

Detaljplan för

Tunafors 1:1 del av (Trumtorp)

Odlaren
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. Fullständiga handlingar skickades till de berörda sakägarna. Övriga har kallats via annons i lokalpressen.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5, under tiden 17 december 2015 – 22 januari 2016.
- Inkomna synpunkter** 17 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 12 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 **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor,**

Markföroreningar

Markföroreningar bl.a. från tidigare skjutbaneverksamhet finns i planområdet. Av planbeskrivningen framgår att området ska saneras till nivån för känslig markanvändning ”i takt med att planarbetet fortskrider”. Vidare framgår att det saneringsalternativ i bilagd åtgärdsutredning, som innebär ”att sanera och ta bort alla förorenade massor” är det alternativ som föredras. Av genomförandebeskrivningen framgår att kommunen ska sanera området ”innan exploatörerna börjar bebygga marken”.

Länsstyrelsen anser att det av detaljplanen tydligt ska framgå hur och när marksaneringen ska ske och vem som ansvarar. Så behöver t.ex. saneringsmetoden och tidplan beskrivas närmare. Vidare behöver det genom planbestämmelse säkerställas att marksanering har genomförts innan lovgivning.

Yttrande från Trafikverket

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets samrådsyttrande över planförslaget. Länsstyrelsen ställer sig bakom verkets synpunkter rörande krav på redovisning av trafikbuller, riskfrågor, skyddsåtgärder och hänsyn till Svealandsbanan som riksintresse för kommunikation.

Naturmiljö

I planbeskrivningen kommenteras de fynd av rödlistade skalbaggar, fem-och sexstrimmig plattstumpbagge, (båda hotkategori NT enligt rödlistan), som Länsstyrelsen i sitt yttrande över behovsbedömningen lyft fram.

I planhandlingarna anges att träden, som bland annat utgör en livsmiljö för de rödlistade skalbaggarna, måste tas bort på grund av att man måste sanera området. Som kompensation för förlusten av naturvärden föreslås bland annat trädplantering, men också att göra en dagvattenanläggning. Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens tanke med kompensation, i det fall den aktuella höjden med träd inte kan sparas, men anser med hänsyn till insektslivet att de trädstammar som tas bort ska läggas på en solbelyst plats inom eller intill planområdet. Vidare bör, som kommunen föreslår, motsvarande antal träd planteras på lämpligt ställe inom planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att en öppen dagvattenanläggning anläggs är något positivt i sig, men att denna åtgärd inte kompenserar för de specifika naturvärdena som finns inom området idag.

Kulturmiljö

År 2012 genomfördes en arkeologisk utredning av det aktuella planområdet. Utredningen visade att det inte finns några lagskyddade fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen begär inga ytterligare arkeologiska insatser inför planens genomförande.

Svar: Vi tackar för synpunkterna. Planbeskrivningen förtydligas vad gäller marksaneringen. Marksaneringen pågår och beräknas vara färdig i mars 2017. För kommentar vad gäller Trafikverkets yttrande, se svaret till dem. På grund av en förnyad geoteknisk undersökning kommer delar av det tidigare utpekade området för dagvattenhanteringen att behövas för stabilitetsåtgärder. Detta innebär att förslaget för dagvattenhantering har omarbetats för att möjliggöra bästa möjliga hantering utifrån de nya förutsättningarna. Kommunen är medveten om att en öppen dagvattenlösning inte är en kompensation för förlorade naturvärden, och vid avvägningen mellan de allmänna intressen av att behålla den ianspråktaga marken för skjutbanan som den är med markföröreningar och bitvis höga naturvärden eller nya bostäder anser kommunen att det allmänna intresset för bostäder tyngre.

I avvägningen mellan de allmänna intressen som höga naturvärden utgör och förskola/skola har kommunen gjort bedömningen att naturvärden måste stå tillbaka till förmån för skola. Kommunen har en skyldighet att erbjuda förskola i närområdet till boende och platsens lokalisering har bedömts som bästa möjliga. Ambitionen är att så många träd som möjligt ska sparas vid saneringen av marken, men att det inte går att garantera att alla träden sparas. För att de rödlistade skalbaggarna ska kunna vara kvar i området rekommenderar naturvärdesinventeringen att en utplacering av fällda trädstammar sker i området. Detta sker i samband med att planen genomförs.

Med tanke på planområdets utformning kommer det vara svårt att plantera det exakta antal träd som tas bort vid saneringen, då den tillgängliga ytan vid ett genomförande av detaljplanen blir mindre än tidigare på grund av geotekniska förutsättningar. Träd kommer planteras på ett sådant sätt att det är möjligt för träden att växa utan att riskera möjliga stabilitetsåtgärder med mera.

