

Detaljplan för

Skiftinge 1:1 m fl. (handelsområde)

Skiftinge
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.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter; Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 5 december – 30 december 2016.
- Inkomna synpunkter** 12 skriftliga yttranden med synpunkter har inkommit under detaljplanesamrådet, En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Park- och Naturavdelningen och Byggavdelningen inom stadsbyggnadsförvaltningen har inkommit med synpunkter. Interna synpunkter inom förvaltningen redovisas ej i denna samrådsredogörelse.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Sörmlands län

Synpunkter som kan leda till ingripande enligt 11 kap 10§ PBL:

Risk finns för ökat buller vid befintliga bostäder. Planbestämmelse behövs för att säkerställa att förslaget bullerskydd uppförs. Man föreslår även administrativ bestämmelse att bygglov inte ska ges förrän bullerskydd uppförts.

Länsstyrelsen anger att man ska använda Z – Verksamheter, för sällanköps- och volymhandel närmast E20, utpekad primär färdväg för farligt gods. Index kan användas för att precisera. H – Handel, möjliggör detaljhandel som kräver ett större skyddsavstånd 70-150 meter enligt Boverkets allmänna råd.

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkt om nya cirkulationsplatsens påverkan på trafikplats Årby och E20.

Detaljplanen bör reglera markhöjder och placering av dagvattenmagasin för att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för dagvatten klaras. Bestämmelse om oljeavskiljare vid parkeringsytor bör införas.

Synpunkter som är råd enligt 2 kap. PBL.:

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt att planbeskrivningens avsnitt om riksintresse E20 bör justeras.

Länsstyrelsen påpekar att trädraden utmed Gårdskälskatan ska anses omfatta generellt biotopskydd, eftersom den står utmed en väg.

Svar:

Plankartan har kompletterats med bestämmelse som möjliggör uppförande av bullerplank som skydd mot bullerstörning. En administrativ bestämmelse som säkerställer att bygglov inte får medges förrän bullerskydd uppförts har införts på plankartan.

När det gäller risker utmed väg för farligt gods, kan Z inte användas, eftersom planen följer PBL 2010, där Z inte finns som planbestämmelse. En riskutredning har utförts av konsult (ÅF) för att klarlägga riskbedömning och lämpliga skyddsåtgärder som behövs för att en byggnad för handel ska kunna ligga inom 30 -70 meter från utpekad väg för farligt gods. Det handlar om väggar och fönster mot trafikleden som står emot brand och om utrymning och ventilation bort från den exponerade sidan. Plankartan har kompletterats med sådana planbestämmelser. Planförslaget har kompletterats med bestämmelser som uppfyller rekommenderade krav.

Med anledning av Trafikverkets synpunkter kring planförslagets eventuella påverkan på framkomligheten i Årby trafikplats har Iterio utrett kapaciteten i

den nya cirkulationsplatsen som planförslaget möjliggör (PM trafik – Kapacitet ny infart, 2017). Syftet med analysen var att få en klarare bild av hur den nya etableringen påverkar trafiken i närområdet. Följande underlag har använts i analysen;

- Kapacitetsstudie med mikrosimulering Tpl Årby, Tyréns, 2016-06-07
- Trafikflöden (Åvdt) och tung trafikandel från Eskilstuna kommun
- Uppskattad nyalstring och omfördelning av trafik från Eskilstuna kommun
- Korsningsutformning – Fallstudie om Eskilstuna kommuns planerade expansion av Skiftinge handelsområde, KTH Examensarbete, 2015

Analysen visar att cirkulationsplatsen har god framkomlighet under eftermiddagens maxtimme och att risken för att trafiksituationen i trafikplats Årby ska påverkas är mycket låg.

Plankartan har kompletterats med illustrerade markhöjder. Kommunen bedömer att val av dagvattenlösning och placering av dagvattenmagasin inte bör regleras i detaljplan. Likt samrådsförslaget säkerställer dock detaljplanen även fortsatt att dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och infiltration. En planbestämmelse som reglerar lokalt omhändertagande finns med på plankartan. Kommunens dagvattenriktlinjer ska följas.

Bestämmelse om krav på teknisk anordning som behövs för att rena dagvatten, som efterfrågad bestämmelse om oljeavskiljare, saknar lagstöd i 4 kap PBL och bedöms därför inte användbar som bestämmelse på plankartan.

Planbeskrivningen har reviderats hänseende riksintresse E20 och innefattar nu en förtydligad bedömning att riksintresset inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

MKB har reviderats hänseende trädraden i Gårdskälskatan som nu bedöms som ett biotopskyddat objekt. Dispens från biotopskyddet kommer att sökas för påverkan och/eller eventuell avverkning av denna trädrad och även trädraden utmed Mälärvägen, som kan komma att påverkas av schaktning för omledning av VA- och dagvattenledningar. Som kompensationsåtgärd har en bestämmelse som säkerställer att en allé anläggs längs den nya lokalgatan införts på plankartan.

