

Detaljplan för

Odalmannen 21 och 38 m.fl.

Öster
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna gör 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.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter och tillgängliggjordes för boende inom planområdet. Detaljplanen har under samrådtiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Samrådsutställningen pågick från och med den 3 oktober 2022 till och med den 20 oktober 2022.
- Inkomna synpunkter** 7 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 4 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 Södermanland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Hälsa och säkerhet

Buller

Av trafikbullerutredningen (Tyréns 2022-04-22) framgår att alla tre bostadsbyggnaderna klarar gällande riktvärden vid fasad för trafik- och externt industribuller. Utredningen visar att uteplatser som klarar riktvärdet på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på en begränsad del inom planområdet, söder om bostadsbyggnaderna.

Med stöd av 2 kap. 7§ PBL anser Länsstyrelsen att uteplats i normala fall bör anordnas i anslutning till en bostad. Länsstyrelsen konstaterar att planen säkerställer att huset vid Ägirgatan får en uteplats som klarar riktvärdena genom att reglera att balkonger ska finnas på ljuddämpad sida. För övriga hus är det otydligt var en uteplats som klarar riktvärdena kan anordnas och hur detta säkerställs. Detta behöver förtydligas i den fortsatta planprocessen.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt om att antalet utfarter från området behöver ses över.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Genomförd dagvattenutredning (Sigma 2022-09-05) har identifierat behov av en genomtänkt höjdsättning för att leda vattnet till önskad plats inom planområdet så att inte byggnader och mark översvämmas vid kraftigt skyfall. Utredningen har även identifierat behov av permeabel beläggning på markparkering för att minska avrinningen.

I planbeskrivningen anger kommunen att det är av stor vikt att nya byggnader placeras på minst 30 cm nivåskillnad från gator och gröna ytor samt att parkeringsytor bör anläggas med permeabel beläggning men detta har inte reglerats i detaljplanen.

Länsstyrelsen rekommenderar att höjdsättning och beläggning säkerställs genom planbestämmelser på plankartan.

Flyghinderanalys

Länsstyrelsen påminner om att för byggnadshöjder högre än 20 meter skall Luftfartsverket alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning, samt att en flyghinderanalys kan behöva göras.

För Försvarsmakten gäller att objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska samrådats med försvaret.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Rikssintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna. Länsstyrelsens synpunkter i undersökning om behov av strategisk miljöbedömning (dnr 402-6385-2021) avseende planförslagets påverkan på riksintresset och stadsbilden har tillgodosetts.

Planförslaget är väl genomarbetat och redogör för vilka åtgärder som är nödvändiga för att undvika betydande konsekvenser för bland annat kulturmiljön. Länsstyrelsen bedömer att den nya bebyggelsen kommer ha en viss påverkan på riksintresset och stadssilhuetten, men genom anpassning i höjd till befintlig bebyggelse, placering av byggnader, lovplikt för förändring av befintlig topografi och vegetation samt föreslagna utformningsbestämmelser är bedömningen att riksintresset inte kommer att skadas.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det även ur kulturmiljösynpunkt är viktigt att ta tillvara befintlig vegetation och topografi för att relatera till befintliga hus uppe på kullen, som är av ”hus i park-karaktär” med punkthus placerade på ett höjddparti och delvis sparad naturlig vegetation. Det är positivt att kommunen avser att integrera befintlig stenmur på ett landskapsarkitektoniskt och varsamt sätt.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget saknar information om förekommande miljökvalitetsnormsklassad vattenförekomst. Detta behöver tillföras planbeskrivningen inför granskning.

Av dagvattenutredningen (Sigma 2022-09-05) framgår att flöden och föroreningsbelastning ökar med föreslagen exploatering och att det krävs åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten. Under förutsättning att de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna vidtas, delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå MKN för vattenförekomsterna.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

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

Länsstyrelsen har uppmärksammat att planområdet delvis överlappar båtadsområdet för torrlägningsföretaget Kalkbäcken-Sundbyån 1923. Länsstyrelsen Södermanlands län Yttrande 2022-10-20 4 (4) 402-7025-2022 Den nu aktuella planen påverkar dock inte markavvattningsföretaget nämnvärt i förhållande till de ändringar inom båtadsområdet och diket/vattendraget som i övrigt gjorts sedan 1923.

