

Detaljplan för

Husby-Rekarne 3:13 m.fl.

Skogstorp
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2019-08-27.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. 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 25 september 2019 till och med den 16 oktober 2019.

Inkomna synpunkter

14 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 9 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen. 1 yttrande med synpunkter inkom efter granskningstidens slut.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL
Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2019-01-14, framfört synpunkter avseende risk för olyckor med farligt gods och risk för översvämning. Dessa synpunkter har inte beaktats och Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas.

Risk för olyckor - Farligt gods

Väg 732 är utpekad som transportled för farligt gods. Granskningsförslaget möjliggör bostadsbebyggelse samt gruppbofastad och förskola inom kortare avstånd än de skydds-avstånd som Länsstyrelsens vägledning om farligt gods rekommenderar.

Planförslaget innebär hög grad av flexibilitet när det gäller omfattning, placering och utformning av den framtida bebyggelsen. Länsstyrelsen påtalade vid samrådet att riskutredningen behöver beakta de olika bebyggelsescenarios som kan vara möjliga och att en fördjupad riskanalys måste göras för att utreda och bedöma vilka skyddsåtgärder som krävs.

Den riskanalys som nu föreligger innehåller delar av en kvantitativ analys. Den har enbart analyserat bebyggelse/markanvändning enligt den illustration som bifogas planen och skyddsbestämmelser har införts enbart utifrån detta. Om till exempel alla föreslagna bostadskvarter i stället bebyggs med flerbostadshus innebär detta en högre persontäthet, vilket inte har beaktats. Om inte bebyggelsens omfattning, utformning och placering regleras striktare utifrån ett skyddsperspektiv behöver riskutredningen göras utifrån den flexibla bebyggelseutformning som planen tillåter och nödvändiga åtgärder säkerställas med planbestämmelser. Länsstyrelsen anser att den kvantitativa analysen även ska belysa samhällsriskerna beräknat med framtida planerad befolkningstillväxt. För att visa på god riskhänsyn rekommenderas i analysen att det ska finnas fysiska barriärer i form av vegetation, vall eller liknande mellan väg 732 och flerbostadshus eller annan känslig bebyggelse. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan vegetation inte utgöra barriär i detta sammanhang. Vi bedömer vidare att krav på fysisk barriär ska regleras med planbestämmelse och kombineras med villkor att bygglov inte får ges förrän skyddet finns på plats. Kommunen har numer rådighet över hela vägavsnittet som ingår i detaljplanen och Länsstyrelsens synpunkt beträffande sänkt hastighet är därför inte längre aktuell. I övrigt kvarstår synpunkterna från samrådet.

Risk för översvämning

Vid samrådet förordade Länsstyrelsen att bestämmelser för att skydda bebyggelsen mot översvämningar skulle införas med anledning av att delar av planområdet riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. I samrådsredogörelsen har denna synpunkt inte bemötts och det framgår inte hur den har beaktats i granskningsförslaget. Länsstyrelsen kan inte se att granskningsförslaget säkerställer att bebyggelsen är skyddad mot översvämning.

Två tekniska anläggningar ligger inom område för planerad dagvattenhantering. En elanläggning är känslig för översvämning och höjdsättning bör framgå av planen.

Övrigt

Norr om väg 732 ska det anläggas en cykelbana. Det bör finnas ett avakningsskydd på vägen i ytterkurvan som skydd för trafikanter på cykelbanan.

*Kommentar:**Risk för olyckor - farligt gods*

Samhällsriskerna bedöms i riskutredningen som acceptabel inom planområdet utifrån att persontätheten i området bedöms vara relativt låg. Den flexibla utformningen av bebyggelsen och dess användningsområden i detaljplanen bedöms i riskutredningen även fortsatt innebära en låg persontäthet för planområdet och dess närområden. Bedömningen att samhällsriskerna är acceptabel är inte beroende av valet av bostadsbebyggelse trots skillnaden i persontäthet mellan t.ex. villa- och flerbostadshusbebyggelse. Främst genom att persontätheten inom planområdet inte anses kunna variera så stort då våningsantalet begränsas till 2 våningar för all typ av bostadsbebyggelse.

En låg persontäthet i kombination med att den beräknade individrisken är inom ALARP för det aktuella området medför att samhällsriskerna är så låga att de inte behöver värderas vidare. Det innebär fortsatt att det är individrisken som utgör grund för valet av de riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen.

Riskenivån beror på avståndet till vägen där längre avstånd från vägen medför lägre risknivå. På kortare avstånd till vägen (<30 meter) är de dimensionerande konsekvenserna i riskutredningen bränder till följd av utsläpp av brandfarligt vara medan på längre avstånd till vägen (>30 meter) är det gasutsläpp som utgör de dimensionerande konsekvenserna.

