

Detaljplan för

Torshälla-Väsby 1:195

Mälarmöten
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2023-06-02.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsutställningen.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via kommunens hemsida och ett reportage i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Granskningsutställningen pågick från och med den 21 augusti till och med den 15 september 2023.

Inkomna synpunkter

15 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 13 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 29-31

I förslaget avser man att tillåta avstyckning av tomter som är så små som 800 kvm. I detaljplanen för området som beslutades 2019 får tomter inte vara mindre än 2500 kvm och byggnader får ej överstiga 250 kvm. Detta beslut baserades på att bevara Mälarmötenens kultur och byggnadshistoriska särprägel som ansågs ha för Eskilstuna stort bevarandevärde. Nu anser man att dessa regler helt kan lämnas, detta innebär att ett större antal

fastigheter i MälARBADEN kan komma och kommer sannolikt att avstyckas i mindre tomter (800 kvm). Ett godkännande av det föreliggande planförslaget innebär de facto startskottet för en utveckling av MälARBADEN som går direkt emot den utveckling som kommunen ger uttryck för som önskvärd i olika projekt och program. I "arbetsmaterialet" Eskilstuna Kulturmiljöprogram -Semesterbostaden, kan man läsa om vilka råd man lämnar för en god förvaltning av kulturmiljön i området. Där står det till exempel att; "Tillägg i form av ny bebyggelse utgår från omgivande bebyggelse vad gäller placering på tomten, utformning och volymverkan", "*Endast friliggande villor. En högre byggrätt kan tillåtas med hänseende till ursprungliga byggnaders byggnadsarea*" samt "*Minimera markberedning i form av sprängning, fyllning och schaktning.*" Det tycks som råden sammanfaller väldigt bra med den tidigare detaljplanens bestämmelser om de bevarandevärda miljöerna i området och den försiktiga förtätningen som kan ske med bestämmelsen om större tomtstorlekar och friliggande hus. I planförslaget frångår man helt dessa tankar vilket tycks mycket besynnerligt när man lagt ner så mycket resurser på att ta fram underlaget där en kompetent styrgrupp med tjänstemän från flera av kommunens förvaltningar varit delaktiga i arbetet. Naturligtvis får ställningstagandet i detta planförslag även en effekt i hela MälARBADEN, Framtida önskemål om planändring kommer utgå från detta underlag när exploateringsgraden ska prövas vilket torde omkullkasta hela tanken med att skydda den särskilda kulturmiljön i området. Planbeskrivningens beskrivning av vilka värden och karaktärsdrag som finns i området, samt hur dessa omhändertas och utvecklas i planen är undermålig. Beskrivning krävs om den nya bebyggelsen på något vis ska kunna anpassas till den befintliga bebyggelsen på platsen. Beskrivningen borde även ge ett stöd för tolkningen av detaljplanen och hur de allmänna intressena tillvaratas i framtida bygglovsansökningar.

TRAFIK

I förslaget avseende ny detaljplan för 1:195 ges uppgifter om nuvarande trafikflöde på Gamla vägen och på Bråvallavägen. Ingenstans beskrivs på vilka fakta dessa tal bygger. När det gäller den ökade trafikbelastningen som den föreslagna planen kommer att förorsaka ges heller ingen förklaring till siffrorna. De schabloner som man hänvisar till presenteras ej varför de värden som ges inte kan värderas på relevanta fakta. I nuläget måste siffrorna kring nuvarande och framtida trafikbelastning ses som rena gissningar.

Vad gäller trafiksäkerheten på vägarna i området är den redan i nuläget låg, såväl för gångtrafikanter, cyklister och bilister, med en betydligt ökad trafik ökar med naturlighet också olycksriskerna. Noteras skall att vägarna redan är smalare än de normvärden som rekommenderas. Att i tillägg till detta kommer slitaget på vägarna att öka säger sig själv såväl till följd av ökade fordonsrörelser som av fler tyngre fordon. Detta kommer att på ett oförutsägbart sätt öka kostnaderna för vägsamfälligheten.

Den infart som planeras mitt på Bråvallavägen är såväl trafikflödesmässigt och säkerhetsmässigt ett mycket olämpligt alternativ. Det bästa alternativet är att utnyttja nuvarande infart till 1:195, därifrån kan befintliga vägar på fastigheten utnyttjas.

Kommentar:

Mycket riktigt finns det ett kulturmiljöprogram men då den inte är godkänd eller antagen kan och får vi inte hänvisa till den, men för att understryka Mälardalens parkkaraktär har bland annat en 10 meter bred zon från Bråvallavägen undantagits från bebyggelse. Genom vald placering, höjd och skala på de nya husen finns respekten där för befintliga kvaliteter, siktlinjer och grönytor som sparas och bevaras.

Översiktsplanens beskrivning av kulturmiljön är att "Mälardalen visar särskilt väl på framväxten av en badort vid sekelskiftet i Eskilstuna och Sverige. Miljön som helhet med vägar, tomternas storlek och villornas utformning är välbevarade och visar på tidens arkitektoniska ideal."