Länsstyrelsen har tidigare varit i kontakt med handläggare på Eskilstuna kommun om uppdatering av utseendet på torrlägningsföretaget i domstol, för att ritningarna och tillståndet bättre ska motsvara verkligheten. Redan i

dagsläget är torrlägningsföretaget till stora delar ändrat genom Eskilstunas tätort. I och med att tillståndet för torrlägningsföretaget uppdateras ska även aktuellt planområde innefattas i den uppdaterade beskrivningen för tillståndet för torrlägningsföretaget. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att torrlägningsföretaget i stort omprövas så snart det är möjligt.

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Vid en arkeologisk utredning år 2005, i kvarteret Örtagården centralt inom bytomten (fornlämning L1985:6811) påträffades inga äldre lämningar eller kulturlager. Endast sentida omrörda lager konstaterades.

Om eventuella lämningar från bytomten framkommer vid markarbeten för genomförandet av aktuell detaljplan betraktas dessa som lagskyddad fornlämning. Det är därför bra att plankartan har en upplysning angående anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ KML.

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen redogör för platsens historia i lämplig omfattning och ser positivt på att de murrester som finns närmast rondellen Carlavägen – Kjulavägen avses att bevaras eftersom de berättar en del av platsens historia.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. För att det ska bli tydligt vilken högsta nockhöjd som tillåts behöver information om omgivande marknivå tillföras plankartan/grundkartan.

Svar:

Hälsa och säkerhet

Buller

I samrådsförslaget finns en bestämmelse om balkong ska finnas på tyst sida för huset mot Ägirgatan, men det saknas på de andra husen. Anledningen till det är att huset vid Ägirgatan har sämre tillgänglighet till gemensam tyst gård uppe på kullen pga. höjdskillnaden i terrängen. Därför säkerställs tyst uteplats där med bestämmelsen m.1. Bedömningen är att det inte behövs på de andra husen där tillgången till tyst gemensam gård är tillgänglig och god.

Trafiksäkerhet

Planen reglerar utfartsförbud och möjliggör in/utfart till de nya byggrätterna på placeringar som har bedömts som trafiksäkra. Under planarbetet har flera alternativ prövats för in/utfart men den lösning som har tagits fram till samrådet är en förutsättning för att förslaget ska kunna genomföras.

Kommunens trafikplanerare gör bedömningen att lösningen med in/utfartens placering mot Kjulavägen är trafiksäker. Bedömningen grundar sig på uppskattning av antal kommande trafikrörelser från de nya bostäderna, trafikintensiteten på Kjulavägen samt siktförhållandena på platsen. Lösningen har prövats i den förprojektering kring planförslagets påverkan på allmän platsmark som kommunen har genomfört sedan samrådet.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Länsstyrelsen rekommenderar att höjdsättning och beläggning säkerställs genom planbestämmelser på plankartan. Några referenshöjder finns inlagda i plankartan i befintlig gata på Kjulavägen för att visa flödesvägs riktning längs emd Kjulavägen, samt en referens på kvarteretsmarken som visar betydelsen av att ny bebyggelse placeras 0,3 m över gatan. Då reglerad höjdsättning i plankartan kan medföra en motsatt effekt än önskat har vi inte lagt in höjder i första hand utan framför allt försökt hantera frågan genom att förtydliga planbeskrivningen på flera sätt för att underlätta vid bygglovshanteringen, där planerade dagvattenåtgärder ska presenteras och godkännas. En ny illustration med flödesvägar efter tänkt exploatering visar tydligt hur höjdsättning vid byggnation bör ske så att vattnet tar rätt väg och att instängda ytor skapas. Pilar som visar lutning där flödesvägarna är har lagts till i plankartan. En bestämmelse har lagts till om att marken ska vara genomsläpplig b₃ och att yta för fördröjning av dagvatten ska finnas b₄.

Flyghinderanalys

Sedan samråd har en flyghinderanalys genomförts som visar att förslaget inte har någon negativ påverkan på flygtrafiken.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Läggs till inför granskningen i planbeskrivningen enligt förslag i yttrande.

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

Läggs till inför granskningen i planbeskrivningen enligt förslag i yttrande.

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Läggs till inför granskningen i planbeskrivningen enligt förslag i yttrande.

Redaktionella synpunkter

Information om omgivande marknivå läggs till i plankartan/grundkartan.

