

Detaljplan för

Tunafors 1:1 del av, Trumtorp

Odlaren
Eskilstuna kommun

Utlåtande

Allmänt

Utlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd samrådsredogörelse daterad 2017-04-19.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Utställning

Fullständiga handlingar skickades till de berörda sakägarna. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit visad i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 2 maj 2017 till och med den 23 maj 2017.

Inkomna synpunkter

10 skriftliga yttranden inkom under utställningstiden, varav 6 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

Länsstyrelsen **Detaljplan för del av Tunafors 1:1 med flera, Trumtorp, Eskilstuna kommun**

Er beteckning SBN/2010:70, handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2017-05-02
Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket 2017-05-23.

Syftet med planen är att pröva och säkerställa lämpliga markområden för ny bebyggelse i form av flerbostadshus, par- och radhus samt handel och en förskola. Syftet med planen är också att omhänderta dagvattnet lokalt samt att säkerställa kopplingar till rekreation i närområdet.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2016-01-20, framfört synpunkter avseende markföreningar, trafikbuller, riskfrågor (farligt godstransporter) och naturmiljön.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att

- riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs,
- strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt
- att bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör risk för olyckor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Risk för olyckor*Farligt gods*

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande. Länsstyrelsen ställer sig bakom verkets synpunkt att området för planerad förskola ur risksynpunkt ligger alltför nära järnväg där transport av farligt gods sker.

Länsstyrelsen ställer sig vidare bakom verkets synpunkt att utformningen av föreslagen skyddsvall behöver säkerställas med planbestämmelser.

Redaktionell synpunkt

Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets påpekande om att i planbeskrivningen redovisad planbestämmelse för bullerskärm vid planerad förskola saknas på plankartan.

Deltagande i ärendet

I handläggningen har samråd skett med Patrik Holmer (föreordnade områden) och Tomas Birgegård (beredskap).

Svar:

Förskoletomten tas bort ur planförslaget.

Bestämmelsen på plankartan gällande skyddsvall förtydligas med att en ”skyddsvall med en höjd av 1 m ska uppföras”.

Trafikverket

Granskning gällande detaljplan för Tunafors 1:1, Trumtorp, Eskilstuna kommun

Trafikverkets synpunkter från samrådet har bemötts och i stort beaktats. Efter att ha tagit del av granskningshandlingarna önskar Trafikverket lyfta följande.

Risker

Av planbeskrivningen framgår att diskussion har förts mellan Trafikverket och kommunen angående utformningen av den vall som ska utgöra ett skydd mellan järnvägen och planområdet. Trafikverket anser att vallens utformning (erforderlig höjd) ska säkerställas med bestämmelser i plankartan.

Trafikverket vidhåller tidigare synpunkter gällande placeringen av området Skola. Det förhållandevis korta avståndet till Svealandsbanan innebär en förhöjd risknivå med avseende på transporter med farligt gods. Eftersom det är ett nytt bostadsområde som planeras bör det gå att se över utformningen av området inkluderat placeringen av området Skola, vilket enligt Trafikverket bör lokaliseras längre bort från järnvägen ur riskhänsynspunkt.

Trafikbuller

I planbeskrivningen anges att det vid förskolan behöver sättas upp lokala skärmar som en förlängning av förskolans gavelfasad för att klara ljudnivåerna, och att detta säkerställs med bestämmelser i plankartan. Plankartan saknar dock sådana bestämmelser, vilket bör åtgärdas om skärmen är en förutsättning för att klara bullerriktvärdena och på så vis skapa en god utemiljö åt förskolebarnen.

Svar:

Bestämmelsen på plankartan gällande skyddsvall förtydligas med att en ”skyddsvall med en höjd av 1 m ska uppföras”.

Förskoletomten tas bort ur planförslaget.

Lantmäteriet

Enligt planbeskrivningen ska dagvattnet ledas från det norra bostadsområdet vidare till gatans ledningssystem. g-området är inte sammankopplat med vägnätet inom planområdet. g-området mynnar ut i allmän plats Natur i väst och mot planområdets gräns i öst. **Kommunen tar över ansvaret vid naturmarken och det bör framgå av planbeskrivningen.**

Om syftet är att dagvattnet ska ledas ut vid östra sidan om planområdet ner till gatan bör det område också planläggas. Att bilda en gemensamhetsanläggning för dagvatten utanför planlagt område är i de flesta fall inte möjligt eftersom att dagvatten utanför planlagt område inte räknas som avloppsvatten.

Tankar kring bildande av marksamfällighet för stabiliseringsbehov:

Hela ytan blir gemensam, man kan alltså inte ha en egen avskild stabiliseringsanordning inom området. Samfälligheten ”äger” all mark och alla anordningar inom ytan. Det kan tänkas att det visar sig vara lämpligare att anordna mindre lösningar som tillgodoser ett mindre antal fastigheter med stabiliseringsanordningar istället för en stor lösning för alla gemensamt. Då skulle det vara mindre lämpligt att bilda en samfällighet för hela ytan eftersom att alla fastigheter som har del i samfälligheten ansvarar för hela samfälligheten och inte enbart vissa delar av den. Planen medger dock andra lösningar än enbart bildande av samfällighet t.ex. överföring av mark via reglering till enskilda fastigheter eller bildande av flera mindre samfälligheter, om behovet skulle finnas.