Trafikverket

Europaväg 20, E20, är ett riksintresse som en viktig förbindelse mellan Stockholm och Göteborg. Detta gäller oberoende av att vägen också är ett utpekad stråk för farligt gods.

Trafikverket har tagit fram en kapacitetsstudie för att utreda om förbättringsåtgärder behöver utföras i trafikplats Årby, som är förhållandevis olycksdrabbad. Det är viktigt med dialog mellan kommun och trafikverket, så att åtgärder i trafikinätet samordnas.

Den planerade nya trafikplatsen på Mälärvägen har ett relativt kort avstånd till trafikplats Årby. Trafikverket anser att det finns en risk att inbromsande trafik vid högtrafik kan påverka trafikplats Årby. Både fordon på väg till handelsområdet och fordon som ska fortsätta på Mälärvägen, kan påverka framkomligheten genom den nya rondellen. Inom handelsområdet bör både parkeringsutfarter och busshållplatser placeras och utformas så att de minskar risken för köbildning på Mälärvägen. Trafikverket anser att det behövs en trafiksimulering för att säkerställa att inte förändringar på Mälärvägen och ökad trafik inom handelsområdet ger upphov till köbildning som drabbar trafikplats Årby. Trafikverket undrar om kurvan efter infarten från Mälärvägen är beräknad för att klara de transporter som handelsområdet kräver och om det kan finnas en risk för köbildning här.

Svar:

Planbeskrivningen har reviderats hänseende riksintresse E20 och innefattar nu en förtydligad bedömning att riksintresset inte kommer påverkas negativt av planförslaget.

Med anledning av Trafikverkets synpunkter kring planförslagets eventuella påverkan på framkomligheten i Årby trafikplats, har Iterio utrett kapaciteten i den nya cirkulationsplatsen som planförslaget möjliggör (PM trafik – Kapacitet ny infart, 2017). Syftet med analysen var att få en klarare bild av hur den nya etableringen påverkar trafiken i närområdet. Följande underlag har använts i analysen;

- Kapacitetsstudie med mikrosimulering Tpl Årby, Tyréns, 2016-06-07*
- Trafikflöden (Åvdt) och tung trafikandel från Eskilstuna kommun*
- Uppskattad nyalstring och omfördelning av trafik från Eskilstuna kommun*
- Korsningsutformning – Fallstudie om Eskilstuna kommuns planerade expansion av Skiftinge handelsområde, KTH Examensarbete, 2015*

Föreslagen gestaltning av transportgatan vid föreslagen cirkulationsplats är dimensionerad för att klara de transporter som handelsområdet kräver.

Analysen visar att cirkulationsplatsen har god framkomlighet under eftermiddagens maxtimme och att risken för att trafiksituationen i trafikplats Årby ska påverkas är mycket låg.

Lantmäteriet

Påtar att de fastighetsrättsliga förändringar som krävs bör framgå tydligt av planbeskrivningen.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats med fastighetsrättsliga konsekvenser.

Miljökontoret Miljökontoret saknar planbestämmelse som reglerar bullerskydd mot bostäder. Vidare anser Miljökontoret att en passage genom bullerplanket ska finnas med i planen. I MKB hänvisas till förordningen om trafikbuller 2015:216, medan bullerutredningen hänvisar till infrastrukturpropositionen 1996/97:53, Miljökontoret ställer sig frågande till vad som är styrande för planen. Miljökontoret skriver vidare om dagvattenhanteringen. Dagvattendammen i planområdets sydöstra hörn är knuten till Diligensen 6 och den byggrätt för bostäder som finns där. Kontoret anser att detta bör beaktas i dagvattenhanteringen för Planen för Skiftinge handelsområde.

Svar:

Plankartan har kompletterats med bestämmelse som möjliggör uppförande av bullerplank som skydd mot bullerstörning. En administrativ bestämmelse som säkerställer att bygglov inte får medges förrän bullerskydd uppförts har införts på plankartan. Bedömningen är att bullerskyddande passage genom bullerplank går att uppföra utan att ökat buller uppstår vid bostäderna.

Förordningen från 2015 är styrande för planen.