De riskreducerande åtgärderna som föreslås i riskutredningen är beräknade oberoende av exploateringen av andra delområden inom detaljplanen. Det innebär att vid beräkningarna av individrisk har det antagits att planerad bebyggelse inte är uppförd mellan respektive markanvändning och Ärlavägen (väg 732). Som exempel innebär detta att bostadsområdena som är planerade mellan Ärlavägen och förskolan samt LSS-bostad ej är genomförda utan att marken är obebyggd vid beräkning och bedömning av risknivån och föreslagna åtgärder för förskolan och LLS-boendet. Eventuella byggnationer tex garage

och bostäder kan bidra till att individrisknivån blir lägre för olika områden när den har kommit till stånd, men det är inget krav på att den ska vara genomförd för att man ska uppnå en acceptabel individrisk för respektive planlagt delområde.

Riskutredarna bedömer att resultatet i riskutredningen inte är direkt kopplat till någon speciell placering och utformning av byggnader (utöver det som regleras i plankartan) då resultatet av riskutredningen anges i form av lämpliga bebyggelsefria avstånd samt riskreducerande åtgärder för respektive markanvändning, som ansetts vara känslig. Bör-kraven har i riskutredningen inte bedömts behöva genomföras för att uppnå en acceptabel risknivå inom planområdet och det är därför de enbart förslagits som bör-krav.

Text i planbeskrivningen gällande risk har reviderats för att tydligare förklara vad man beaktat vid beräkningarna av risk och riskutredningens slutsatser.

När det gäller Länsstyrelsens tidigare framförda synpunkt gällande Attefallshus, så är sådana byggnader anmälningspliktiga enligt PBL. Kommunens bygglovsavdelning kommer vid en anmälan att rådgöra med bl.a. Trafikverket om byggnadens placering kommer ske i anslutning till en väg som är utpekad som transportväg för Farligt gods. Kommunens uppfattning är att Attefallsbyggnader för bostadsändamål ej kommer att erhålla ett startbesked inom de områden som på plankartan är markerade som "korsmark" p.g.a närheten till leden för farligt gods, väg 732.

En upplysning gällande att Attefallsbyggnader kommer att prövas mot risk gällande närheten till en farligt gods led införs också på plankartan för att detta ska uppmärksammas.

Risk för översvämning

*En ny planbestämmelse **b**₁ införs för det sydöstra kvarteret som reglerar lägsta nivå för färdigt golv för nya byggnader. Bestämmelsen reglerar att nya byggnaders grundläggningsnivå för färdigt golv ska vara minst 25 centimeter över den angränsande lokalgatan vars höjd också är reglerad i detaljplanen. Planbestämmelsen innebär att man kommer behöva fylla upp och höja marknivåerna inom tomterna till en nivå så att det inte finns någon risk för översvämning. Lokalgatans höjd är i detaljplanen reglerad så att det inte ska innebära några risker gällande översvämning för detta kvarter. Marknivåer för områdena för tekniska anläggningar kommer att minst vara i nivå med angränsande gator, därför anses inga risker föreligga för nya elanläggningar som placeras inom dessa områden.*

*Planbestämmelsen **b**₁ införs även för de två områdena avsedda för Tekniska anläggningar för att skydda dessa byggnaderna mot översvämning.*

*Dagvattenutredningen har kompletterats och i den har de kommit fram till att det inte behöver ställas något krav på ett dike i det sydöstra kvarteret. Det beror på att man istället reglerar grundläggningsnivåerna för byggnaderna inom detta kvarter och därmed kommer hus att hamna på en nivå där ingen översvämningrisk kommer föreligga vid skyfall. Den tidigare Planbestämmelsen **n**₃ med krav på ett dike utgår därför.*

**Funktionsrätt
Eskilstuna**

Nämnd grönstråk förutsätts ta hänsyn till fysisk tillgänglighet för alla även i det kuperade området norr om Ärlavägen.
De två Bör-kraven på s.15 riskerar att tolkas som diskriminering mellan områdets olika boendegrupper.
Tillgänglighet då Plan- och Bygglagen gäller såväl utomhus som inomhus förutsätts att lagstadgad tillgänglighet inne i byggnaderna även beaktas.

Kommentar:

Det påtalade grönstråket är natur och grönområden som sparas och som inte kommer exploateras på något sätt. Orörda naturområden brukar normalt inte tillgänglighetsanpassas och det kommer inte heller ske i denna detaljplanen. När det gäller bör kraven har de tagits med för att riskutredningen påtalat detta och har med verksamheterna samt antalet personer att göra. Att man uppfyller tillgänglighetskraven inom- och utomhus är något som kommer följas upp i bygglovsprocessen.