Trafikverket**Riksintressen**

Planområdet gränsar i söder till Svealandsbanan, som utgör järnväg av riksintresse. Planförslaget ska kompletteras i detta avseende.

Skyddsåtgärd utmed Svealandsbanan

I anslutning till Svealandsbanan föreslås att en skyddsåtgärd vidtas, antingen en vall eller ett dike, för att vid ett eventuellt läckage på järnvägen kunna styra bort brandfarliga vätskor från planområdet. Planförslaget anger att val av åtgärd bör avgöras i bygglovskedet.

Med hänsyn till markförhållandena i området anser Trafikverket att det är angeläget att markens beskaffenhet i området undersöks redan nu. Till nästa skede behöver det säkerställas att järnvägsanläggningen inte tar skada av vald skyddsåtgärd, inkluderat de arbeten som skyddsåtgärden innebär.

Planhandlingen ska redogöra för hur riksintresse järnväg tillgodoses. Vald skyddsåtgärd bör sedan regleras med en bestämmelse i plankartan, så att möjlighet finns att ta ställning till huruvida åtgärden kan påverka järnvägsanläggningen.

Kontakt kan i sammanhanget tas med Trafikverkets geotekniker Nenad Jelusic, tel. 010-123 69 17.

Avstånd till Svealandsbanan

Eftersom skalan i plankartan förvrängs vid utskrift i ”fel” format, är det svårt att avgöra vilket avstånd delar av planområdet håller till Svealandsbanan.

Trafikverket inställning är att ny bebyggelse inte ska tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen (mätt från spårmitt närmsta spår). Detta avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det medger en komplettering av riskreducerande åtgärder vid en förändrad risksituation. Byggnaden inom handelsområdet bör minst hålla detta avstånd, d.v.s. 30 meter till spår. Här bör utrymningsvägar och friskluftsintag placeras i fasad som vetter bort från järnvägen. Det sista kan med fördel säkerställas med en bestämmelse i plankartan.

Parkeringsplatser bör anläggas minst 15 meter från järnvägen (mätt från spårmitt närmsta spår). Om avståndet till järnvägen är mindre finns det risk att bilar skadas i lacken av exempelvis partiklar från inbromsande spår. Det finns även risk för fallande last, snö och is från passerande tåg. Om parkeringsplatser anläggs närmare än 15 meter från järnvägen ska det finnas ett skydd mot järnvägen (plank el liknande) och helst även ett tak över fordonen.

Trafikbuller

Bestämmelsen under Störningsskydd i plankartan anger att *Trafikbullernivån ska underskrida 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats*. Samtidigt framgår det av bullerstycket i planbeskrivningen, liksom av bullerutredningen, att avsteg från riktvärdena krävs vid några hus längs med Odlarvägen. Bullerutredningen har också studerat lösningar med bullerskärmar utmed järnvägen och Odlarvägen. Planbeskrivningen redogör dock inte för några bullerdämpande åtgärder, och bulleråtgärder finns heller inte reglerade i plankartan.

Trafikverket ställer sig undrande till hur riktvärdena enligt planbestämmelsen kommer att uppnås? Bulleravsnittet behöver utvecklas i detta avseende. Här behövs en aktuell redovisning av beräknade bullernivåer, liksom en redovisning av de bullerdämpande åtgärder som krävs för att klara gällande riktvärden. Erforderliga bulleråtgärder bör säkerställas med en bestämmelse i plankartan. Trafikverket anser att bestämmelsen också ska ställa krav på ett 'senast uppförande', t.ex. att skärmen uppförs senast i samband med att byggnation av de första bostäderna färdigställs. Samtliga kostnader kopplade till byggnation av eventuell bullerskärm ska tas av kommunen/exploatör.

Om kommunen gör bedömningen att avsteg från bullerriktvärdena kan vara rimligt, anser Trafikverket att kommunen ska ansvara för framtida eventuella krav på bullerdämpande åtgärder samt kostnader kopplade till dessa åtgärder.

Eventuell bullerskärm utmed järnvägen ska placeras utanför järnvägsfastigheten och på sådant avstånd från fastighetsgränsen att det kan uppföras och underhållas inom den egna fastigheten. Bullerskärmens placering ska också uppfylla elsäkerhetskraven, d.v.s. närmaste del av skärmen ska hålla ett minsta avstånd på 5 meter till närmaste del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning.