I dagvattenutredningen har förutsättningarna för dagvatten studerats översiktligt i ett större sammanhang. Dagvatten ska tas omhand och fördröjas lokalt inom det nya handelsområdet varför påverkan på kringliggande dagvattensystem bedöms bli minimal. En planbestämmelse som säkerställer att dagvatten omhändertas lokalt finns med på plankartan. Befintlig dagvattendamm i planområdets sydöstra hörn saknar stor tillrinning av vatten och bedöms ha en betydande överkapacitet även om Diligensen 6 genomförs fullt ut. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar Diligensen 6:s möjlighet att hantera dagvatten. Möjlighet finns dock att utvidga dammen åt öster om det i ett senare skede skulle visa sig behövt. Tekniska lösningar kopplat till dagvattenhanteringen kommer att studeras ytterligare vid projektering av området inför ett plangenomförande.

**Räddnings-
tjänsten**

Tveksamhet finns om tolkningen av vilken verksamhet som får bedrivas utifrån riskerna med farligt gods på E20. Räddningstjänsten menar att föreslagen markanvändning H – detaljhandel bör leda till att man tillämpar det större skyddsavståndet 70-150 meter. Bebyggelse ska utformas enligt Boverkets byggregler så att utrymning kan ske enkelt och säkert. Räddningstjänsten rekommenderar att en riskanalys tas fram och att riskreducerande åtgärder, så som MKB föreslår, tas med som en förutsättning för detaljplanen.

Svar:

Planförslaget har reviderats i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer för planering intill farligt gods led. En riskutredning har genomförts som visar vilka planbestämmelser som behövs för att en byggnad för handel ska kunna ligga inom 30 -70 meter från utpekad väg för farligt gods. Det handlar om väggar och fönster mot trafikleden som står emot brand och om utrymning och ventilation bort från den exponerade sidan. Plankartan har kompletterats med sådana planbestämmelser. Gestaltungs-lösningar kopplade till BBR utreds i bygglovs-kedet. Bedömningen är att detaljplanen utgår från att utformning sker i enlighet med Boverkets byggregler.

**Tomträts-
innehavare till
fastigheten
Drevet 2**

Motsätter sig delar av planförslaget. Tomträtsinnehavaren anser att en flytt av rondellen söder ut försämrar tillgängligheten till PREEM-macken för både personbilar och lastbilar. Man anser inte att ett trafikrum där bilar och transportfordon blandas är trafiksäkert, samt att det kan leda till trafikstockningar. Tomträtsinnehavaren uttrycker en oro att en färdväg via Karl Hovbergs gata innebär en längre väg och att lastbilar med släp kan få framkomlighetsproblem i rondellerna. Vidare påtalar man att skyddsavstånd mellan bebyggelse och drivmedelsförsäljning måste hållas.

Svar:

Bedömningen är planförslaget inte försämrar tillgängligheten till PREEMs anläggning för vare sig transporter eller persontrafik. Rekommenderade riskavstånd till bebyggelse ska hållas. Bedömningen är också att antalet fordonsrörelser både med personbilar och lastbilar inte kräver någon separation av trafiken och att infart till Drevet 2 utan hinder kommer att kunna ske både norr och söder ifrån.

PREEM

Drivmedelsföretaget PREEM AB arrenderar en del av Drevet 2 för drivmedelsförsäljning. Man vill kunna fortsätta sin verksamhet utan hinder av den nya detaljplanen. Man påpekar att det finns skyddsavstånd till bebyggelse som måste hållas och att man vill ha kvar infarten via rondell strax söder om Drevet 2. Om denna ändå stängs som föreslås i samrådsförslaget, påpekar man att Gårdskälsgatan måste vara anpassad för att klara tunga fordon med en längd på 25 meter.

Svar:

Enligt Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till bensinstation bör avståndet från bensinstation till sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter inte understiga 50 meter. Planförslaget möjliggör ingen bostadsbebyggelse eller personintensiv verksamhet. Gårdskälsgatans gestaltning regleras inte i detaljplan. Gatan kommer att byggas om vid ett plangenomförande och dimensioneras med hänsyn till framkomlighet för de transporter som behövs.

Privatperson Påtalar att det blir en kostnad för samhället att flytta rondellen på Mälarvägen, vilket han anser bör undvikas.

Svar:

Det är viktigt att trafiken löper smidigt och att man kan minimera körsträckorna för kunder och besökare i handelsområdet. Boende i området ska utsättas för minsta möjliga belastning. Det är utan tvekan en samhällskostnad att bygga en ny rondell och ta bort den som finns idag, men fördelarna är stora; trafiken utifrån till och från handelsområdet kan ta kortaste vägen till/från Mälarvägen. Endast fordon som ska förflytta sig inom Skiftinge behöver köra Gårdskälsgatan förbi befintliga bostäders gemensamma infart. Det kan finnas fördelar att ha kvar rondellen som nu finns nära PREEM-macken, men samtidigt blir det då många rondeller på en kort sträcka, vilket trafikanterna erfarenhetsmässigt uppfattar som negativt. Huvuddelen av trafiken på Mälarvägen är genomfartstrafik.

