

Detaljplan för

Gredby 1:1, del av

Tillbyggnad förskola
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen 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 m fl.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan under tiden 27 november – 30 december 2014.
- Inkomna synpunkter** 13 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 8 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. Synpunkt och svar från Planavdelningens samråd med Länsstyrelsen angående miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning redovisas sist under rubriken ”Yttrande om miljökonsekvensbeskrivning MKB”.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

- Sakägare 1** Vi har generellt sett inget emot att detaljplanen görs om, paviljongen har funnits här i så många år att man räknar den som permanent. Däremot har vi invändningar och åsikter när det gäller punkten ”Människors hälsa och miljö”. Det står där att höjning av bullervall krävs. Vi är generellt sett inte emot en höjning av bullervallen, då den ger oss ännu mer avskärmning mot Gredbyvägen och företagen som ligger där, vilket ökar trivselen för oss och även ökar värdet på vårt hus.

Däremot har vi åsikter om det praktiska genomförandet om bullervallen ska höjas.

När första bullervallen iordningsställdes användes schackmassor från bygget av Tuna Park, dessa mycket tunga schackmassor transporterades längs Alforsgatan ner till bullervallsområdet, där det var ett mycket stort antal lastbilar som körde schackmassorna.

Vi bor i fastigheten Getingen 1, hörnhuset Alforsgatan/Snickarvägen och det vid vårt hus lastbilarna körde ner på det området som enligt ritningen kallas Källparken.

Vi har sprickor i vår villa sen tidigare det är vi medvetna om, men under bygget av bullervallen förvärrades våra sprickor.

Vi försökte driva detta mot kommunen men eftersom det saknades dokumentation på hur sprickorna sett ut innan så kom vi ingen vart.

Det är inte lätt att driva sådana ärenden som enskild fastighetsägare mot en kommun med en hel stab av jurister och försäkringsbolag.

Det sas dessutom att det gjorts geologiska undersökningar kring vårt hus men vi har då aldrig sett någon här som gjort någon undersökning.

Om bullervallen ska höjas måste det göras ordentliga utredningar på påverkan på fastigheterna som ligger runt vägarna där dessa tunga lastbilar med schackmassor ska köras.

Svar: Bullervallen ska kompletteras med en skärm eller ett plank och inte med mer massor på grund av att marken mestadels består av lera och påbyggnad med massor skulle då kunna skada järnvägen som utgör riksintresse.

**Energi & Miljö
AB, Avfall**

Att renhållningsförordningen beaktas vad gäller vägar, vändplaner och utrymme för avfall.

Svar:

Inga förändringar vad gäller vägar och vändplaner.

**Energi & Miljö
AB, Värme**

U-område för befintlig fjärrvärmeservis.

Svar: U-området har kompletterats på plankartan.

**Miljö- och
räddningstjänst
förvaltningen,
skydds-enheten**

Räddningstjänsten anser att risken kopplad till planens placering i närheten av järnvägen (transportsträcka för farligt gods) nogga bör beaktas. Det korta avståndet mellan järnvägen och planområdet medför inget skydd i händelse av en olycka och inga riskreducerande åtgärder finns föreslagna.

En förskola kan anses vara en svårutrymd verksamhet där samtliga barn som vistas där kräver hjälp av en vuxen för att kunna utrymma i händelse av en olycka. Detta medför att konsekvenserna i händelse av en olycka kan bli allvarliga.

Planområdet är därmed inte lämpligt för användningsområdet förskola/skola.

Svar:

En miljöteknisk markundersökning och en miljökonsekvensbeskrivning är genomförda och upprättade.

Efter samrådet har vi kompletterat planen med en text om att ventilationsintag och utrymningsvägar ska placeras på fasad som vetter bort från järnvägen.

Även om planområdet inte är optimalt för en förskola så är alternativet att riva det inte rimligt med tanke på bristen på förskoleplatser som råder just nu.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterad 2013-11-14) har följande noterats.

Delar av planen som bör förbättras

Tunafors 1:6 ägs av Trafikverket. Ändra ägandeförhållandena under rubriken Markägande i planbeskrivningen så att den blir riktig.

Ändra från Tunafors 1:1 till Tunafors 1:6 under rubriken Berörda fastigheter i planbeskrivningens genomförandedel.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av förskola till en egen fastighet. Om tanken är att den ska styckas av bör det framgå mer information runt det förfarandet i planbeskrivningens genomförandedel. Det bör framgå vem som ska ansvara för ansökan hos Lantmäteriet och vem som ska stå för förrättningskostnaden för den åtgärden.

Rubriken ledningsrätt bör utvecklas. Det bör framgå om det är befintliga ledningar eller inte och vem som ska ansvara för ansökan om ledningsrätt samt ansvar för förrättningskostnaden.