Området pekas ut som utredningsområde för bostäder i Översiktsplan 2030 och är sedan många år ett område under omvandling från fritidsboende till permanentboende. Det innebär att området med stor sannolikhet fortsätter att förtätas i framtiden.

TRAFIK

Antalet bilresor som de 10 nya bostäderna genererar är baserat på antagandet att en enskild bostad i liknande områden genererar cirka 5-8 bilresor per dygn. Antagandet stämmer väl när vi använder Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Där får vi fram att de nya bostäderna tillsammans genererar ett snitt på 64 bilresor per dygn. Hur Trafikverkets alstringsverktyg fungerar går att läsa mer om här; <http://kunskapscentrumbuller.se/documents/SP%20Rapport%202010-77%20-%20Kartl%C3%A4ggningsanvisningar%20slutversion%20101216.pdf>

Hänvisningarna till Naturvårdsverket är kopplat till schablonen att 80% av resorna med personbil utgörs under dagtid, det vill säga mellan 07.00-19.00. Den schablonen har bland annat använts i andra sammanhang för underlag till beräkningar av buller. På följande länk går det att läsa mer om den;

<http://kunskapscentrumbuller.se/documents/SP%20Rapport%202010-77%20-%20Kartl%C3%A4ggningsanvisningar%20slutversion%20101216.pdf>

Utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv anser kommunen att placeringen av den föreslagna infarten till de nya bostäderna är den bästa, bland annat med tanke på att sikten är väldigt god där.

**Mälardalens
samfällighets-
förening**

Samfälligheten har inga invändningar emot att fastigheter styckas av och bebyggs dock ska man följa gällande detaljplan om minsta tomtyta om 2500 kvm per fastighet och byggyta 250 kvm.

Vi motsätter oss starkt mot denna ändring av detaljplanen som omfattar 10 nya bostäder med mindre fastigheter än gällande detaljplan.

Den ökade belastningen och slitaget på Gamla vägen/Bråvallavägen under byggtiden kommer att innebära försvårande framkomlighet för kringliggande fastigheter.

Hur kommer den att hanteras?

Kommunen gör bedömningen i svar sidan 7 till sakägare 4-30 att vägarna klarar tillkommande trafik under byggtiden och i framtiden? Hur har ni utrett detta?

Om byggnation blir utav i någon form förväntar vi oss att utsättning ska ske i samband med okulärbesiktning utav vägarna innan byggnation påbörjas för att fastställa och dokumentera dessa för förändringar och skador av vägarna som uppstår! Det är fastighetsägaren som ansvarar och är skyldig att ersätta Samfälligheten för dessa skador.

Vägarna ägs och förvaltas i sin helhet av Samfälligheten.
Hur kommer el och VA-nät klara utav dessa tillkommande fastigheter?

Kommentar:

Under byggtiden kommer sannolikt den tunga trafiken att öka. Uppstår det problem är det exploatören som ska åtgärda eventuella skador och fel.

Frågor om utsättning och okulärbesiktning är inte något som styrs eller hanteras inom planprocessen.

Eskilstuna Energi & Miljö är med i projektgruppen för detaljplanen och bevakar frågor gällande kapacitet m.m. I planbeskrivningen under "Genomförandedelen, Tekniska frågor" finns all information om el och Va gällande kapacitet och utbyggnad.

Sakägare 33

Min familj bor i MälARBADEN i närheten av aktuell adress. Vi är nyinflyttade från Stockholm där vi bodde i ett äldre villaområde strax utanför innerstaden. Man har på senare år i detaljplanen i detta område tillåtit avstyckningar till små tomter och uppförande av par/radhus. Resultatet av detta är att villatomter köps upp av byggföretag som river den ursprungliga villan och bygger upp radhus/parhus som man sedan kan sälja till ett sammanlagt betydligt högre pris än om man renoverat den ursprungliga villan. Detta bidrar till en enorm förtätning och förändrar områdets karaktär totalt.

När jag nu läser aktuellt förslag tänker jag såklart på vad det kommer leda till. Om detta går igenom kommer MälARBADEN att på sikt förtätas enormt eftersom det finns många mycket stora tomter som ligger vackert intill mälAREN där det kommer att byggas radhus/parhus som kan säljas dyrt och den ursprungliga ägaren och byggbolagen tjänar mycket pengar. Denna drivkraft tror jag tyvärr kommer vinna i längden. Detta kommer att förändra området fundamentalt och i min mening kraftigt åt det negativa hållet då det tappar charm och blir inte längre samma attraktiva område.

Det är givetvis en fin tanke att fler ska få möjligheten att bo i ett vackert område nära sjö och natur. Det finns dock redan flera andra områden i liknande lägen som tillåter mindre tomter och radhus och jag anser att man bör prioritera och vidareutveckla dessa istället. För att på så sätt behålla den unika miljö som finns i MälARBADEN idag.