**Miljö &
Räddnings-
tjänsten**

Räddningstjänsten ställer sig frågande till om skrivelsen ”Kommunen ställer sig positiv till att man genomför bör-kraven, men eftersom det kan handla om olika bygglov som handläggs under olika tidsperioder, är det något som får påpekas och följas upp i samband med bygglov” faktiskt kommer få någon verkan. Detta förutsätter att bygglovshandläggaren noggrant läser igenom alla planhandlingar inför ett bygglov.

Bilder i planbeskrivning visar på att skydd mot väg och flerbostadshus/gruppboende/förskola finns. Detta är räddningstjänsten mycket positiva till då ett ”bör-krav” uppfylls med denna utformning.

Kommentar:

I bygglovsprocessen ingår att man läser detaljplanen och dess handlingar för att se till att man följer de bestämmelser som planen reglerar samt får en förståelse för varför bestämmelserna kommit till.

- Miljökontoret** Miljökontoret lämnar följande synpunkter på granskningshandlingar:
- Vi vill påpeka i de fall där fastigheter där inga indikationer på föroreningar finns förekommer vid planprovningar måste man ändå ta i beaktande kommunens historiska bakgrund där man bedrivit många små verksamheter överallt och flyttat massor vid bygg- och ombyggnationer. Detta leder till att vi tror att risken att stöta på fyllnadsmassor som innehåller föroreningar är ganska stor. Beskriv kort i plan hur man ska göra vid upptäckt av förorening i anläggningsarbeten.
 - Av dagvattenutredningen framgår att det krävs olika typer av dagvattenanläggningar inom planområdet som ska hantera dagvatten. Miljökontoret vill därför informera om att dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Det kan vara lämpligt att lägga in en allmän notering om att kontakt ska tas med miljökontoret inför anläggande av dagvattenanläggningar. Krav på anmälan bör beskrivas i planhandlingar för tydlighet.
 - Hur påverkar detaljplanen MKN för vatten? Kan avsnittet påverkan på recipient avses vara en del av denna beskrivning? I så fall bör det förtydligas hur man bedömt och resonerat kring på vilket sätt planen påverkar MKN för vatten.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med vad man ska göra om föroreningar påträffas vid anläggningsarbeten. Dagvattenkapitlet kompletteras med en informationstext om att det är krav på att anmäla nya dagvattenanläggningar till miljökontoret.

En mer beskrivande text kring hur planen påverkar miljökvalitetsnormen och hur man resonerat läggs till i planbeskrivningen.

- Trafikverket** Trafikverket har beslutat om förändring av väghållargräns i anslutning till planområdet (beslut daterat 2019-08-21, dnr. TRV 2019/89349). Eskilstuna kommun övertar väghållningen för väg 732, från tidigare gräns för väghållningsområdet till plangränsen för rubricerad detaljplan. Kommunen har därmed full rådighet över vägen inom planområdet, liksom ansvar för att trafiksäkerheten och framkomligheten utmed vägen upprätthålls samt för utförande av drift- och underhållsåtgärder. Med anledning av ovanstående har Trafikverket inga synpunkter på planförslaget. Som framgår av samrådsredogörelsen behöver samråd ske mellan kommunen och Trafikverket beträffande utformning av vändplatsyta för underhållsfordon.

Kommentar:

Yta för vändplats kommer finnas. Utformning och placering får lösas i samråd mellan Kommunen och Trafikverket.

**Sakägare 1
m.fl.**

Hen påtalar att det finns en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar som går genom planområdet. Hen kan i planhandlingarna inte se hur GA:n påverkas när området bebyggs. Hen är öppen för andra lösningar men känner en viss oro för vad som kommer att hända deras ledningar när området bebyggs.

Kommentar:

EEM VA har varit i kontakt med de berörda fastighetsägarna och de har kommit överens om placering av nya anslutningspunkter till de berörda fastigheterna.

Sakägare 2

Hen anser att den nya bebyggelsen ligger alldeles för nära och kommer påverka deras tomt och utsikt mycket negativt. Hen framför att man bör spara mer av naturen mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen. Hen är inte negativ till själva exploateringen men anser att den borde kunna flyttas ytterligare en bit österut, för att bland annat kunna spara en befintlig skogsdunge. Alldeles utanför hens tomtgräns finns ett träd som de också skulle vilja att det får stå kvar.