Övriga upplysningar

Fastighetsgränsen mellan Gredby 1:1 och Tunafors 1:6 har inte utretts i detta ärende. Eskilstuna kommun får göra en bedömning om gränsen bör utredas innan planläggning sker.

Svar:

Texterna som var felaktiga har rättats.

Tanken med detaljplanen är inte i första hand att stycka av fastigheten utan istället utvidga fastigheten Gredby 1:11 där huvudbyggnaden för förskolan finns uppförd. Båda fastigheterna ägs av kommunen. Den del av planområdet som utgör spår område ska vara kvar i Trafikverkets ägo och inte styckas av.

Planbeskrivningen är kompletterad med information om ledningarna inom u-området.

Gränserna för fastigheterna behöver inte utredas i denna plan.

Trafikverket**Riksintresse**

Planområdet gränsar till spårområdet för Svealandsbanan som utgör järnväg av riksintresse. Planhandlingen bör kompletteras i detta hänseende.

Trafikbuller

Trafikverket anser att riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå ska klaras inom förskolans hela utevistelseområde. Vi anser därför att plankartan ska säkerställa den skyddsåtgärd som väljs för att nå riktvärdet (komplettering av vall, plank eller en kombination av båda), varför bestämmelsen som reglerar detta bör ange att Bullervall/skärm ska anordnas.

Risker

Planen anger att inga ytterligare skyddsåtgärder krävs utöver befintlig vall. Trafikverket kan dela bedömningen att riskerna ligger på en acceptabel nivå. Vi ställer oss dock tveksamma till etablering av en förskola intill ett järnvägsområde. Förutsatt att geoteknikfrågan nedan löses kommer vi emellertid inte att motsätta oss ett antagande av detaljplanen, om kommunen gör bedömningen att lokaliseringen är lämplig. Möjligheten att placera utegården på motsatt sida om förskolebyggnaden från järnvägen sett bör åtminstone ses över, för att på så sätt utöka avståndet till järnvägen

Geoteknik

Markförhållandena är extremt besvärliga i denna del av Eskilstuna, så också inom planområdet där en påbyggnad av befintlig bullervall föreslås. Om kommunen väljer att höja vallen som skyddsåtgärd krävs ingående markundersökningar och utredningar som påvisar att Svealandsbanan, och det riksintresse som järnvägen utgör, inte tar skada av tillkommande massor. Kommunen uppmanas i detta fall att kontakta Trafikverket så snart som möjligt, så ska vi specificera vilka geotekniska undersökningar och utredningar som måste tas fram. De geotekniska handlingarna ska sedan granskas och godkännas av Trafikverket innan detaljplanen antas. Beträffande frågor kring geoteknik kontaktas Trafikverkets geotekniker.

Om kommunen väljer att enbart komplettera med ett plank som bullerdämpande åtgärd, har Trafikverket inget att invända mot detta utifrån ett geotekniskt perspektiv.

Svar:

Riksintresse – Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Trafikbuller – Texten ska står i planbestämmelserna där den befintliga bullervallen finns men i den västra gränsen står det att bullervall får anordnas eftersom det finns flera alternativa placeringar i väster och vi inte vill låsa läget.

Risker – Eftersom förskolan är uppförd med hjälp av ett tillfälligt bygglov går inte flytt av uteplatsen för barnen att genomföra. Plankartan och beskrivningen kompletteras med texten om placering av ventilation och utrymningsvägar.

Geoteknik – Området i plankartan ändras från vall/skärm till plank/skärm och planbeskrivningen kompletteras med text om att bullervallen inte får fyllas på med mer massor.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av detaljplanen kan innebära att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden måste frågor som berör trafikbuller, markföroreningar och risker lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget kan få negativa effekter på miljön men genom att vidta förebyggande åtgärder kommer de negativa effekterna inte bli betydande. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning.

Då paviljongen ligger i en bullerutsatt miljö, nära järnvägen och industriområde, går det inte att utesluta en betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör upprättas och att alternativ för lokalisering av paviljongen utreds. Samråd om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning ska hållas med Länsstyrelsen.

Riksintressen

Av planförslaget bör det framgå att planområdet gränsar till spårområdet för Svealands-banan som utgör järnväg av riksintresse samt hur detaljplanen tillgodoser detta riksintresse.

Trafikverket har i sitt yttrande, daterat den 16 december 2014, påtalat att det finns en risk att riksintresset kan ta skada av tillkommande massor om kommunen väljer att höja den befintliga bullervallen istället för att bygga ett bullerplank. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets krav på ingående markundersökningar och utredningar för att säkerställa att riksintresset inte skadas om bullervallen höjs.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Vid lokalisering av verksamheter med särskilda hänsynsbehov så som förskola, skola och äldreboende, anser Länsstyrelsen att alternativ lokalisering ska prövas då föreslagen markanvändning kan medföra risk för människors säkerhet. Detta gäller även om sannolikheten för en olycka bedöms som låg. Föreslaget planområde ligger inom en zon där förskola inte ses som lämplig ur risksynpunkt enligt SKL RIKTSAM.