Trafikverket

Planområdet gränsar till väg 53, Carlavägen, för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikverket vill uppmärksamma att väg 53 inte längre utgör kommunikationsanläggning av riksintresse, enligt beslut daterat 2022-09-26. Mer information om det nya beslutet finns på Trafikverkets hemsida: [Trafikverkets beslutade riksintressen - Bransch](#)

Den nya anslutningen till Kjulavägen ligger i en innerkurva där sikten är begränsad och den korsar befintlig gång- och cykelväg. Planförslaget kan med fördel kompletteras med uppgifter om antalet beräknade trafikrörelser till och från planområdet. Är det motiverat att ha mer än en utfart från området med hänsyn till beräknad trafikallsträng? Att enbart ansluta planområdet till Ägirgatan är en säkrare lösning, framför allt för oskyddade trafikanter.

Trafikverket förutsätter att dagvatten omhändertas inom planområdet så att avrinning mot väg 53 inte ökar mängd- eller hastighetsmässigt jämfört med idag.

För byggnader högre än 20 meter över markplanet gäller att LFV och berörd flygplats(-er) ska höras i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning samt att en flyghinderanalys kan behöva göras.

Svar:

Planen reglerar utfartsförbud och möjliggör in/utfart till de nya bygggrätterna på placeringar som har bedömts som trafiksäkra. Under planarbetet har flera alternativ prövats för in/utfart men den lösning som har tagits fram till samrådet är en förutsättning för att förslaget ska kunna genomföras. Kommunens trafikplanerare gör bedömningen att lösningen med in/utfartens placering mot Kjulavägen är trafiksäker. Bedömningen grundar sig på uppskattning av antal kommande trafikrörelser från de nya bostäderna, trafikintensiteten på Kjulavägen samt siktförhållandena på platsen. Lösningen har prövats i den förprojektering kring planförslagets påverkan på allmän platsmark som kommunen har genomfört sedan samrådet.

Förslaget innebär inte någon avrinning av dagvatten mot väg 53.

Efter samrådet har en flyghinderanalys genomförts som har visat att förslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygtrafiken.

Lantmäteriet Huvudmannaskap

På sida 26 i planbeskrivningen framgår att kommunen är huvudman för allmän plats. Det står också att det är enskilt huvudmannaskap på gata inom fastigheterna Odal mannen 21 och 38. Det är allmänna platser som har huvudmannaskap och inom kvartersmarken, delarna av Odal mannen 21 och 38 som omfattas av planläggningen, finns ingen allmän platsmark. Lantmäteriet rekommenderar att det förtydligas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra då:
- Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

Svar:

Lantmäteriets synpunkter tillgodoses genom att föreslagna justeringar genomförs i planhandlingarna inför granskningen.

Miljökontoret Miljökontoret vill lämna följande synpunkter på planförslaget:

- Det bör tydliggöras i dagvattenutredningen om det befintliga dagvattensystemet klarar den ökade flödesbelastning som exploateringen ger i det fall att fördröjningsåtgärder inom kvartersmark inte skulle genomföras/på sikt falla bort.
- Dagvattenutredningen avsnitt om fördröjning och rening bör förtydligas. Detta genom att tydligare ange:
 - Hur stor fördröjningsvolym som de föreslagna åtgärderna (grönyta, växtbäddar och kassetmagasin) ger enskilt samt sammanlagt för detaljplaneområdet som helhet. De underliggande beräkningarna bör redovisas i sin helhet.
 - Om det föreslagna kassetmagasinet är tänkt att förses med en bypass ledning.
- Det bör tydliggöras i dagvattenutredningen att oljeavskiljare ska dimensioneras för det högsta flöde som kan uppstå samt att oljeavskiljaren ska klara krav enligt standard SS-EN 858-1 och 858-2 . En klass 1 avskiljare ska väljas vilket innebär att utsläppt halt olja inte får överskrida 5 mg/l.
- I detaljplanebeskrivningen för området bör det tydliggöras att ansvaret för dagvattenåtgärderna inte bara innefattar ansvar för byggnation utan även fortsatt skötsel och underhåll.
- I detaljplanen (den juridiskt bindande delen) bör reglering om höjdsättning göras för att styra dagvattenflöden vid skyfall till lämpliga platser där de inte gör skada och där de kan omhändertas på ett säkert sätt inom och utanför detaljplaneområdet.
- Dagvattenutredningens förslag till dagvattenlösning bygger på att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark/enskilda fastigheter. I detaljplanen (den juridiskt bindande delen) bör det därför tydligt regleras att så ska ske liksom att det avsätts tillräckligt stora ytor för detta.