Kommentar:

Planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan 2030, antagen av kommunfullmäktige 2013, som mark för bostäder. Det lämnas ett område med naturmark mellan den nya gång och cykelvägen och befintlig bebyggelse. Detta område med natur tar hänsyn och skapar ett rimligt avstånd till befintliga fastigheter. Befintlig vegetation träd och buskar i naturmarken lämnas orörd i den mån som det går vid anläggande av den nya gång och cykelvägen.

Sakägare 3

Hen påtalar att de påverkas av planen genom att en del av deras fastighet och infartsväg ser ut att påverkas av detaljplanen. Han påtalar att de hitintills inte haft någon avsikt att sälja sin del av vägen och därför inte varit aktiva i ärendet. Hen har också funderingar kring vad som händer med elledningarna som går till deras fastighet och det bredband som de tecknat sig för och som ska grävas/installeras framöver.

Kommentar:

Detaljplanen kommer planlägga delar av infartsvägen till att bli en kommunal lokalgata. Detta innebär att kommunen kommer anordna och sköta driften av gatan. Detta kommer också leda till mindre drift och skötsel för fastighetsägaren, då de kommer kunna utnyttja den nya lokalgatan som infart till sin fastighet. Kommunens fastighet- och exploateringskontor har på olika sätt vid flera tillfällen kontaktat fastighetsägaren för att påtala konsekvenserna av detaljplanen och framfört att de är villiga att köpa den berörda marken. När det gäller elledningarna kommer nya elledningar att förläggas i gatuområdena. Nya ledningar för bredband kan med fördel samförläggas med övriga nya ledningar som kommer förläggas i gatorna.

Sakägare 4

Hen önskar att man sparar en liten remsa med skog runt sista huset på Valsängsvägens högra sida. Det går en stig runt det huset som leder till Sörmlandsleden.

Kommentar:

Man kommer att kunna nå Sörmlandsleden och skogsområdet söder om planområdet genom att den nya vägen som anläggs inom planområdet avslutas mot skogen med en vändplats. Därifrån kan man sedan gå vidare genom skogen till Sörmlandsleden.

Yttranden som inkommit efter samråd tidens slut

Sakägare 5

Hen påtalar att det är av vikt att spara ett grönstråk mellan befintlig och ny bebyggelse inom planområdet. Hen undrar sedan över ett markområde som hen kallar våtmark i planområdets södra del. Hen anser inte att hen fått något svar gällande exploateringen som sker där och att förändrade vattenförhållanden i marken kan leda till sättningsrisker för kringliggande fastigheter. Hen påtalar att avvattna eller fylla ut en våtmark också är förknippat med en tillståndsprocess enligt miljöbalken.

Kommentar:

Inom planområdet så sparas ett grönstråk mot den befintliga bebyggelsen i planområdets norra delar som ansluter till det befintliga grönstråket som finns söder om Ärlavägen och som går igenom den befintliga bebyggelsen väster om planområdet. För planområdets sydöstra del så kommer grönstråket att hamna öster om det nya planområdet. Att grönstråket i planområdets sydöstra delar hamnar öster om den nya detaljplanen beror dels på den befintliga bebyggelsen, topografin, markägförhållanden, bevarandevärda naturområden och anpassningen av nya vägar till den befintliga och den planerade bebyggelsen.

Eftersom ingen myndighet under samråd eller granskning påpekat att området inte är lämpligt för exploatering, så utgår kommunen ifrån att marken kan exploateras. Det kommer att åligga exploatörerna att ansöka de erforderliga tillstånd som kan krävas i samband med exploateringen av gator och kvartersmark, samt att se till att skapa bra markförhållanden för nya bostäder och infrastruktur utan att påverka den befintliga bebyggelsen.

Övriga ändringar

Utöver ovan föreslagna ändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och på plankartan efter granskningen.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

En fastighetsägare vill minska exploateringarna i anslutning till den befintliga bebyggelsen och sin fastighet och bevara mer naturmark mellan ny och befintlig bebyggelse. Hen påtalar att ett markområde bestående av kärrtorv ej är lämplig att bebygga utan bör planläggas som naturmark. Hen påtalar också att exploateringarna kan leda till sättningsrisker för angränsande fastigheter på grund av förändrade vattenförhållanden i marken.

En fastighetsägare önskar att mer naturmark sparas mellan den befintliga bebyggelsen och den kommande exploateringen.

En fastighetsägare påtalar att en del av deras fastighet och infartsväg planläggs som gata. Hen är i dagsläget inte intresserad av att sälja någon del av sin fastighet.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Husby-Rekarne 3:13 m.fl. upprättad den 16 april 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Henrik Siksjö
Planarkitekt Tyréns AB