inaktivt, vilket föreslås i dagvattenutredningen genom en prövning i Mark och Miljödomstolen.

Varför tar inte detaljplaneförslaget hänsyn till stora delar av den dagvattenutredning som gjorts? Att bara hänvisa till att hänsyn måste tas till dagvattenförhållandena kommer inte att räcka och om det blir problem med översvämningsrisker efter byggnationen är det oftast för sent att göra åtgärder. Tydliga riskbedömningar behöver göras och konkreta åtgärder som exploatören ska vidta för att minska risker och konsekvenser behöver förtydligas i förslaget. Exploateringen måste anpassas mer för att inte innebära olägenheter på omgivningarna i form av risker för översvämning, ras, sättningar m.m. (PBL Kap 2). Då skulle en mer varsam exploatering med glesare bebyggelse som anpassas efter de faktiska förhållandena med dagvatten, berg och kupering vara mer lämplig.

- **Påverkan på avlopps- och vattenledningar i området**

Enligt VA- och dagvattenutredningen (del 2 och 3) behöver den befintliga avloppsledningen bytas på sträckan från Odlarvägen fram till planområdet innan ytterligare exploatering kan göras. Detta framgår inte tydligt i detaljplaneförslaget vem som ansvarar för detta och om exploatören ska vara

med och bekosta detta. Även vattenledningen på sträckan bör undersökas om den klarar ytterligare exploatering eftersom dagens vattentryck redan är lågt.

- **Miljövärden**

Det har inte gjorts någon tillräcklig utredning och inventering av miljövärdena i planområdet med större fokus på biotopskydd och artskydd. Området har ett rikt djur- och naturliv, varför har inte risker och konsekvenser utretts mer noggrant?

Svar:

Tack era synpunkter. Eftersom planområdena utgör en utökning inom verksamhetsområdet bekostas VA-utbyggnaden av VA-huvudmannen. Vattenledningen till den nya bebyggelsen kommer att dimensioneras för den utökade belastningen. Se svar även svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Inom planområdet finns tre våtmarker och där finns al, björk och tall med påtagligt biotopvärde och klassas som naturvärdesklass 3. Inventeringen noterade inga andra biotoper eller rekommendation om att utreda förekomsten av potentiella skyddade arter. Nya byggnader föreslås endast på naturvärdesklass 4 "visst naturvärde" som är den lägsta naturvärdesklassen enligt svensk standard för naturvärdesinventeringar.

Privatperson 13

Först måste vi framföra att vi är förvånade över kommunens ordning för planeringen. Sedan några månader har vi engagerat oss i *Planprogram för Odlaren* där vi bl a berättat varför vi bor här och vilka nyttor o svagheter vi ser med området. Vi har mötts av trevligt bemötande och getts bilden av att vårt deltagande är viktigt.

Sen mitt i det planprogrammet innan vi sett något resultat brakar det loss med två detaljplaner på vår gata. I vår värld gör man först ett program med yvig pensel och sedan kommer den bindande detaljplanen med programmet som grund. Den här ordningen känns helt fel och ger oss ingen lust att fortsätta med *Planprogrammet*, det känns som allt redan är klart och kommun har bestämt sig.

Trafikplan sid 4

Det står att "Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun från 2012 ska vid planering och utformning av huvudnäten trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning; 1. Gångtrafik, 2. Cykeltrafik, 3. Kollektivtrafik, 4. Biltrafik."

En byggnation enl föreslagen plan permanentar mer biltrafik. Många Odlarbor anser idag att det är för långt/obekvämt att gå/cykla till centrum. Kollektivtrafiken är för gles för att vara ett alternativ så det är privatbilar som återstår.

Mark o vegetation sid 5

I stycket anges att "Marken inom planområdet består i huvudsak av

blandskog”. Det var en skog innan området kalhöggs sommaren 2021. Av skogen återstår några sparade dungar, resten är idag ett kalhygge. Det lär ta flera tio-tals år innan det kan kallas skog igen.

Historik sid 6

Det står ”Området domineras av stora tomter med naturmark som bidrar till att det uppfattas grönt och naturnära. Odlaren har i sin helhet en grön karaktär med stora inslag av barr- och blandskog.” Det är precis den här känslan vi o många andra odlarbor är rädda om och vill behålla. Nya kvarter med tät bebyggelse på 30-40 hus förändrar totalt karaktären för området.

Bebyggelseområde sid 7-8

I bildtexten till bild 3 står det ”Bild 3, Illustrationsplanen visar en möjlig utformning av området.” Vad vi kan se är det inga fastighetsgränser inritade för bostäderna. Vi ser heller inga storlekar på byggnad eller fastigheter förutom 25% regeln. Det är alltså upp till exploator/husköpare att bestämma byggnads och fastighetsstorlek. Borde inte en detaljplan reglera detta?