Område för skola/förskola

Området Skola ligger förhållandevis nära Svealandsbanan, ca 70 meter från järnvägsfastigheten. På detta avstånd från järnvägen är det svårt att klara gällande bullerriktvärden och det finns en förhöjd risknivå med avseende på transporter av farligt gods. Med tanke på att det är ett nytt bostadsområde som planeras bör det gå att se över utformningen av området, och så även placeringen av området Skola. Trafikverket önskar därför att kommunen ser över möjligheten att placera skolområdet längre bort från järnvägen. Trafikverket anser att riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå ska klaras inom skolans hela utevistelseområde, vilket med fördel kan säkerställas med en bestämmelse i plankartan.

Svealandsbanan på sikt

Svealandsbanans sträckning förbi planområdet utgörs idag av enkelspår. Det pågår arbeten utmed banan med syftet att öka kapaciteten, dock inte inom Eskilstuna kommun. Trafikverket vill emellertid uppmärksamma att en utbyggnad till dubbelspår på sikt kan aktualiseras även för denna delsträcka, och att planområdet i sådant fall kan komma att påverkas.

Svar: Vi tackar för synpunkterna. Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att Svealandsbanan utgör riksintresse. Riksintresset för järnväg tillgodoses genom att planområdets avgränsning har justerats efter samrådet så att det är placerat 15 m från ett möjligt framtida spår mellan befintligt spår och planområdet. Planen kommer alltså inte förhindra möjligheten att uppföra ett nytt parallellt järnvägsspår på den nordöstra sidan om det behövs. Kommunen har tillsammans med konsulter tagit fram en geoteknisk undersökning för att säkerställa markens beskaffenhet avseende skyddsåtgärder. Undersökningens resultat har presenterats för och förankrats med Trafikverkets geotekniker och resultatet är att det inte föreligger några geotekniska hinder för en vall intill Svealandsbanan. Genom skyddsbestämmelsen på plankartan finns det möjlighet att uppföra skydd inom det utpekade området.

Vad gäller avståndet till Svealandsbanan har kommun reviderat planområdets gräns, så att det utgår från ett möjligt framtida spår mellan befintligt spår och planområdet. Det innebär att skyddsområdets placering och avstånden för byggrätter inom kvartersmark utgår från detta spårs möjliga läge och inte befintligt spår. Kvartersmarken har justerats så att det västra området för handelsverksamhet är borttaget och det östra har utökats österut. Kvartersmarken är placerad 15 m från den möjliga framtida spårmitten och den byggbara ytan är 30 m från den möjliga framtida spårmitten. Parkeringsplatser kommer inte möjliggöras inom 15 m från den tänkta spårmitten för ytterligare ett spår nordost om befintligt spår. Ett utökat skydd för parkeringsplatser bedöms därmed inte behövas.

En bullerutredning (Norconsult, 2017-07-05) har tagits fram som visar hur Svealandsbanana och vägtrafik på Odlarvägen påverkar planområdet idag och beräknat för år 2030. Bullerutredningen biläggs planhandlingarna som ett underlag. Det finns inga riktvärden för buller vid skolor och verksamheter, medan riktvärden för buller vid bostäder är bestämda i en förordning.

Utan en bullerdämpande skärm är det Bovieran som påverkas av buller så att de uppmätta värdena överstiger 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad mot söder. Med tanke på byggnadens utformning är det möjligt att utforma bostäderna så att minst hälften av boningsrummen är vända mot en sida med 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå, vilket är enligt riktlinjerna.

Utan bullerdämpande åtgärder är nivåerna vid förskola/skola 59 dBA ekvivalent nivå vid fasad mot järnvägen. Byggnaden är tänkt att genom sin placering ta ljudet från väg och järnväg så att utevistelseytan norr om byggnaden klarar riktvärdena. Detta visar bullerutredningen att byggnaden klarar. Det är även möjligt att lägga till en bullerskärm direkt i anslutning till byggnadens västra gavel vilket ytterligare hade dämpat ljudet på utevistelseytan. Ingen utevistelseyta kommer placeras mot väg eller järnväg.

För verksamheter finns endast riktvärden inomhus och dessa bedöms klaras med fönster enligt standard. Avsnittet kring buller i planbeskrivningen förtydligas och bestämmelser på plankartan revideras.