Länsstyrelsen delar inte riskanalysens slutsatser att risker för olycka med farligt gods på Svealandsbanan är helt försumbara. I riskanalysen görs antaganden som inte är tillräckligt motiverade. Utgångspunkten bör även vara deterministisk, att onödiga risker ska undvikas och att markanvändningen ur riskperspektiv är anpassad så att barn och vuxna har en rimlig

chans att inte allvarligt skadas eller omkomma om en olycka med farligt gods trots låg sannolikhet inträffar. Det framgår inte om befintlig vall är dimensionerad som skyddsvall eller som enbart bullervall.

Trafikbuller

Såväl paviljongen som utemiljön ligger i en bullerutsatt miljö. Länsstyrelsen anser att platsen är olämplig för förskoleverksamhet. Riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå ska klaras inom förskolans hela utevistelseområdet.

Markföroreningar

Enligt planhandlingen utfördes enbart en geoteknisk undersökning inför byggandet av paviljongen. Länsstyrelsen anser att det även krävs en miljöteknisk markundersökning för att utesluta att det inte förekommer föroreningar som barnen kan exponeras för. Barn är extra känsliga och kan stoppa jord, sand etc. i munnen. Då paviljongen ligger väldigt nära järnvägen finns en potentiell risk för att diverse föroreningar kan förekomma.

På andra sidan järnvägen finns flera industrier som har använt klorerade lösningsmedel och om dessa ämnen har hanterats bristfälligt kan spridning ha skett till aktuellt område. På fastigheterna Vintergatan 7, Vindruvan 1 och 2 finns dokumenterad hantering av klorerade lösningsmedel (TRI). Se EBH-stödet ID nr: 0484-0475, 0484-0334).

Klorerade lösningsmedel är speciellt då det är tyngre än vatten och kan påträffas långt från källområdet. Ämnena kan sjunka ner till/genom grundvattnet, spridas längs med lerlager, bli kvar i marksprickor och efter en tid gasform stiga uppåt, tränga igenom betonggolv och vidare in i ovanliggande byggnader. Lämpliga ämnen att analysera kan till exempel vara metaller, oljeföroreningar, klorerade lösningsmedel. Föroreningssituationen ska vara ordentligt utredd innan detaljplanen kan antas och bygglov ges. Ni kan läsa mer om fysisk planering och förorenade områden på EBH-portalens

<http://www.ebhportalen.se>

Svar:

Behovsbedömning – En miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Riksintressen – Se svar till Trafikverket.

Hälsa och säkerhet – Den befintliga bullervallen är inte dimensionerad som skyddsvall.

Trafikbuller – För att klara riktvärdet 55 dBA ska bullervallen höjas med ett plank eller en skärm enligt bullerutredningens direktiv. Det finns olika lösningar till bullerplankens placering och höjd i utredningen, varför läget och höjden inte fastslås eller låses i planen.

Markföroreningar – En miljöteknisk markundersökning har genomförts, där några av proverna bland annat visade för höga blyhalter. Området är nu avspärrat och ska saneras.

**Trafik-
avdelningen**

Trafikavdelningen har kommit in med förslag på kompletteringar av texten under rubriken ”gatunät och trafik” för att belysa trafik- och parkeringsfrågan.

Svar: Texten under ”gatunät och trafik” ändras enligt förslaget.

Yttranden utan erinran

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, Miljökontoret, Sörmlands Kollektivtrafikmyndighet, Barn- och utbildningsförvaltningen, Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB, Havs- och vattenmyndigheten.

Yttrande om miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**Länsstyrelsens
yttrande vid
samråd om
MKB:s av-
gränsning**

I en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd identifieras, beskrivas och bedömas. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på föreslagen avgränsning av MKB vad gäller avgränsning i tid och i sak.

När det gäller olika geografiska alternativ som ska undersökas så har kommunen valt att titta på två alternativ, ett nollalternativ och det planförslag som varit på samråd under tiden 27 november till 30 december 2014. I Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2015-01-08 angav vi särskilt att en alternativ lokalisering för paviljongen skulle undersökas i en MKB. Länsstyrelsen vidhåller bedömningen att en alternativ lokalisering av förskolan ska undersökas och att miljökonsekvensbeskrivningen behöver kompletteras med ett alternativ utanför planområdet.

Svar: Eftersom paviljongen till förskolan redan finns och är uppförd med hjälp av ett tillfälligt bygglov som nu har gått ut finns ingen möjlighet för en alternativ lokalisering. Om detaljplanen inte går att genomföra måste paviljongen rivas.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Inga Krekola
Planingenjör