Ni skriver att ”Det är viktigt att bebyggelsen inte upplevs som för tät och att avståndet mellan bebyggelsen säkerställer utblickar mot naturmarken.” Sedan föreslår ni att byggnaderna får placeras 1-2 m från fastighetsgräns. För oss innebär det att bebyggelsen upplevs som tät.

Tillgänglighet sid 8

Vi läser ”På gångavstånd, längs med Skogsvaktarvägen finns busshållplats med goda bussförbindelser till området.” När jag nu 29 juni vill kolla den goda bussförbindelsen hittar jag ingen tidtabell på webb eller app. Jag misstänker att linjen är indragen till den 14 augusti. Innan sommaruppehållet gick det 7 bussar per dag vardagar från Odlaren, den första kl 06.50 och den sista kl 16.50. Vi anser inte att 7 turer per dag, 5 dagar per vecka, med 2 månaders sommaruppehåll är goda bussförbindelser!

Gator o trafik sid 9

De 1,25 meter som avses för dagvattenhantering och snöupplag utanför körbanan borde ha en infiltrerande ytan så att dagvatten kan sjunka ner och inte rinna iväg.

Dagvatten sid 18-21

Den 26-27 maj 2021 uppmätte vi 60 mm regn på två dagar och det blev väldigt blött med stående vatten bl a på vår fastighet. Det är viktigt att dagvattenfrågan sköts ordentligt. Det gjorda kalhygget och den tänkta exploateringen kommer tillsammans med klimateffekten att ge ökad mängd vatten. Det behöver kompenseras.

El, tele, bredband och Fjärrvärme sid 24

Vi ser att EEM bl a ska ordna fjärrvärme. Intressant, då kanske vi är fler som har möjlighet att ansluta oss.

VA sid 21

Bra att vattentillförseln stärks, det är ganska lågt tryck emellanåt.

Övrigt

Med denna plan och den för Odlarvallen 5 planeras det för ca 66 nya bostäder i området. Vi saknar i planbeskrivningen en beskrivning av trafikmatning till området, främst hur Odlarvägen, Skogvaktarvägen och Fasanvägen kommer att påverkas. Främst vad det gäller trafikintensitet, trafikslag och säkerhet, både under byggnation med alla tunga transporter och sen när byggnationen är klar.

Som det är nu anser vi de vägarna i stort sett ok, förutom Skogvaktarvägen som är ganska sliten, smal och kurvig på en del ställen. Att det saknas trottoar/cykelbana längs Skogvaktarvägen bekymrar inte oss, vi känner oss trygga vid gång o cykel. Men hur blir det efter att de 66 nya bostäderna byggts?

Vi tror trafikmängden börjar närma sig den gräns då fartdämpande insatser behöver göras. Vilka trafiksäkerhetshöjande insatser som passar bäst låter vi gatuavdelningen avgöra.

Dikena längs vägarna upplever vi positivt, det ger en fin lantlig känsla.

Vi hittade sen Rambölls utredning med bl a kreativa nya cykelbanor och ser där att vi inte tänkt helt fel:

- Trafikökning med 400 st fordonrörelser/ dygn för Fasanvägens två byggnationer. (sid 22)

- Ansvarig förvaltning inom Eskilstuna kommun bedömer att det med avseende på vägnas bärighet inte är lämpligt med ytterligare exploateringar med tillhörande trafikstring. (Sid 15)

Vi ser inget av Rambölls utredning i planbeskrivningen. Så hur ser planenheten på trafiksituationen, vad blir det för förändringar i samband med de två byggprojekten vid Fasanvägen?

Svar:

Tack för era synpunkter. Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Arbetet med detaljplan för Odlaren 1:93 påbörjades innan planprogramarbetet startade. Detaljplanearbetet har aldrig planerats ske i samband med planprogrammet eftersom vägarna enligt trafikutredningen klarar av en exploatering inom planområdet. Dialoger har skett med handläggarna för planprogrammet för att anpassa detaljplanen till arbetet och förslagen i odlaren som helhet. Därför gick detaljplanen för Odlaren 1:93 och detaljplan för Odlarvallen 5 ut på samråd innan planprogrammet. Inga andra detaljplaner i Odlaren planeras gå ut på samråd innan planprogrammet.

- Privatperson 14** Generellt sett anser vi att det saknas en analys av hur planförslagen påverkar omkringliggande delar av området. Utredningarna är främst gjorda för att bedöma påverkan inom området som planläggs. Ett exempel är riskanalysen, som enbart tar upp risken med tågolycka som kan påverka områdena i planförslagen, men som t.ex. helt utesluter risken för försämrade trafiksäkerhet i närliggande områden p.g.a. ökad trafikering.