Den valda lokaliseringen vid Odlarvägen har valts utifrån att det är en strategiskt bra placering då barn från området, samt barn från Odlaren, lätt kan ta sig till förskolan utan att det leder till ökad biltrafik inne i det nya bostadsområdet. Samtidigt är kommunen medveten om att den utpekade placeringen ur ett antal perspektiv kan kännas mindre bra. Bullerutredningen visar att hela utevistelseytan norr om byggnaden klarar 55 dBA ekvivalent nivå utan åtgärder. Kommunen anser att bullernivån inte behöver säkerställas genom en bestämmelse på plankartan då byggrätten för förskolan är placerad så att byggnaden i sig själv agerar som bullerdämpande åtgärd för utevistelsemiljön bakom byggnaden, samt att bullerutredningen visar att nivån 55 dBA nås för utevistelseområdet.

Kommunen är medveten om en framtida möjliga utökning av antalet spår på Svealandsbanan. Därför har kommunen vid lokalisering av kvartermark och skydd reviderat plankartan inför granskning så att den utgår från ett framtida järnvägsspår norr om dagens befintliga spår.

Lantmäteriet Enligt boverkets rekommendationer ska trafikområden vid färgläggning lämnas blank. GCMVÄG är grön i samrådshandlingarna.

Svar: Tack för synpunkten. Vi noterar den.

**TeliaSonera
Skanova
Access AB**

Skanova har kablar, rör och en brunn i området. Se bifogad kartskiss. U-område krävs där kablar, rör och brunn finns inom områden som ska bebyggas. Flytt av kablar, rör och brunn bekostas av byggherren.

Svar: Tack för synpunkten. Ett u-område behövs inte då området är utpekad som naturmark. Om behov finns att flytta kablar sköts det i dialog med Skanova och bekostas av byggherren.

**Eskilstuna
Energi och
miljö/Avfall**

Lämnar följande synpunkter att vägar och tillgänglighet till avfallsutrymmen beaktas i Renhållningsföreskrifter för Eskilstuna Kommun

Svar: Tack för synpunkten. Avfallsutrymmens tillgänglighet ska följa Eskilstuna kommuns renhållningsföreskrifter. Detta säkerställs vid bygglov.

**Eskilstuna
Energi och
miljö/Elnät**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB önskar inte besköta fastighetsbildning för E-tomten ämnad för transformatorstation. Ytan bör kunna höra till gatu- eller parkmark där kommun är ägare. Övrigt inga synpunkter.

Svar: Tack för synpunkten. Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas vad gäller fastighetsbildning för ytorna för tekniska anläggningar (E).

**Eskilstuna
Energi och
Miljö/VA****Dagvatten**

Dagvattenutredningen *Trumtorp Dagvattenhantering, Norconsult, 20151019* granskats av ESEM och föreslagen dagvattenhanteringen är en lämplig lösning. Frågan om u områden tas upp i utredningen men inte mer än översiktligt. ESEM kan se att det finns behov av U-områden (alternativt dagvattenområden) i det som idag är klassat som fastighetsmark (se skissen). Det är viktigt att frågan tas upp i detalj. Det är också viktigt att ESEM ges insyn i projektet under byggtiden och informeras om när installation av dagvattenlösningarna sker.

Spillvatten

Nya spillvattenledningar har lagts i cykelbanan utefter Odlarvägen. Kapacitet för Trumtorp är inberäknad i dimensionering. Inom området byggs spillvattenanläggning ut med anslutning 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Spillvattenanläggningen kan anslutas till Odlarvägen i närheten av befintlig vägnedfart. Då samtliga spillvattenledningar kommer att ligga i kommunal gata behövs inte ledningsrätt.

Vatten

Nya vattenledningar ligger i cykelbanan utefter Odlarvägen. Vattenledningarna har kapacitet för det nya området. Den nya vattenanläggningen kommer att ligga i samma ledningsgrav och få motsvarande förbindelsepunkter som spillvatten. Ledningsrätt behövs inte för vattenledningarna i gata. I områdets sydöstra del ligger en tryckstegringsstation som höjer trycket in till Odlaren. Om det under projektering visar sig att Trumtorpsutbyggnaden kräver ett högre vattentryck kan det bli aktuellt med en vattenledning från tryckstegringen till vattenanläggningen. Ett u-område för detta bör reserveras från tryckstegringen rakt norrut mot bostadsområdet

Svar: Tack för synpunkten. På grund av ändrade förutsättningar för att säkerställa bärigheten på marken kommer dagvattenutredningen att revideras enligt de nya förutsättningarna för att visa på ett möjligt genomförande. VA-ledningarna projekteras nu och behovet av en eventuell ledning för tryckstegring kommer då säkerställas. Vid behov av tryckstegring kommer plankartan justeras med ett u-område.

**Barn- och
utbildningsförv
altningen**

Inga synpunkter förutom att det i texten inte alltid förtydligas att det handlar om skola/förskola för vår del och jag inte tycker att det framgår att det är ett tvåvåningshus som föreslås.