Kommunen har ju dessutom initierat följande utredning där man kan läsa om bevarande av särskilt värdefulla områden och i denna är det tydligt att man inte rekommenderar avstyckning i mindre tomter samt par/ radhus. (Hittar ej pdf nu men vill minnas att det är nedan titel)

Eskilstunas kulturmiljöprogram. Semesterbostaden

Jag hoppas att ni inte släpper igenom detta förslag då det för all framtid förändrar området på ett sätt som gör det mindre attraktivt. Utan behåll istället möjligheten att stycka av villatomter på 2500 kvadratmeter som det är idag.

Kommentar:

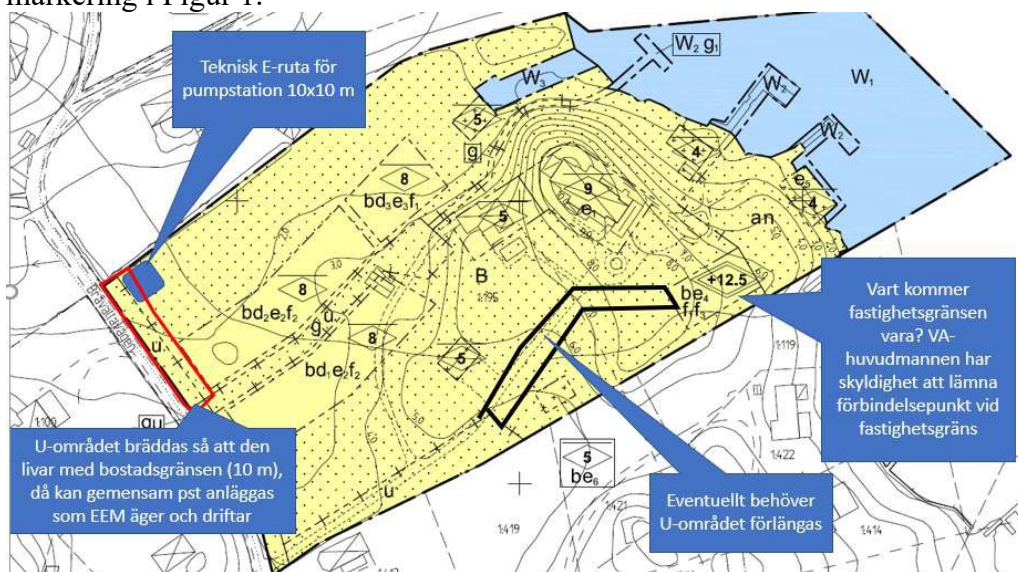
Mälarbaden, som till en början var ett fritidsområde har under åren till stor del förändrats till att bli permanent bebyggelse. Det är en utveckling som pågått i väldigt många år för många fritidsområden och är svår att förhindra. Vid en begäran om planbesked, oavsett vad det gäller, har kommunen en skyldighet att pröva och undersöka om det är möjligt att planlägga enligt sökandes önskemål och med hänsyn till Plan- och bygglagen. Kulturmiljöprogrammet är inte antaget och därför kan kommunen inte hänvisa till den.

ESEM, Va

Vi har skickat ett yttrande på samrådet men det kom in två dagar för sent 2022-04-22 och är inte med i er sammanställning samt att ni inte har tagit hänsyn till dem. Synpunkter nedan kvarstår och behöver lösas innan antagande av detaljplanen.

Vatten och spillvatten

EEM noterar att U-området markerat i rött i Figur 1 skulle behöva bräddas samt att en E-ruta avsätts så att EEM kan ordna med en gemensam pumpstation i stället för enskilda LTA. Avstyckningsplan för bostaden som är belägen i sydost i planen är för EEM inte känd, därför önskar EEM att få del av denna för att kunna avgöra om tillräckligt långt område reserverats, se svart markering i Figur 1.



Figur 1. Röd markering visar behov av utökning av U-område. Blå ruta visar behov av teknisk E-ruta för pumpstation. Svart markering visar område som eventuellt måste reserveras för U-område, beroende på planerad avstyckning

Ansvarsfördelning

Eftersom allmänna anläggningar kommer att behöva anläggas i kvartersgator ska ett genomförandeavtal upprättas mellan exploitören och EEM i god tid innan exploateringen startar. Det borde vara ett krav i plankartan att bygglov inte får ges innan ett genomförandeavtal är upprättat. Området kommer att ingå i verksamhetsområde för Va. EEM kommer att projektera och anlägga allmänna Va-ledningar samt i framtiden äga, ansvara för drift och underhåll av dessa fram till anslutningspunkt för vatten och spillvatten.