En annan påverkan på närområdet av planförslagen gäller områdets karaktär. Många som bor i Odlaren har valt att bo där p.g.a. lugnet, närheten till skogen/naturen, djurlivet och avskildheten som de stora tomterna ger. De stora tomterna och att alla tomter angränsar till skog/natur är en stor del av karaktär och att förtäta området enligt planförslagen går inte i linje med denna.

Gällande trafiken är det trångt att mötas på vägarna i Odlaren, särskilt när buss möter bil. Problemet förvärras med fler bostäder, om man inte gör något åt infrastrukturen, vilket kommunens plan inte omfattar. Att bygga ut området och därmed tillföra en avsevärt ökad trafikering innebär en ökad risk för trafikolyckor för såväl oskyddade trafikanter som fordon. Att bygga ca 65 bostäder bör kunna resultera i ca 130 ytterligare bilar som rör sig i området, samt den tunga trafik som också tillförs både under byggtiden och senare i form av transporter till området. Det är en stor ökning jämfört med trafiken i den övre delen av Odlaren i dag. Den trafikutredning som kommunen låtit göra avråder tydligt från vidare utbyggnad som denna utan att samtidigt göra åtgärder på infrastruktur för trafik. Hur bedömer kommunen risken med den ökade trafikeringen och hur ska den åtgärdas?

Gällande barnperspektivet tas utformningen av det nya området upp som bra för barn att röra sig fritt i. Det som utelämnas är påverkan på övriga delar av Odlaren utifrån ett barnperspektiv med ökad biltrafik på Fasanvägen, Skogvaktarvägen och Lärkvägen. Har kommunen tagit hänsyn till barnperspektivet i övriga delar av Odlaren som en följd av åtgärderna i planförslagen?

Kommunen refererar i planförslagen till trafikplanen för Eskilstuna kommun från 2012, som slår fast att gångtrafik, cykeltrafik och kollektivtrafik ska prioriteras framför biltrafik. Kommunen konstaterar också att cyklandet i Odlaren i dagsläget är lågt. Baserat på den stora förväntade tillförseln av biltrafik med de många nya planerade fastigheterna i området, kan prioriteringar inte kunna sägas göras av gång/cykeltrafik och förväntningen bör nog vara att gång- och cykeltrafik kommer att minska p.g.a. ökad biltrafik och därmed lägre trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Ytterligare ett perspektiv som saknas i planförslagen är påverkan på djurlivet i området. Vi som bor här vet att det även bor och rör sig t.ex. älgar, rådjur, harar, rävar och grävlingar i området och i bäcken/diket även bäver. Älg och rådjur är mycket vanligt förekommande i området kring de områden som omfattas av planbeskrivningarna. Hur påverkas deras möjlighet att röra sig fritt i området av åtgärderna i planbeskrivningarna?

Med vänliga hälsningar
Linda Åberg och Johan Aleberg
Boende på Odlarmossen 5

Svar:

Trafikutredningen har utrett och gjort en bedömning om risker och bärighet kopplade till vägarna i Odlaren. Bedömningen är att föreslagen exploatering inom Odlaren 1:93 ligger inom ramen för vad befintligt vägnät klarar av. Detta stöds av slutsatsen i trafikutredningen. Se analysen på s.23 och

slutsatsen på s.57 i trafikutredningen. Ökad trafik på gatorna kommer kräva ökat underhåll vilket är ett ansvar kommunen ska ta för sina vägar med beslutet att möjliggöra för nya bostäder i Odlaren.

Gällande bärigheten utgörs problematiken i huvudsak av den tunga trafiken, busstrafiken, då det handlar om att vägkanterna slits när bussarna tvingas att åka åt sidan vid möten. I samband med att trafiken i området kommer att öka något finns det en risk att bussarna kommer att få fler möten, vilket ger en ökad belastning på vägarna. I samband med pågående planprogram planeras vägstrukturen att ses över i Odlaren och med stor sannolikhet kommer det bli aktuellt med nya vägkopplingar i området för att möjliggöra framtida utveckling. I samband med detta tittas det även på att ändra busstrafikens körväg i området. Vid ett genomförande av ändrad körväg för busstrafiken kommer problematiken som beskrivs ovan att minska markant då det inte längre kommer att köras några bussar på de vägar där bussen trafikerar idag. För att minska risken för slitage kommer möjligheten att tillskapa fler mötesplatser att ses över för att förbättra situationen vid möten mellan buss och andra fordon.