Svar:

Några referenshöjder finns inlagda i plankartan i befintlig gata på Kjulavägen för att visa flödesvägs riktning längs emd Kjulavägen, samt en referens på kvarterensmarken som visar betydelsen av att ny bebyggelse placeras 0,3 m över gatan. Då reglerad höjdsättning i plankartan kan medföra en motsatt effekt än önskat har vi inte lagt in höjder i första hand utan framför allt försökt hantera frågan genom att förtydliga planbeskrivningen på flera sätt för att underlätta vid bygglovshanteringen, där planerade dagvattenåtgärder ska presenteras och godkännas. En ny illustration med flödesvägar efter tänkt exploatering visar tydligt hur höjdsättning vid byggnation bör ske så att vattnet tar rätt väg och att instängda ytor skapas. Pilar som visar lutning där flödesvägarna är har lagts till i plankartan. En bestämmelse har lagts till om att marken ska vara genomsläpplig b₃ och att yta för fördröjning av dagvatten ska finnas b₄. Detta regleras också genom prickmark och kryssmark i plankartan.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

- *Avgränsning planområde mindre justering, ändrat vid rondellen och Kjulavägen utifrån gällande planer och dagens Kjulavägen.*
- *Nytt egenskapsområde mellan nytt hus och kullen möjliggör gångstig mellan byggrätt och bergknallen, regleras med ö₆.*
- *Plankartan reglerar en egenskapsyta för skylt och entré till kvarteret mot rondellen vid Carlavägen/Kjulavägen ö₆.*
- *Nya egenskapsområden för parkering vid Ägirgatan för att säkerställa möjlighet för parkering på tidigare korsmark, ö₅.*
- *Ny lösning för avfallshantering. Lösningen har stämts av med och godkänts av ESEM avfall. För att möjliggöra tillräcklig marginal har byggrätten justerats något och tillgänglighetsanpassad parkering regleras med bestämmelsen ö₅ istället för kryssmark.*
- *Utökad yta för egenskapsområde vid befintliga sutterräng-garagen och uppdelning i två egenskapsområden skapar förlängd byggrätt västerut, för att möjliggöra för sophuset och säkra olika höjdsättningar för befintliga parkeringsgarage.*
- *Minskat egenskapsområde för byggrätt östra punkthuset (tänkt BRF), Inskjuten byggrätt med 0,5 m på östra sidan för att säkerställa ytor för backrörelser med sopbil från Ägirgatan.*
- *Planbeskrivningen har tydliggjorts under både rubriken dagvatten och i genomförandebeskrivningen så att det framgår att höjdsättning vid byggnation och genomförande av föreslagna lösningar är en förutsättning för en hållbar systemlösning och skyfallshantering. Några*

plushöjder finns inlagda som referens och pilar med flödesriktning har lagts till i plankartan.

- *U-område har lagts till i plankartan för att säkerställa anslutningspunkter för VA.*
- *Tomtindelning, upplysningstext om upphävande på plankartan har lagts till.*
- *Korsmark ändras till ö-bestämmelser, tydligare i plankartan med ö-bestämmelser.*
- *Högsta nockhöjd för komplementbyggnader, ersätts med högsta totalhöjd och minskas till 3,5 m.*
- *N-bestämmelse kullen, ändras till att bergsknallen ska bevaras och blir egen planbestämmelse.*
- *N-bestämmelse om dagvatten, Blir b-bestämmelse om yta för fördröjning och kompletteras intill huset vid Ägirgatan för att säkerställa dagvattenhanteringen.*
- *B-bestämmelse planteringsbart gårdsbjälklag tas bort för nedre delen av parkeringsgarage, uteplats ej gårdsyta.*
- *A-bestämmelse a₂ för bygglov stödmur tas bort, räcker med n-bestämmelse om terrasseringen.*
- *Utfartsförbud, något större öppning vid infarten parkering längs Kjulavägen för större flexibilitet.*

Yttranden utan erinran

Räddningstjänsten
Postnord
Telia

Fortsatt handläggning

Ovanstående ändringar är gjorda i planhandlingarna och förslaget är klart att skickas ut för granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Karin Stolt
Landskapsarkitekt, planhandläggare