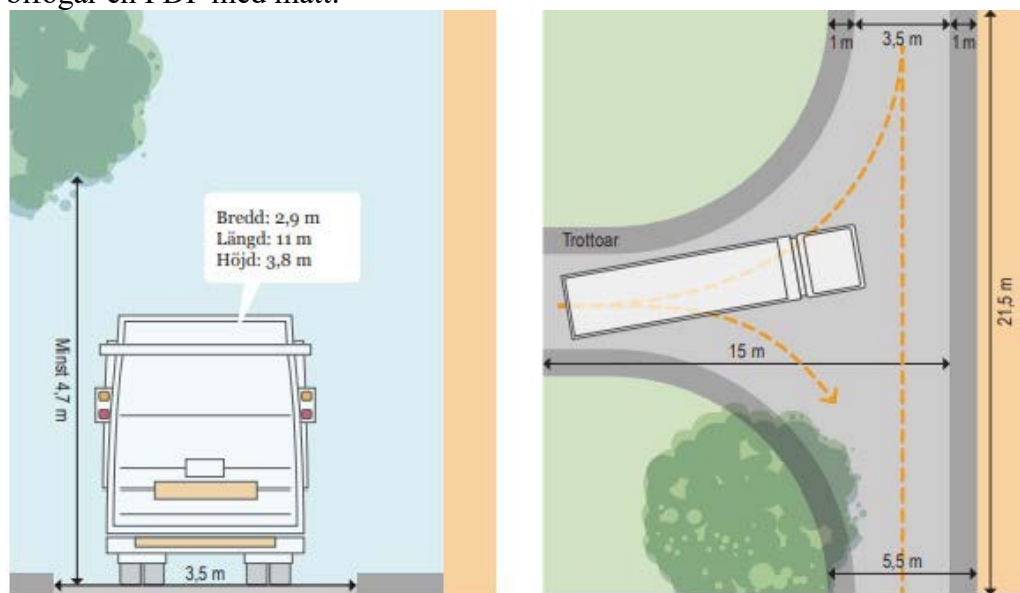
Kommentar:

Yttrandet från er vid samrådsskedet har inte nått kommunen och finns inte i vårt ärendehanteringssystem. Därför har vi inte haft möjlighet att bemöta eller ta hänsyn till det. Det är olyckligt men vi tittar över och ändrar i kartan enligt era önskemål inför antagandet av detaljplanen.

U-området breddas och en ruta för pumpstation ritas in i plankartan. U-området för den föreslagna bostaden i sydost behöver inte förlängas då avsikten är att fastighetsgränsen kommer att ligga mot det utlagda u-området. Vi skriver in bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän avtal om anslutning till det kommunala Va-nätet har kommit till stånd i plankartan. Vi skriver även in att genomförandavtal gällande anslutning till vatten- och avlopp med ESEM måste upprättas under genomförandedelen, tekniska frågor i planbeskrivningen.

ESEM, Avfall

Jag vet inte vad ni har för mått på vändplanen utifrån kommunens krav men vi har noterat att vändplaner tenderar att vara för små utifrån våra krav. Jag bifogar en PDF med mått.



Vändplats för baklastande hämtningsfordon. BILD: SARA SUNDIN, RAMBOLL.

Kommentar:

Efter möte och diskussion med exploitören kom vi fram till att det bästa alternativet är att avfallshanteringen sker vid Bråvallavägen.

Exploitören har för avsikt att anlägga en plats på fastigheten inom u-området mot Bråvallavägen för att möjliggöra uppställning och tömning av tunnorna.

PostNord

Standardtext om postutdelning där det bland annat står att "Vid nybyggnation av villor placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området".

Kommentar: Noteras

**Polis-
myndigheten**

Polismyndigheten var ej remissinstans under samrådsförfarandet. Syftet med detaljplanearbetet är att möjliggöra för förtätning med bostäder anpassade till terrängen och landskapsbilden och för en gemensam brygga inom fastigheten Torshälla-Väsby 1:195. Syftet är även att bevara befintliga naturvärden inom fastigheten.

Detaljplanen stämmer överens med den översiktsplan som antogs 2021. Planförslaget visar inte på exempel på hur detaljplanens byggnader arkitektoniskt kan komma att se ut men reglerar ändå byggnationen för grundläggning, höjd med hänsyn till nollplanet, nockhöjd, färgsättning mm. Planförslaget menar också att stor hänsyn och respekt skall tas till områdets kvalitéer och historia.

Gestaltning av ett nytt område har stor betydelse för hur betraktaren/ användaren/besökaren uppfattar området. Platsen kan inte vara självbärande när det gäller attraktivitet, trygghet och säkerhet. Betydelsen av platsens utseende får inte underskattas som grund för våra känslor och vår trygghet. Platsens karaktär som helhet och planförslaget att på de etablerade tomterna uppföra kedjehus eller radhus bör ske med stor hänsyn till omgivning och helhet för att inte en känsla av ogenomtänkthet och brister i kontinuitet skall uppstå vilket i sin tur i sämsta fall skapar förutsättningar för otrygghet. Redan på detaljplanestadiet kan man dock ta fasta på detaljer och byggnadssätt i befintlig bebyggelse, reglera att dessa detaljer skall "gå igen" i de kommande byggnadernas design vilket främjar kontinuitet i detaljer och komposition vilket i sin tur främjar trygghet.