Gång- och cykelkopplingar inom och till/från området ska ses över med utgångspunkt att förbättra dagens situation för boende och besökare till området och därmed höja prioriteringen för dessa trafikantgrupper. Även det befintliga vägnätet i området ska ses över för att se vilka eventuella åtgärder som kan genomföras för att stärka boendemiljön och fotgängare och cyklister prioritering gentemot biltrafiken, vilket även innebär att situationen för barn i området kommer att förbättras. Föreslagna åtgärder på vägnätet kommer att behöva lyftas och behandlas ytterligare i planprogrammet.

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Inventeringen noterade inga skyddade arter och rekommenderade inte att utreda förekomsten av några potentiella skyddade arter. Nya byggnader föreslås endast på naturvärdesklass 4 "visst naturvärde" som är den lägsta naturvärdesklassen enligt svensk standard för naturvärdesinventeringar. Det planläggs ytor i plankartan mellan föreslagen bebyggelse som NATUR och PARK som kan fungera som spridningskorridorer för olika arter och växter.

Se vidare under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Privatperson 15 Delar i förslaget som behöver justeras:

- **Exploateringsgrad och typ av bebyggelse**

Förslaget innehåller betydligt mindre tomter och bostäder än omkringliggande bebyggelse i området och därmed kommer sticka ut betydligt från omgivningen och ändra karaktären på området. I tidigare detaljplaner för Odlaren betonas att områdets karaktär av blandad bebyggelse på stora naturtomter ska behållas och att eventuell nybyggnation i direkt anslutning ska underordna sig detta. Det är med den kunskapen de boende i Odlaren investerat i sina bostäder. Detaljplanen för Odlarvallen 5 avviker kraftigt från de tidigare detaljplanerna avseende detta. Jag anser att detaljplanen måste omarbetas så att tomterna i storlek och utseende harmonierar med befintlig bebyggelse i Odlaren.

- **Påverkan på avlopps- och vattenledningar i området**

Enligt VA- och dagvattenutredningen (del 2 och 3) behöver den befintliga avloppsledningen bytas på sträckan från Odlarvägen fram till planområdet innan ytterligare exploatering kan göras. Detta framgår inte tydligt i detaljplaneförslaget vem som ansvarar för detta och om exploatören ska vara med och bekosta detta. Även vattenförsörjningen bör undersökas om den klarar ytterligare exploatering eftersom området tidigare haft mycket stora problem med lågt vattentryck.

Delar som måste åtgärdas innan ny bebyggelse uppförs

- **Trafiksituationen:**

Skogvaktarvägen är redan med befintlig trafikbelastning underdimensionerad. Vägen är smal, krokig och har många farliga passager. Det är oacceptabelt att ytterligare öka trafikbelastningen genom att utöka antalet bostäder i området. Det är inte heller rimligt att belasta Skogvaktarvägen med den tunga trafik som uppkommer under uppförandet av den nya bebyggelsen. Vägens beskaffenhet gör det också omöjligt att upprätthålla en nöjaktig tillgänglighet av kollektivtrafik. Med tanke på dagens fokus på miljöhänsyn och att avståndet till centrum är ca 5 km är fungerande kollektiva transportmöjligheter önskvärda. Jag anser därför att en ny anslutningsväg måste anläggas till det nya planområdet redan innan en eventuell nybyggnation påbörjas. Kanske kan en väg anläggas parallellt med järnvägen för att anslutas till Odlarvägen?

Svar:

Exploatören bekostar återställandet av ev. skador på omkringliggande gator som arbetet på kvartersmarken orsakar. Eftersom planområdena utgör en utökning inom verksamhetsområdet bekostas VA-utbyggnaden av VA-huvudmannen. Vattenledningen till den nya bebyggelsen kommer att dimensioneras för den utökade belastningen. Enligt ESEM VA ska tillkommande exploatering inte försämra befintligt VA i området.

Se svar under Odlarens egnahemsförening yttrande.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Användningsbestämmelse Natur har bytts ut mot Park för grönområdet söder om diket.

Egenskapsbestämmelse om dagvattenanläggning har lagts till i plankartan. Allmänplatsmark Natur och Park har ökats i nordväst för att skapa utrymme för en dagvattendamm. Strandskydd föreslås upphävas för dagvattenanläggningen i detaljplan.

Frizonen med allmänplats Natur har minskats från 30 meter till 15 meter från diket.

U-område för starkströmsledningar har lagts till för kvartersmarken söder om diket.

Planbestämmelse har lagts till i plankartan om att Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från gata.

Pumpstation har bytts ut mot transformatorstation.

Plushöjder för gatan utifrån utförd förprojektering har lagts till i plankartan.

Upplysning om grundvattendrainerande ingrepp för allmänplatsmark gata har tagits bort eftersom den inte var relevant för att skydda våtmarken.

Yttranden utan erinran

Räddningstjänsten
EEM Elnät

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Chaima Zidane
Planarkitekt