

Detaljplan för

## Mesta 3:38

Borsökna  
Eskilstuna kommun

### Sammanställning av synpunkter från samråd

---

#### Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs 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, arrendatorer, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet (*ange samrådsretsen*)
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, arrendatorer, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. 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 20 juni till och med den 5 augusti 2022.
- Inkomna synpunkter** Elva skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav sju 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

- Sakägare 1** Som granne till planen för Mesta 3:38 vill jag bara säga att jag är mycket positivt inställd till denna plan!  
Så bra att Borsökna växer och att fler kan få ta del av idyllen Borsökna.  
Heja er!

*Svar:*

*Kommunen tackar för den positiva feedbacken.*

**Miljökontoret**

I detaljplanen bör lämpliga regleringar ske som säkerställer att de dagvattenåtgärder som har utretts kan genomföras, vilket även inkluderar det avskärande diket i öster samt övriga åtgärder för att undvika skador vid 100-årsregn.

Inom ramen för detaljplanearbetet bör det klargöras om verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas liksom vilken/vilka funktioner som kommer att ansvara för att de olika dagvattenåtgärderna byggs och därefter underhålls fortsättningsvis.

Vi 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 vill skicka med att dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Ny avledning av dagvatten inom skyddsområde för vattentäkt är tillståndspliktig.

*Svar:*

*Diket i öster föreslås inrättas om det i framtiden kommer att bebyggas och hårdgöras inom områdets avrinningsområde, öster om planområdet. I den gällande detaljplanen är marken planlagd som naturmark och kan därför inte bebyggas eller hårdgöras. Det har tidigare funnits en avstyckningsplan som medgav att det kunde styckas av fyra fastigheter. Avstyckningsplanen upphävdes i samband med planläggning 1978 så det är inte troligt att området öster om den pågående detaljplanen kommer att bebyggas eller hårdgöras framöver, vilket innebär att det avskärande diket med stor sannolikhet inte kommer att behöva anläggas. Skulle det ändå ske så får man ta det i beaktande när och om det sker.*

*Vi har säkerställt att dagvattenåtgärder kan genomföras inom fastigheten men inte låst fast vilken lösning som gäller, för att exploatörerna ska ha möjlighet att välja nya, ännu inte kända dagvattenlösningar.*

*Under rubriken Dagvatten beskrivs att marken avvattnas lokalt inom fastigheten. Vi skriver även in att området inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten.*

*Det framgår i genomförandedelen under rubriken Ansvarsfördelning och kostnader att exploatörerna ansvarar för att anordna, bekosta och sköta de dagvattenåtgärder som behöver genomföras.*

**ESEM, Va****Vatten- och spillvatten**

Vägområdet som även ska fungera som u-området för ledningar varierar från 3-5,5m men skulle behöva vara minst 6 m brett genom området där kommunala VA-ledningar ska ligga.

**Dagvatten och skyfall**

Det står bra skrivet om dagvatten och skyfall i planbeskrivningen. Vill dock påtala vikten av att vägdiket blir byggt för att skydda fastigheterna nedströms. Det är risk för att dom kommer få problem utan diket. Plankartan borde reglera vägområdet så att det kommer finnas utrymme för diket intill vägen.

*Svar:*

*Området för väg, underjordiska ledningar och dike har justerats och breddats inför granskningsutställningen.*

**Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-17) har följande noterats:

**GRUNDKARTA**

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

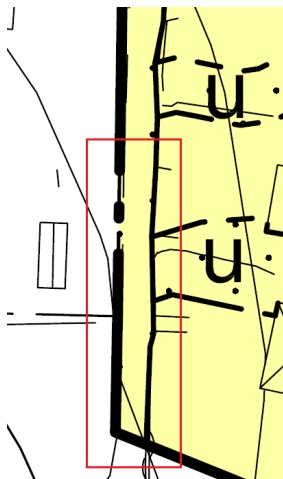
**GENOMFÖRANDETID**

Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse.

Lantmäteriet noterar att planens genomförandetid enligt 4 kap 23 § PBL därmed blir 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

**PRICKMARK**

Det är otydligt att prickmarken sträcker sig vidare ned till södra fastighetsgränsen, även om ingen egenskapsgräns avgränsar, då det blir helt blankt.

**REDOVISNING AV HUR BEFINTLIG PLAN PÅVERKAS**

Av planbeskrivningen framgår på sidan 2 vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

#### **FASTIGHETSBILDNING**

På sida 11 rekommenderar Lantmäteriet att det förtydligas att det är Lantmäterimyndigheten som bedömer om 12 nya fastigheter kommer kunna bildas. Så som beskrivningen är i samrådshandlingarna kan det tolkas som att detaljplanen garanterar att avstyckning kan ske.