Med dessa perspektiv på trygghetsskapande åtgärder har polismyndigheten ingen ytterligare erinran mot planförslaget.

Kommentar: Vid tiden för samrådet hade kommunen inte Polismyndigheten som remissinstans.

Kommunen instämmer i Polismyndighetens bedömning om att utformningen av bebyggelsen har stor inverkan på områdets attraktivitet och trygghet.

**Lantmäteri-
myndigheten**

Det finns inget g utlagt i detaljplanen för det befintliga poolhuset. Grundkartan är några år gammal. Stämmer redovisningen i de fortfarande?

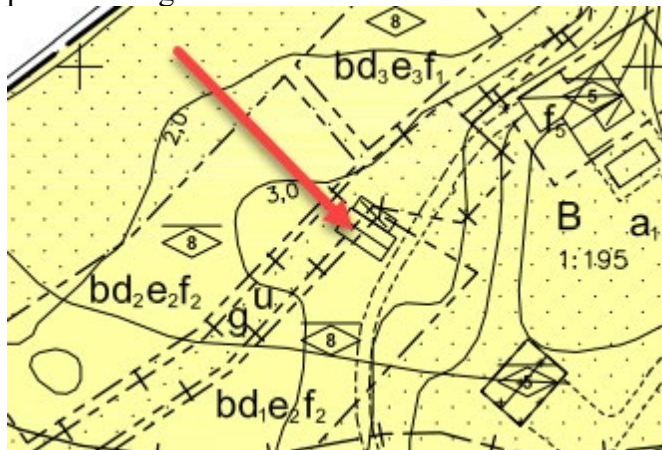
Genomförandebeskrivningen

Gemensamhetsanläggning för poolhus Enligt anläggningslagen (1973:1149) är ett av villkoren för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas att ändamålet är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna. Att ha del i ett poolhus är ytterst tveksamt om det är av väsentlig betydelse för en fastighet. Väsentlighetsvillkoret i anläggningslagen är dispositivt, så om ägarna till alla fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen är överens om att den ska inrättas och även är överens med ägaren till fastigheten som ska upplåta utrymme för anläggningssamfälligheten så kan den inrättas även om ändamålet i sig inte är av väsentlig betydelse. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas för poolhus krävs således att alla är överens om att den ska inrättas, både de som ska ha del i gemensamhetsanläggningen och den som ska upplåta utrymmet.

Är det enbart poolhus som ska ingå i gemensamhetsanläggningen? Om det är ytterligare anläggningar som pool etc. bör det framgå av genomförandebeskrivning och även det utrymmet markeras med g i kartan till detaljplanen.

Övrigt

Ska byggnaden i bilden nedan rivas? I så fall bör det framgå av planhandlingarna.

*Kommentar:*

Poolhuset är inte markerat med ett g då avsikten inte är att den ska ingå i en gemensamhetsanläggning. Det kan ha varit tanken från början när planarbetet inleddes med hjälp av en konsult som exploatören hade anlitat. Vi reviderar texten i planbeskrivningen.

De gemensamhetsanläggningar som behöver skapas är för tillfartsvägen, stigen till stranden och båt- och badbryggan för de nya fastigheterna.

Om dispens från strandskyddet inte kommer att medges för den föreslagna nya bryggan kommer det även att behöva skapas en gemensamhetsanläggning för ett område utefter stranden i anslutning till stigen ner till stranden för att säkra de boendes rätt att vistas där.

Vi har skrivit in att byggnaden som är belägen där tillfartsvägen till de nya fastigheterna föreslås anläggas kommer att rivras i planbeskrivningen.

Grundkartan har kompletterats med byggnader på två grannfastigheter som har tillkommit efter att grundkartan kontrollerades i mars 2020. Det har inte skett några förändringar inom fastigheten, varför vi inte har begärt någon ny kontroll av grundkartan.

Länsstyrelsen**Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2022-04-29, framfört synpunkter avseende strandskydd, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion. Synpunkterna har i stort sett tillgodosetts i granskningsförslaget.

Det finns dock kvarstående frågor avseende strandskydd och risk för olyckor, översvämning eller erosion. Denna fråga måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom områden med markanvändningen B – Bostäder och W₂ – Bryggor.

I undersökningssamrådet och samrådet (lst. dnr. 402-1570-2018 dat. 2018-03-27 resp. lst. dnr. 402-2425-2022 dat. 2022-04-29) bedömde kommunen att kvartersmarken med användning bostäder (B) är ianspråktagen sedan tidigare. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

I samband med kommunens planprocess ska Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL bland annat bevaka att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande lagstiftning. I granskningshandlingarna har kommunen använt de särskilda skälen enligt 7 kap. 18c § 1, 2 och 6 miljöbalken (MB) för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken och delar av vattenområdet. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § 6 MB inte går att åberopa i det här fallet då det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse. Bostäder och bryggor omfattas inte av det särskilda skälet.

