

## Detaljplan för Hyndevad 22:85 m fl (Sandhem) SBN/2016:435

### Förslag till beslut

Begäran om uppdrag och start av arbetet med att ta fram en detaljplan för Hyndevad 22:85 med flera (Sandhem) godkänns.

### Ärendebeskrivning

Projektet har initierats med avsikt att reglera markanvändningen vid Sandhem för att skydda grundvattentäkten vid Hyndevad, vilket är det primära syftet med planen.

För planområdet vid Sandhem har avgränsningen anpassats efter det nya framtagna skyddsområdet för vattentäkten, i det av kommunen nu pågående arbetet med att förnya vattenskyddsföreskrifterna för grundvatten.

Fastigheterna inom området består av såväl privata bostadsfastigheter som 43 stycken tomter som inte är avstyckade, där Sandhems tomtägarförening står som lagfaren ägare. Inom föreningens mark ingår även större områden med såväl jordbruksmark som skog. I övrigt äger Eskilstuna kommun och Eskilstuna Energi och Miljö AB stora områden med bland annat skog och jordbruksmark samt anordningar för vattenreningsverket i närliggande område.

Meningen är att Sandhemsområdet framöver ska vara kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp, va. Avsikten är därför att möjliggöra avstyckning av de befintliga arrendetomterna, vilket är ett måste för va-anslutning av respektive fastighet.

Ytterligare exploatering är **inte** avsikten med detta planprojekt, då syftet med planen är att skydda grundvattentäkten och begränsa riskerna för förorening av densamma.

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2030 ligger planområdet inom zonen med bebyggelsetryck där detaljplan krävs innan ändring av markanvändning.

SBN/2016:435

Platsen är **inte** utpekad som planeringsområde för bostäder, vare sig som omvandlings-, utbyggnads- eller utredningsområde i den gällande ÖP 2030.

I och med den planerade va-utbyggnad kan ändå förväntas att ytterligare fritidsbebyggelse kommer att omvandlas till permanentboende.

Planbestämmelser för bebyggelsens placering och utformning kommer därför att tas fram för att bevara områdets nuvarande karaktär i möjligaste mån. Då strävan är att bevara områdets naturvärden, bebyggelsetäthet, karaktär och landskapsbild.

Fornminnen i form av stensättningar och rösen och zoner kring dessa förekommer inom detaljplaneområdet.

Ändrat huvudmannaskap för vägar och naturområden inom området utreds. I samband med planarbetet utreds trafiksäkerheten vid bland annat in/utfarter till området. Utformning av vägar och hantering av dagvatten längs vägar och tomtmark samordnas med projektering för vatten- och avloppsutbyggnaden.

Till området gränsar Borsöknavägen i öster. Till del av området tangerar riksväg 230 (mot Katrineholm) i söder, landsvägen är en rekommenderad väg för farligt gods enligt ÖP 2030.

Inom området finns en avfallsdeponi med schaktmassor registrerad. Den behöver utredas vidare för att kunna göra en lämplighets/rimlighetsbedömning om området som kan påverkas av deponin är lämpligt för bostadsändamål. Utanför planområdet finns utpekad förorenad mark vid Hyndevad 22:55 där tidigare fanns en plantskola.

Den föreslagna planprocessen planeras med standard förfarande.

Planstart december 2016.

Tillhörande handlingar:

Begäran om uppdrag, Detaljplan för Hyndevad 22:85 m fl (Sandhem), daterad den 1 december 2016

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Mari Lundkvist  
Planhandläggare

## Begäran om uppdrag

Detaljplan för

## Hynde vad 22:85 m fl (Sandhem)

Hynde vad  
Eskilstuna kommun



### Förslag till planområde:



**Beställare**

Kommunen.

**Syfte**

Det primära syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen vid Sandhem med avsikt att skydda grundvattentäkten i Hyndevad. Syftet är också att möjliggöra för kommunal vatten- och avloppsutbyggnad och att utreda om avstyckning av nuvarande arrendetomter. Vilket innebär att bebyggelsen behöver regleras. Huvudmannaskapet för vägar och naturområden ses över/utreds. Vägutformning och dagvattenhantering längs vägar och tomtmark utreds likväl som trafiksäkerhet vid in/utfarter till området.

