

Detaljplan för

# Gredby 1:1 och Väduren 23

Väster  
Eskilstuna kommun

## Sammanställning av synpunkter från samråd

---

### Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådskrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under samrådstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 3 till och med den 26 maj 2023.
- Inkomna synpunkter** Två skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav en med synpunkter. En sammanfattning över synpunkterna och planavdelningens svar redovisas nedan.

### Sammanfattning över inkomna synpunkter

**Lantmäteri-  
myndigheten**

#### Kartan till detaljplanen

Inom kvartersmark med användningen *K-Kontor* saknas egenskapsbestämmelser för kvartersmarken som reglerar hur marken får bebyggas.

Gränspunkter finns inritat i kartan men saknas i redovisningen under Grundkartans beteckningar.

### **Motiv till detaljplanens regleringar**

#### **Användning av mark och vatten**

Lantmäterimyndigheten har noterat att det i detaljplanens syfte inte helt klart framgår varför man har valt att använda egenskapsbestämmelsen x på kvartersmark istället för att behålla trottoaren som allmän plats.

På s. 7 anges under Egenskapsbestämmelser för kvartersmark att bestämmelsen x syftar till att säkra allmänhetens tillgång till gångbanan.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma kommunen om följande gällande x-områden. Genom att lägga ut x-område i detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att allmänheten ska få rätt till tillträde utan det krävs även en upplåtelse av marken, t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren eller någon rättighetshavare inte vill upplåta en sådan rätt för att släppa fram allmänheten har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att allmänheten får tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan detaljplanen antas.

#### **Exploateringsavtal**

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)

vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala

åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar

tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

### **Ekonomiska frågor**

Lantmäterimyndigheten noterar att det inte finns något nämnt i planbeskrivningen hur x-området är tänkt att genomföras. Vi vill därför upplysa om följande gällande x-områden

- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet och betala ersättning för detta
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området fallet det därför rimligen på kommunen att ordna det.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat en rättighet för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet att ha tillgång till gångväg över x-området för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns ett x-område utlagt i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det övervägas att lägga ut området för gångtrafik som allmän plats istället för som x-område.

*Svar:*

### **Kartan**

*Egenskapsbestämmelsen "marken får inte bebyggas" gäller inom användningsområde K och framgår av att området är försett med prickar i kartan. Av planbestämmelserna i kartan framgår det att prickad mark innebär att området inte får förses med byggnad. Det finns även en befintlig entréutbyggnad som byggts på den mark som avses överföras till kvartersmark tillhörande Väduren 23. Vi inför en bestämmelse om högsta höjd inom det området inför granskningskedet.*

*Gränspunkter brukar inte vara med i grundkartan och tas därför bort inför antagandet av detaljplanen.*

### **Motiv till detaljplanens regleringar, Användning av mark och vatten**

*Planenheten har omformulerat och kompletterat syftet något.*

**Exploateringsavtal**

Redovisningen kompletteras med en kartbild över området som ska överlåtas. Området som överlåts är färdigbyggt och existerar idag så inga fysiska anläggningar ska utföras innan överlåtelsen.

Det finns ett påskrivet avtal som inkluderar kostnaden för överlåtelsen av marken. Det framgår av planbeskrivningens genomförandedel under rubriken "Fastighetsbildning" att fastighetsägaren av Gredby 1:1 ska beställa och bekosta fastighetsregleringen.

Anläggningarna är befintliga varför en tidplan inte redovisas.

**Ekonomiska frågor**

Trottoaren är befintlig och kräver ingen utbyggnad.

Kommunen kommer att sköta underhåll och renhållning inom x-området.

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

**Redaktionella synpunkter**

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag berörs även detaljplan 0484K-1063C av planändringen.

Svar:

**Redaktionella synpunkter**

Ja, tack för påpekandet. Vi kompletterar planbeskrivningen inför granskningsutställningen.

**Fortsatt handläggning**

Detaljplanen ställs ut för granskning 16 oktober till 5 november 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planenheten

Jacob Lithammer  
Planchef

Inga Krekola  
Planarkitekt