LM förordar att planbeskrivningen fylls på med information om alternativa tillvägagångssätt för det fall att det vid exploateringen visar sig att andra lösningar är lämpligare än bildandet av en marksamfällighet för hela ytan.

Svar:

Det mesta vattnet kommer förmodligen att vara alldeles öster om detaljplanens nordligaste kvarter och inte i diket i den norra delen av detaljplanen. Alltså inom del av det område som Lantmäterimyndigheten beskriver i sin text. Idag så är det där idag en lågpunkt och en samling med vatten. Vattenansamlingen behöver ledas iväg och den som kommer att ha störst nytta av detta är HSB som kommer att köpa berört kvarter av kommunen. Av den anledningen förordar Mark och exploatering att HSB sluter ett avtal om servitut med kommunen för avledande av dagvatten inom kommunens mark. På så sätt behöver kommunen inte planlägga området. På motsvarande sätt föreslås ett servitut för HSB i SV delen av det norra kvarteret.

*På sidan 26 i planbeskrivningen läggs följande text läggs in under rubriken **servitut**:*

”På dagvattenskissen syns det att dagvatten ska avledas från det gemensamma norra diket öster om bebyggelsen på icke planlagd skogsmark och väster om bebyggelsen på mark som är planlagd som ”NATUR”. De fastigheter som har mest nytta av att vattnet avleds förbi dem är fastigheterna som är i ytterkanterna och gränisar till den icke planlagda skogsmarken och till marken som är planlagd som ”NATUR”. Ägaren av hörnfastigheterna behöver därför anlägga diken eller ledningar som avleder dagvattnet ner mot dagvattenledningar i gatan. Innan anläggningsarbetena påbörjas ska servitutsavtal för ledningar eller diken tecknas med kommunen.”

*På sidan 25 i planbeskrivningen läggs följande text läggs till under rubriken **fastighetsbildning**:*

”Föreslagen fastighetsbildning är i linje med en lösning som utretts av kommunen för att hantera grundläggning och geoteknik inom planområdet. Exploatörerna kan hitta andra möjliga lösningar som följer detaljplanens bestämmelser om belastning av marken. Detaljplanen medger även andra fastighetsrättsliga lösningar än den ovan beskrivna. Exempelvis går det att bilda flera mindre marksamfälligheter av det prickade området om det skulle behövas. Det går också att via fastighetsreglering föra över delar av det prickade området till enskilda fastighetsägare om det skulle vara en lämplig lösning.”

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB – VA**

Dagvatten

Dagvattenlösningen som föreslås inom detaljplanen är generellt bra. Avvattningsskissen är bra.

Spillvatten

Det är bra skrivit att området ingår i Eskilstuna Energi och Miljö ABs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns ett spillvattennät i området med anslutningsmöjligheter.

Vatten

Det är bra skrivit att området ingår i Eskilstuna Energi och Miljö ABs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns ett vattennät i området med anslutningsmöjligheter.

Svar:

Tack för synpunkterna. Synpunkterna vidarebefordras till projektavdelningen som projekterar vägar och ledningar i området.

**Kultur- och
fritidsförvaltning**

Från Kultur- och fritidsförvaltningen vill vi lyfta fram att det genom Odlaren går ett mycket populärt mountainbikespår, i anslutning till arbetet med detaljplanen bör man ta hänsyn till det. Om det inte är möjligt så är det viktigt att se hur andra leder i området kan utvecklas för att säkra tillgången för motion och friluftsliv för kommunens invånare.

Kommentar:

Tack för synpunkten. Mountainbikespåret ligger ca 350 m norrut från planområdet och berörs inte av planförslaget.

**Kommunledningskontoret/
Mark och exploatering**

Planbeskrivningen sidan 7

Stryk meningen ”Efter saneringen ska nya träd återplanteras i de områden som inte ska bebyggas.”

Ersätt i stället med texten ” När området exploateras, innebär det med nödvändighet att viss vegetation måste tas ned. Planeringen av området har genomförts så att den mest bevarandevärda vegetationen och faunan inte rörts i någon större omfattning. Området har sanerats från föroreningar i jord genom bortschaktning och vacuumschakt kring trädens rötter varigenom kommunen tagit hänsyn till värdefulla träd.

De eventuella kompensationsåtgärder som kan behöva vidtas avser en av exploatörerna initierad sen utvidgning av detaljplaneområdet i norra delen av planen om cirka 5 meters bredd. Ett visst antal tallar berörs.”

Planbeskrivningen sidan 8

Stryk meningen överst på sidan som lyder ” Då naturvärden kommer att tas bort inom planområdet kommer kompensationsåtgärder att behöva utföras.”

Planbeskrivningen sidan 18

Vid rubriken **Naturmiljö** tag bort meningen ”Efter byggnation ska nya träd planteras på de områden som inte ska bebyggas. Då naturvärden kommer att tas bort inom planområdet kommer kompensationsåtgärder att göras.” Jämför den tillagda texten på sidan 7.