**Beskrivning av projektet**

Projektet har initierats med avsikt att reglera markanvändningen inom planområdet vid Sandhem för att skydda grundvattentäkten och för att området framöver ska vara en del av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avsikten är också att möjliggöra avstyckning av de befintliga arrendetomterna, vilket är ett måste inför va-anslutning av respektive fastighet.

Ändrat huvudmannaskap för vägar och naturområden utreds. I samband med planarbetet utreds trafiksäkerheten vid bland annat in/utfarter till området. Utformning av vägar och hantering av dagvatten längs vägar och tomtmark samordnas med projektering för vatten- och avloppsutbyggnaden.

Till området gränsar Borsöknavägen i öster. Till del av området tangerar riksväg 230 (mot Katrineholm) i söder, landsvägen är en rekommenderad väg för farligt gods enligt ÖP 2030.

För planområdet vid Sandhem har den ungefärliga avgränsningen anpassats efter framtaget skyddsområde för vattentäkten, i av kommunen nu pågående arbete med att förnya vattenskyddsföreskrifterna för grundvatten.

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2030 ligger planområdet inom zonen med bebyggelsestryck där detaljplan krävs innan ändring av markanvändning.

Det har tidigare getts ett negativt förhandsbesked för den del av området där Sandhems tomtägarförening äger en fastighet med arrendetomter och större grönområden med skogs och jordbruksmark. Då ville föreningen exploatera området med nya fastigheter utöver de befintliga arrendetomterna i samband med kommunal vatten- och avloppsutbyggnad. Ytterligare exploatering är **inte** avsikten med detta planprojekt. Syftet är att skydda grundvattentäkten och begränsa riskerna för förorening av densamma.

**Nuvarande planförhållanden**

För området gäller ÖP2030. Platsen ligger inom skyddsområden för grundvattentäkt och inom planerat va-verksamhetsområde 2016-2018.

Området ligger inom zon för område med bebyggelsestryck där detaljplan krävs innan ändring av markanvändningen.

SBN/2016:435

Platsen är inte utpekad som planeringsområde för bostäder, vare sig som omvandlings-, utbyggnads- eller utredningsområde i den gällande ÖP 2030.

### **Övergripande förutsättningar**

Fastigheterna inom området består av såväl privata bostadsfastigheter som 43 stycken tomter som inte är avstyckade, där Sandhemstomtägarförening står som lagfaren ägare. Inom föreningens mark ingår även större områden med såväl jordbruksmark som skog.

Fornminnen i form av stensättningar och rösen och zoner kring dessa förekommer inom detaljplaneområdet.

Inom området finns en avfallsdeponi med schaktmassor registrerad vid fastigheterna Hyndevad 1:75 och 1:76. Föreningen/deponin (som enligt EBH-stödet har riskklass 3) behöver utredas vidare för att kunna göra en lämplighets/rimlighetsbedömning om området som kan påverkas av deponin är lämpligt för bostadsändamål. Inventering av ytan är avslutad, men ingen förundersökning är påbörjad. (Ett eventuellt ansvar för den förorenade marken är inte utrett.)

Utanför planområdet finns utpekad förorenad mark med riskklass 2 samt oklassad vid Hyndevad 22:55 där tidigare fanns en plantskola.

EEM AB ansvarar för va-utredning och dagvattenutredning (för både tomtmark och väg) och att systemhandlingar, behovsutredning och anslutningspunkter tas fram.

Det aktuella planområdet ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Den slutliga avgränsningen av planområdet kommer att anpassas till den nu pågående omarbetningen av skyddsföreskrifterna för grundvattentäkten. En riskinventering har gjorts i samband med detta arbete. För övrigt äger Eskilstuna kommun och EEM AB stora områden med bland annat skog och jordbruksmark samt anordningar för vattenreningsverket i närliggande område.

### **Kopplingar till andra projekt/processer**

Omarbetning av vattenskyddsföreskrifterna påverkar planområdets avgränsning. Utredning av avfallsdeponin avgör lämpligheten för bostadsbebyggelsen inom närområdet och vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas och på vems ansvar.

### **Tidplan**

Planstart december 2016.

### **Planavtal**

-

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Mari Lundkvist  
Planhandläggare