Buffin Real Estate

Buffin Real Estate arbetar för Biltema som planerar en framtida etablering i Eskilstuna. Buffin Real Estate önskar en bredare byggrätt mot E20 och vill att den utökas till 60 meter. Vidare önskar man att byggrätten ökar till två våningar och att byggnadshöjden höjs till 10 meter. Planbestämmelsen som reglerar uppförande av gröna tak tycker man är onödig och hänvisar till att man inte har sett någon liknande bestämmelse.

Svar: Framtida verksamheter får anpassa sig efter planförslaget. Byggrätten är satt för att skapa tillräckligt med plats för parkering mm. Byggrätt med bredare byggnadskropp finns i planområdets östra del, med en byggnadshöjd på 10 meter i två våningar. Planbestämmelse om vegetationsbeklätt tak syftar till att kompensera för de gröna värden och ekosystemtjänster som går förlorade vid ett plangenomförande.

Kungsleden Skiftinge 1:1

Kungsleden äger Skiftinge 1:3. De lämnar följande synpunkter på samrådsförslaget;

1. Höjdsättning saknas och den skiss som finns i dagvattenutredningen antyder att marken på Kungsledens fastighet kommer behöva höjas flera meter vilket innebär stora kostnader och andra nackdelar.
2. U-område med kommunala ledningar kommer hamna djupt under mark och nya byggnader och innebära praktiska svårigheter och kostnader om marken måste fyllas upp.
- 3 – 6. Företaget har synpunkter på avtal, kostnadsfördelning och överenskommelse om marköverlåtelser mellan kommunen och Kungsleden samt avgifter för fjärrvärme, el och VA.
7. Grönt tak som ska kompensera för borttagen beväxt mark bör hamna helt på Skiftinge 1:1, eftersom det är där växtlighet kommer att tas bort.
8. Vändplats för godstransport i slutet av Transportgatan saknas.
9. Mindre byggrätter söder om GATA saknar begränsning av byggnadsaea.

Svar:

1. En översiktlig höjdsättning av marken inom planområdet har utförts efter plansamråd. Föreslagna markhöjder finns redovisade som illustrerade markhöjder på plankartan.
2. I förslaget till höjdsättning är marken inom Skiftinge 1:3 endast marginellt förhöjd.
- 3 - 6. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och andra markägare inom planområdet. Kostnadsfördelning och marköverlåtelse kommer att förhandlas mellan parterna.
7. Kompensation av förlorade gröna värden fördelas lämpligen någorlunda jämt inom hela planområdet. I samband med bygglovet kan man diskutera utformning och placering av vegetation.
8. Planförslaget har kompletterats med redovisad plats för vändplan i slutet av planerad transportgata.
9. Om det inte finns någon byggnadsarea angiven, kan hela ytan inom egenskapsgränsen bebyggas.

**Eskilstuna
Museer**

Undrar dels om skrivningen om stärkande av de kulturhistoriska sambanden mellan Årby gård och Skiftinge gård, dels om den nya ”prydnadspark” som planeras utanför det nu aktuella planområdet ska ses som en kompensation för att Gårdskälsparken försvinner.

Svar:

Tanken bakom formuleringen är att en bättre tvärförbindelse för gående och cyklister över barriären Mälärvägen kan öka den lokalhistoriska förståelsen för landskapet och för att gårdsmiljöerna Årby gård och Skiftinge gård en gång var de viktigaste noderna i det lokala agrara landskapet. Stadsdelen Skiftinge har ganska mycket grönytor och även tillgång till skog inom några hundra meter. Gårdskälsparken har varit bullerstörd och därför oattraktiv för de boende. Området har sparats mer på grund av fornlämningen, än för att erbjuda parkmiljö för de boende. Prydnadsparken ingår inte i denna plan och kommunen kan inte hänvisa till den som kompensation i nuläget.

**Eskilstuna
Strängnäs
Energi och
Miljö (ESEM)**

ESEM påpekar att vissa ändringar behöver göras i planbeskrivningen /genomförande angående ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor, och kostnadsfördelning. Man påpekar att justeringar av plankartan behöver göras. U-området behöver justeras och ett E-område behöver ritas in, eftersom befintlig transformatorbyggnad vid Handelsvägen måste flyttas. En internutredning visar att huvudledningar behöver läggas om i Skiftinge, vilket påverkar u-områden i planen.

Svar:

Texten under Genomförande i planbeskrivningen ändras och kompletteras enligt förslag. E-område för transformator ritas in och U-områden kompletteras och ändras för att stämma med planerade ledningar.

Fortsatt handläggning

Ändringar som genomförts med anledning av inkomna synpunkter har inarbetats i planhandlingarna.

Anna Ekwall
Planchef

Johan Forsberg
Ekolog, planerare