Planbeskrivningen sidan 23

Texten behandlar dagvatten och det står att två ytor kommer att avsättas för dagvattenhantering – en i områdets södra del och en i områdets östra del. På kartan i planbeskrivningen är endast en större, sammanhängande yta markerad. Det bör förtydligas i texten om en eller två ytor avses för dagvattenhanteringen.

I texten nämns också att det finns risk för en lågpunkt inne i området på västra delen av prickmarken och att en kulvertering av dagvatten behövs. Ledningen behövs för avledande av vatten från enskild kvartersmark. Ledningen kommer därmed att anläggas av Kärnhem och Bovieran och kommer att förvaltas av dem.

I den NO delen av det område som är planlagt för kvartersmark för tryckbank är det också markerat ett dagvattenflöde. Är detta avledande av dagvatten från en gc-väg? Om dagvattnet är från gc-vägen, dvs allmänt, så kan ett u-område till förmån för ESEM eller kommunens Gatuavdelning behövas. Bästa lösningen är dock att leda dagvattenflödet utanför kvartersmarken eftersom man då undviker frågor om avtal och frågor om skador vid reparation eller läckage av ledningen.

Planbeskrivningen sidan 26

Lägg gärna till en yta med kvartersmark för parkering bredvid handelstomten på detaljplanekartan. Alternativt kan man stryka bort texten ”kvartersmark för parkering” som en yta som ska styckas av.

Vid rubriken **Ledningsrätt** behöver den andra meningen ändras till:
”Ledningens läge behöver tryggas genom att kommunen och Skanova sluter ett avtal om ledningsrätt eller servitut. Kartan över Skanovas ledning behöver flyttas in under rubriken **Ledningsrätt**.

Vid rubriken **Ledningsrätt** eller vid rubriken **Servitut** behöver vi lägga in en text som beskriver vem som ansvarar för dagvattenledningen som ska gå över kvartersmarken för tryckbankar i NO, se text ovan som berör planbeskrivningens sidan 23. Mest praktiskt är dock att inte dra ledningen över kvartersmark eftersom man då undviker avtalsfrågor och eventuella framtida frågor om skador på grund av ledningen.

Planbeskrivningen sidan 27

Under rubriken **Gemensamhetsanläggning** behöver följande tillägg göras.

”En dagvattenkulvert behöver anläggas inom området för tryckbankarna för att avvattna dem mot dagvattendammen. Åtgärden bekostas, utförs och förvaltas av ägarna till tryckbanken. Ägarna av ledningen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om bildande av gemensamhetsanläggning för ledningen.

Planbeskrivningen sidan 29

Den sista meningen innan rubriken **Tekniska frågor** ska lyda
”Upplåtelse av yta **för** dessa ledningar erhåller ledningsägaren utan kostnad.”

Svar:

Inom den tänkta förskoletomten fanns det värdefulla träd som skulle kompenseras vid ett fällande. Eftersom att förskolan inte blir av står träden kvar. Då behöver inte träden kompenseras inom planområdet. Texten om kompensationsåtgärder är borttagen ur planbeskrivningen.

Dagvattnet kommer inte att ledas över området som är avsatt för stabilitetsåtgärder. Istället kommer dagvattnet att ledas i vägarna, runt kvartersmarken. Texten i planbeskrivningen ändras.

Det är inte aktuellt att avsätta ytor med användningen ”parkering” i plankartan.

Planbeskrivningens genomförandedel är ändrat enligt de förslag som Mark och exploatering föreslår när det gäller Ledningsrätt, Servitut och Fastighetsbildning. Eftersom att det inte ska gå någon dagvattenledning under området som är reserverat för stabilitetsåtgärder ändras inte texten under gemensamhetsanläggning.

Yttranden utan erinran

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB

Eskilstuna Kommunfastighet AB

Försvarmakten

Luftfartsverket

Övriga ändringar

Förskoletomten har tagits bort från förslaget då både Länsstyrelsen och Trafikverket ansåg att tomten var placerad för nära järnvägen.

Inom den tänkta förskoletomten fanns det värdefulla träd som skulle kompenseras om de togs bort. Eftersom att förskolan inte blir av står träden kvar. Då behöver inte träden kompenseras inom planområdet. Texten om kompensationsåtgärder är borttagen ur planbeskrivningen.

Bestämmelsen för skyddsvallen har uppdaterats till att tala om att skyddsvallen ska vara 1 meter hög.

Förtydligande i genomförandedelen angående tryckbankar och avvattningsdiken.

Det har skett förändringar i BTA-fördelningen inom Bovieran-tomten. Den största delen har fått en ökad BTA(+ 1000) medan de två mindre delarna har fått en minskad BTA (-500 BTA per del). Totalt är det samma BTA för Boverian-tomten.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen för Tunafors 1:1 del av, Trumtorp upprättad den 13 juni 2017.

Förslag till fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsnämnden behandlar detaljplanen 2017-06-21

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Karolina Ehrén
Planeringsarkitekt FPR/MSA