*Svar:*

#### **Grundkarta**

*Datumen har fallit bort men vi kompletterar kartan till granskningsutställningen.*

#### **Genomförandetid**

*Även genomförandetiden har fallit bort från kartan och kompletteras till granskningsutställningen till att gälla i 5 år så som det framgår av planbeskrivningen.*

#### **Prickmark**

*Vi försöker se till att prickmarken framgår tydligare till granskningsutställningen.*

#### **Redovisning av hur befintlig plan påverkas**

*Vi skriver in texten som ni föreslår.*

*Fastigheten eller omgivande fastigheter omfattas inte av tomtindelingskarta/kartor.*

#### **Fastighetsbildning**

*Vi har ändrat texten gällande avstyckningar så att det inte ska kunna feltolkas.*

#### **SGI**

Planområdet utgörs av ett kuperat område i anslutning till Borsöknasjön. Enligt planbeskrivningen [2] utgörs området av huvudsakligen isälvsediment, svallsediment och grus. Uppgifterna är tagna från SGU:s jordartskarta som enbart redovisar en översiktlig bild av de geologiska förhållandena och som huvudsakligen ska användas som underlag vid översiktsplanering. Då detta är en detaljplan och planområdet ligger inom SGU:s aktsamhetsområde för skred behöver de i planbeskrivningen redovisade geologiska förhållandena verifieras med information hämtade från en mer detaljerad källa än SGU:s jordartskarta, förslagsvis från en geoteknisk undersökning i fält. Sammanfattningsvis ser SGI således att det ur geoteknisk säkerhetssynvinkel kvarstår frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

*Svar:*

*Kommunen bedömer att det inte bör finnas någon utökad risk för skred eftersom byggrätten i detta planförslag endast utökas med cirka 500 m<sup>2</sup> utspridd på en yta av cirka 9,0 hektar som planområdet omfattar.*

*Kommunens bedömning bygger även på att eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik.*

*Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsöknasjön ligger på +24.00 och avståndet emellan fastigheten och sjön är drygt 35 meter.*

*Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.*

## **Länsstyrelsen Strandskydd**

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen anger att strandskyddet avses upphävas inom detaljplaneområdet. Bestämmelse om detta saknas dock på plankartan.

Länsstyrelsen påpekar att strandskyddet inte ska upphävas mer än vad som behövs för att genomföra detaljplanen.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18c-d §§ miljöbalken (MB) och 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 passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen pekar på vikten av tydliga och väl motiverade särskilda skäl vilket ligger till grund för ett upphävande.

Länsstyrelsen konstaterar att det i planbeskrivningen saknas en redogörelse för hur strandskyddets syften kommer påverkas i och med ändrad markanvändning från kolonilotter (L) till bostäder (B). Det framgår inte heller tydligt vilket särskilt skäl enligt 7 kap 18c-d §§ miljöbalken (MB) som åberopas och en motivering till varför detta särskilda skäl skulle vara tillämpligt.

### **Risk för olyckor, översvämning eller erosion**

#### **Översvämning**

Planen syftar bland annat till att öka byggrätter, något som kommer att medföra ökade dagvattenvolymer att hantera. I planbeskrivningen anges att fastigheten sluttar från öster mot väster och dagvattnet rinner mot en lågpunkt västerut vilket innebär att risken för översvämning vid skyfall är relativt låg.

Länsstyrelsen konstaterar att flera fastigheter direkt väster och nedströms om planområdet är belägna inom utpekade lågområden där det redan idag finns risk att vatten samlas i samband med extrema skyfallssituationer.

Länsstyrelsen anser att detta behöver utredas vidare, så att det tydligare är säkerställt att planen inte medför ökad risk för översvämning av nedströms belägna fastigheter.

#### **Geoteknik**

Som framgår av utlåtandet från SIG så ligger planområdet inom SGU:s aktsamhetsområde för skred. Länsstyrelsen ställer sig bakom geotekniska institutets bedömning av behov av klarläggande av frågor för att fullständiga handlingar ska föreligga samt att identifierade behov av åtgärder eller restriktioner säkerställs i planen.

### **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Naturmiljö**

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över undersökning av behov av strategiska miljöbedömning berört frågan om påverkan från planområdet på närbelägna områden med naturvärden. Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår av planbeskrivningen om den föreslagna exploateringen riskerar få negativa effekter på angränsande naturområden. Detta bör utredas i den fortsatta planeringsprocessen.

Även planområdets eventuella betydelse som spridningskorridor för växt- och djurliv bör beaktas i den fortsatta planeringen. Det finns till exempel reliktböck och talticka (nära hotade NT enligt rödlistan) i närliggande område, vilket Länsstyrelsen påpekat i tidigare samrådsyttrande.