Länsstyrelsen bedömer även att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § 2 MB inte går att åberopa i det här fallet då det endast avser ett område ligger väl avskilt från strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

Fri passage

Kommunen har enligt planbeskrivningen för avsikt att säkerställa en fri passage längst med strandlinjen för att området inte ska upplevas mer privatiserat än det är. Om syftet med den fria passagen är att möjliggöra för allmänheten att passera och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet anser Länsstyrelsen att strandskyddet ska ligga kvar inom området närmast stranden.

Inom ett strandskyddsområde är det inte tillåtet att uppföra byggnader om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område. Om kommunen har för avsikt att möjliggöra för en fri passage ska den östra komplementbyggnaden tas bort då den bedöms utgöra ett hinder för allmänheten att vistas på platsen.

Vattenområde

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att ön i planområdets nordöstra del omfattas av det generella strandskyddet. Sedan samrådet har kommunen ändrat markanvändningen för ön från kvartersmark för bostäder till öppet vatten. Oavsett markanvändning har ön fram till 2012 varit bevuxen med träd. Nedtagning av träd inom strandskyddat område är en åtgärd som i många fall kräver strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen anser att ön bör planläggas som grönområde med bibehållet strandskydd då den typen av naturmiljöer har höga naturvärden.

Bryggor

För att en brygga ska anses vara lagligen uppförd ska bryggan ha dispensgivits, alternativt ska den vidtagits inom ett område som inte omfattades av strandskyddet då den uppfördes, exempelvis innan det generella strandskyddet infördes år 1975. För att upphäva strandskyddet krävs att det är visat att det finns ett behov av en brygga och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. I de fall som kommunens utredning påvisar att bryggorna är lagligen uppförda ska antal bryggor och storleken på bryggor regleras med planbestämmelser på plankartan.

Västra bryggan

Bryggan skulle ta i anspråk ett område som tidigare varit tillgängligt för allmänheten. Länsstyrelsen anser att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet på platsen och att åtgärden, ny brygga, strider mot strandskyddets syften.

Mellersta bryggan

Kommunen har åberopat det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 1 MB för att upphäva strandskyddet för bryggan då platsen bedöms vara ianspråktagen sedan tidigare samt att bryggan är uppförd före 1975. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande den del av bryggan som är lagligt ianspråktagen. Den del av bryggan som är olagligt uppförd (se lst. dnr. 505-4452-2020) ska tas bort ur grundkartan.

Östra bryggan

Kommunen har åberopat det särskilda skälet enligt 7 kap. 18 c § 1 MB för att upphäva strandskyddet för bryggan då platsen bedöms vara ianspråktagen sedan tidigare samt att bryggan är uppförd före 1975. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion**Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion**

Länsstyrelsen har inte tagit del av PM Geoteknik från 2015, men delar SGIs bedömning om att stabilitetsförhållandena för fastmarkspartiet i de nordöstra delarna av planområdet ska utredas för att klargöra att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Stabilitetsförhållandena ska utredas innan detaljplanen antas.

Hälsa och säkerhet**Markföroreningar**

Inom planområdet har det påträffats zink, kobolt, nickel och kadmium över tillämpliga riktvärden (KM) för den planerade markanvändningen. Föroreningarna har påträffats i ett område som är utfyllt och det är därför troligt att föroreningarna kommer från fyllningsmassorna. Det råder fortfarande oklarheter om kommunen kommer att sanera de förorenade massorna eller lämna kvar dem. I den kompletterande riskbedömningen har konsulten redogjort att den hälsomässiga exponeringsrisken för föroreningarna är låg. Länsstyrelsen anser att genomförandet av detaljplanen inte föranleder oacceptabla hälso- och miljörisker, förutsatt att kommunen vidtar lämpliga skyddsåtgärder för att förhindra vidare spridning av föroreningar i samband med eventuell hantering av de förorenade massorna.

Anmälan om åtgärder ska göras till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid i samband med att åtgärder planeras.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning**7 kap. miljöbalken (1998:808), MB, Biotopskydd**

Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB vilket behöver framgå av planbeskrivningen. Dispens från biotopskyddet krävs för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen. Ansökan om dispens söks hos Länsstyrelsen och bör hanteras parallellt med planprocessen. Allén bör markeras ut på grundkartan.

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet

Vattenverksamheter som detaljplanen möjliggör för är normalt tillståndspliktiga enligt 11 kap. MB. Länsstyrelsen rekommenderar att tillståndsprocessen inleds tidigt under pågående detaljplaneläggning.