Svar: Tack för synpunkten. Planbeskrivningen förtydligas kring att det är en skola/förskola som möjliggörs genom planen och att byggnaden maximalt får ha två våningar.

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen/Miljökontoret

Planbeskrivningens text om markföroreningar nämnder bara bly i sanden men det sägs inget om eventuell förekomst om andra föroreningar eller om det förekommer föroreningar i grund- eller ytvatten. Frågan om föroreningar är ett pågående tillsynsärende hos oss och planbeskrivningen bör uppdateras inför granskningen så att den senaste informationen finns med. Stycket om föroreningar bör också kompletteras med en motiverad bedömning om planen är genomförbar trots behovet av sanering.

Svar: En anmälan i enlighet med 28 § i förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd togs fram och lämnades in till lokala tillsynsmyndigheten Miljökontoret i juni 2016. Till anmälan bifogades även ett PM med kompletterande undersökningar som utförts i samband med projekteringen som beskriver bland annat grundvatten och ytvatten. Under sommaren utfördes kompletterande provtagningar av tidigare ej undersökta områden vars resultat kompletterade anmälan i augusti 2016. Efter frågor och ytterligare kompletteringar delgav Miljökontoret ett beslut om krav vid saneringen 2016-11-07. Vissa frågor kvarstår men hanteras inom tillsynsärendet mellan Eskilstuna kommun och Miljökontoret. En riskbedömning av markföroreningar som inte kan åtgärdas i efterbehandlingen kommer att tas fram, som underlag för Miljökontoret i deras bedömning av områdets lämplighet som bostadsområde. Planbeskrivningen förtydligas enligt ovan.

Vård- och Omsorgsförvaltningen

Vi från vård och omsorgsförvaltningen har inget att erinra angående Tunafors. Däremot ser vi ett behov av antingen gruppboende eller trapphusboende för våra brukare på yngre vuxna. Kan det vara möjligt att planera för det?

Svar: Både trapphusboende och gruppboende är möjliga att uppföra inom planområdet, då de ryms inom planbestämmelsen för bostäder. Sådan verksamhet är därmed möjlig inom planens ramar. Marken kommer att upplåtas genom markanvisningsavtal till exploatörer som bygger bostäderna. För att hyra eller köpa lägenheter för gruppboende eller trapphusboende, kontakta någon av exploatörerna.

Privatperson 1

Finns några angivelser/bestämmelser/planer för storlek på husen i område 3? Är det tänkt att Kärnhem bygger om planen vinner laga kraft och det ska byggas?

Svar: Tack för synpunkten. Det finns idag inga planer på exakt hur stor bostad som får uppföras i område 3. Planen reglerar en största byggbar yta som exploatören därefter får använda för att bygga bostäder. Tanken är att marken ska säljas till en exploatör som bebygger området och säljer färdiga hus. Det har varit en markanvisningstävling och Kärnhem har tilldelningsavtal för den delen av planområdet. Det är först genom beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige som det beslutas om vem det är som får bygga på marken.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Plankartan

En yta för stabiliseringsåtgärder har tillkommit.

Yta har avsatts för framtida dubbelspårsutbyggnad i plankartan. SKYDD-området har flyttats norrut.

Handelsområdet har flyttats söderut och utökats.

En avloppspumpsstation har tillkommit i områdets östra del.

Planbeskrivning

Buller – en komplettering av bullerutredningen har gjorts. Bulleravsnittet i planbeskrivningen har uppdaterats.

Dagvatten – Eftersom att stabiliseringsåtgärder behövs i de låglänta delarna har det blivit nya förutsättningar för dagvattenhantering. Nya avvattningsskisser har tagits fram och planbeskrivningen har uppdaterats.

Geoteknik – nya kompletteringar av geotekniken har gjorts. Utredningarna visar att det behövs stabiliseringsåtgärder i de låglänta delarna.

Markföroreningar – Sanering av marken pågår. Avsnittet om markföroreningar har uppdaterats.

Naturvärden – en naturvärdesinventering har gjorts. Planbeskrivningen har uppdaterats under Mark och vegetation.

Riksintressen – avsnittet har uppdaterats med att Svealandsbanan är riksintresse för järnväg.

Yttranden utan erinran

Försvarsmakten

Hyresgästföreningen Region Mitt

Luftfartsverket

Miljö- och räddningstjänstnämnden, Räddningstjänsten

Vattenfall Eldistribution AB

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Karolina Ehrén
Planeringsarkitekt FPR/MSA