### **Kulturmiljö**

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det aktuella planområdet ligger strax söder om riksintresseområdet Åsby-Stenby äng. Stugområdet saknas i kommunens kulturmiljöprogram, men det kan ändå finnas kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Länsstyrelsen anser att byggnader med kulturvärden bör förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Det är positivt att planbestämmelserna syftar till att tillvarata den befintliga karaktären i samband med att permanentboende möjliggörs. Nya byggnader bör anpassas till området och omgivningen i fråga om placering, skala och utformning med mera, så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

### **Fornlämningar**

Området kring Borsökna sjön vid Åsbyåsens södra del är synnerligen rikt på fornlämningar från brons- och järnåldern. Ett område utmed åsen norr om Borsökna är utpekad som en riksintressant kulturmiljö för dess välbevarade forntidsmiljöer.

Inom det aktuella planområdet finns en känd fornlämning vilken utgörs av en kraftigt skadad stensättning (L1985:5935). Inför planarbetet har stensättningen undersökts och tagits bort i samband med en arkeologisk förundersökning (dnr 431-3689-2020). Länsstyrelsen bedömer inte att det behövs några ytterligare arkeologiska insatser inom fastigheten Mesta 3:38.

På grund av den rika fornlämningsförekomsten i närområdet föreslår Länsstyrelsen att Planbeskrivningen ges en upplysning om anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 § § kulturmiljölagen (KML). ”*Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.*”

### **Övrigt**

Redaktionella synpunkter

Länsstyrelsen konstaterar att plangränsen korsar flera byggnader angivna på grundkartan, vilket bör ses över.

För att öka plankartans läsbarhet, så kan angivna bestämmelser för höjd på byggnadsverk respektive utnyttjandegrad med fördel även läggas in på plankartan.

*Svar:*

### **Strandskydd**

*Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs och planbeskrivningen förtydligas och kompletteras gällande strandskyddet.*

### **Översvämning**

*Kommunen anser att dagvattenutredningens bedömning att föreslagen utformning motverkar översvämningsrisken är korrekt. En orsak till vårt ställningstagande är att den föreslagna utökade byggrätten endast är cirka 500 m<sup>2</sup> utspridd inom planområdets 9,0 hektar. Planbestämmelsen om att marken inte får hårdgöras bidrar till att dagvattenhanteringen kommer att fungera i samma omfattning som den gör idag*

**Geoteknik**

*Kommunen bedömer att det inte bör finnas någon utökad risk för skred eftersom byggrätten i detta planförslag endast utökas med cirka 500 m<sup>2</sup> utspridd på en yta av cirka 9,0 hektar som planområdet omfattar.*

*Kommunens bedömning bygger även på att eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik.*

*Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsökнасjön ligger på +24.00 och avståndet emellan fastigheten och sjön är drygt 35 meter.*

*Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.*

**Naturmiljö**

*Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning av naturmiljön och planförslagets påverkan på den.*

**Kulturmiljö**

*Enligt kommunens bedömning finns det inga skyddsvärda byggnader inom planområdet.*

*Planbestämmelserna gällande placering, skala och utformning som råder enligt den gällande detaljplanen gäller fortsatt i det nya planförslaget.*

*Vi inför en upplysningsruta om fornlämningar i plankartan.*

**Fornlämningar**

*Vi reviderar texten enligt ert önskemål.*

**Övrigt**

*Under planarbetets gång har det framkommit att några byggnader helt eller delvis har uppförts på kommunal mark. Dessa ska flyttas eller rivas.*

*En fastighetsbestämning/teknisk utredning har genomförts för att säkerställa vissa av gränserna. Plankartan har därefter justerats.*

*Då en och samma bestämmelse gäller inom hela planområdet är det valfritt att antingen införa bestämmelsen i plankartan eller endast ha den i planbestämmelserna som en generell bestämmelse som råder i hela planområdet. Kommunen väljer att ha bestämmelsen som en generell planbestämmelse för att få en renare och tydligare plankarta.*

**Havs- och vattenmyndigheten**

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende.

Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget.

Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

*Svar: Noteras.*

**Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet**

*Formuleringen om byggnaders karaktär har ändrats under rubrikerna "Kulturmiljövärden" och "Placering, utformning, material, byggnadsteknik" Under rubriken "Dagvatten" har texten kompletterats och utdrag ur gällande detaljplan infogats för att visa att området gränsar mot planlagd naturmark i öster.*

*Vi har kompletterat texten under rubriken "Historik".*

*Rubriken "Gatunät och trafik" har kompletterats med upplysning om att in- och utfarten till området behöver flyttas tillbaka till fastigheten Mesta 3:38 då den är otillåtet flyttad till kommunens mark.*

*Planbestämmelsen om byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns har tagits bort då det kan försvåra fastighetsregleringar i framtiden.*

## **Yttranden utan erinran**

Vattenfall Eldistribution AB, Barn- och utbildningsförvaltningen, PostNord, ESEM, Elnät

## **Fortsatt handläggning**

Planchefen, med delegation från Stadsbyggnadsnämnden, beslutar att planförslaget ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Inga Krekola  
Planarkitekt