Övrigt**Redaktionella synpunkter**

Upplysningen på plankartan är felaktig och behöver ses över alternativt tas bort. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att planbestämmelser behöver ha lagstöd enligt PBL. Planbestämmelser får inte innehålla upplysningar.

Kommentar:

Vattenområde

Ändringen av ön till vattenområde, som den är i den gällande planen, i stället för bostadsmark, gjordes eftersom förslaget om att fylla ut området mellan ön och fastlandet har tagits bort. Vi ändrar och planlägger den som enskild allmän plats NATUR med bibehållet strandskydd inför antagandet i stället. Det har blivit fel i hänvisningen till MB i planbeskrivningen. Vi rättar till det och hänvisar till MB 7 kap 18c§ 1 och 3 i stället för 2 och 6.

Fri passage

Avsikten med fri passage är främst för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Marken är ianspråktagen sedan lång tid tillbaka och utgörs av en etablerad hemfridszon.

Då allmänhetens tillgänglighet till områdena inte kommer att förändras bedöms egenintresset väga tyngre för upphävande av strandskyddet än det allmänna intresset som strandskyddet innebär.

Västra bryggan

Kommunen anser att en gemensam båtbygga för de föreslagna nya bostäderna är angeläget då bostäderna ligger så strandnära och behovet inte kan tillgodoses i närområdet på något annat sätt. En gemensam större bygga som den föreslagna, upplevs inte som lika privat som mindre byggor och förväntas därför inte avhålla folk från att vistas inom strandområdet, så som en mindre bygga kan antas göra.

Mellersta bryggan

Förlängningen av bryggan som har föreläggande om rivning är ännu inte riven varför den inte heller kan tas bort från grundkartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion**Geotekniska säkerhetsfrågor, ras, skred, erosion**

En stabilitetsutredning kommer att utföras inom det nordöstra markpartiet där det möjliggörs för uppförande av ett bostadshus.

Markföreningar

Under rubriken "Markföreningar" i Planbeskrivningen har vi angett att den föreningade marken inte avses flyttas eller schaktas bort.

Kommunen kommer inte att schakta eller flytta på massorna då det inte är kommunens mark.

Upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning**7 kap. miljöbalken (1998:808), MB, Biotopskydd**

Under rubriken "Mark och vegetation" står att läsa; Utefter infartsvägen till fastigheten finns det ett antal träd, mestadels björkar, som bildar en trädallé

och är biotopskyddad enligt Miljöbalken. Vi kompletterar texten med hänvisning till kapitel och paragraf i MB. Vi skriver även in att dispens från biotopskyddet krävs för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen.

*Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen beräknas inte skada trädallén då ingen bebyggelse föreslås i anslutning till allén. Vi markerar ut området för trädallén i plankartan och inför en planbestämmelse **n₁** om att dispens från biotopskydd krävs vid fällning av alléträd inom området.*

11 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Vattenverksamhet

Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet har lämnats in av exploatör.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Informationsrutan tas bort från plankartan men informationen gällande krav på anmälan och godkännande kvarstår i planbeskrivningen under rubriken "Markföreningar".

SGI

SGI:s synpunkter Detta yttrande ersätter SGI:s tidigare yttrande daterat 2023-09-14 med samma diarienummer. SGI noterar i samrådsredogörelsen att Länsstyrelsen påpekat att PM från den geotekniska utredningen från 2015 saknas som underlag till planhandlingarna. Vi ser också att Länsstyrelsen efterfrågat "en detaljerad geoteknisk utredning inom planprocessen för att utreda de geotekniska förhållandena samt skred- och erosionsrisken inom planområdet." med särskilt fokus på området runt kanalen. En geoteknisk stabilitetsutredning utfördes 2023 [5]. I denna utredning har stabilitetsförhållandena för marken invid kanalen i norr kontrollerats och funnits vara tillfredsställande, samt att kommande exploatering inte bedöms påverka skredrisken negativt. Utredningen innefattar även bedömningen att risken för skadlig erosion är låg, med hänsyn till förekommande jordmaterial i strandkanten (morän, sten och berg). SGI har inga synpunkter på den geotekniska utredningen. Nu ingår PM från 1983, 2015 och 2023 som planunderlag. De geotekniska handlingarna beskriver främst stabilitet och grundläggningsförutsättningar för planförslagets västra/sydvästra delar. SGI saknar i de geotekniska underlagen till detaljplanen en bedömning av stabilitetsförhållandena för fastmarkspartiet i nordost.

Kommentar:

PM:et från 2015 har påträffats och tillfogats till planhandlingarna. En komplettering av den geotekniska undersökningen med en bedömning av stabilitetsförhållandena i nordost där vi föreslår en byggrätt för bostadshus har genomförts. Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande och inga stabilitetsproblem bedöms föreligga i dagsläget eller för kommande exploatering.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inget att erinra mot rubricerad detaljplan i enlighet med mottagen information, men då fastigheten är lokaliserad i direkt närhet till allmän farled 904 som även är klassad som riksintresse – sjöfart (se bild 1.), så är det av största vikt att man vid planering av belysningspunkter tar hänsyn så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

Senast tre (3) veckor före anläggningsarbeten som kan påverka sjöfarten

påbörjas, ska detta meddelas till Sjöfartsverket, ufs@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för information till sjöfarten via ordinarie informationsvägar. Informationen ska innehålla uppgifter över område, omfattning, kontaktuppgifter och tidplan samt eventuella andra uppgifter av betydelse för sjötrafiken.

Synpunkter

Entreprenören bör tillse att arbetsområdet tydligt märks ut i syfte att förhindra påsegling, samt att arbetspråmar eller andra tillfälliga anläggningar även förses med bländfri belysning under dygnets mörka timmar och vid nedsatt sikt. För utmärkning krävs tillstånd från Transportstyrelsen som beslutar efter särskild ansökan. sjofart@transportstyrelsen.se

Entreprenören ansvarar för sjösäkerheten under hela arbetstiden och säkerställer att riskreducerande åtgärder vidtas i tillräcklig omfattning. Sjöfartsverket rekommenderar att bryggan förses med reflexer och eller bländfri belysning för att göras synliga för båttrafiken.

Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

Vid planering och konstruktion av bryggor och tilläggningsplatser behöver hänsyn tas till svallpåverkan från sjötrafiken i området. Sjöfartsverket är generellt restriktivt till att tillstyrka nya fartbegränsningar eller annan inskränkning på sjötrafiken.

När bryggan färdigställts ska dess läge geodetiskt bestämmas och rapporteras till Sjöfartsverket ufs@sjofartsverket.se (Ufs-redaktionen) för införande i sjökort.

Koordinater anges i SweRef 99/WGS 84 i grader, minuter och decimalminuter med tre decimalers noggrannhet (DD MM,mmm) alternativt i plana koordinater SweRef 99 TM med max 10 meters osäkerhet (N,E). Eventuellt kompletterande kartunderlag bör levereras som shape- eller DWG-fil i koordinatsystem SweRef 99 TM.

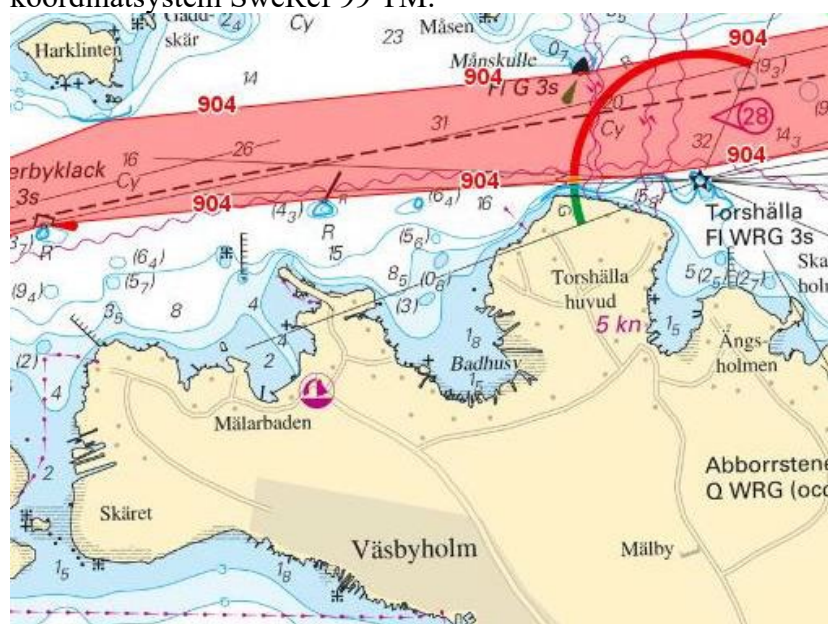


Bild 1. Fastigheten i förhållande till närliggande farled 904.

Kommentar:

Noteras och skickas vidare till exploitören.

Yttranden utan erinran

ESEM Elnät AB, Region Sörmland

Övriga ändringar

Mindre ändringar och korrigeringar i text.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Sakägare 3** Trafiksituationen, tomtstorlekarna, bryggor.
- Mälardalens samfällighetsförening** Trafiksituationen, bryggor.
- Sakägare 4-30** Tomtstorlek och placering, trafiksituationen, säkerheten, sankmark, bryggor.
- Sakägare 30** Tomtstorlek, områdets karaktär med riksintresse och kulturmiljö.
- Sakägare 31** Kulturmiljö, placering av bebyggelsen
- Sakägare 29** Kulturmiljön, trafiksituationen, nya utfarten
- Sakägare 32** Bestrider detaljplanen
- Sakägare 1 och 2** Tomtstorlek, storlek på nya byggnader, placering, trafiksituationen.
- Sakägare 33** Förtätning med mindre tomter.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Torshälla-Väsby 1:195 upprättad den 29 december 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt