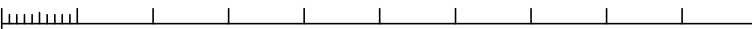


Detaljplan för		Antagandehandling	
Mesta 3:38 Borsökna Eskilstuna kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Planenheten Upprättad 2024-04-25		Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2022-06-14	SBN
		Granskning	
		2023-12-12	SBN
Malin Björklund Planchef Inga Krekola Planarkitekt		Antagande	
		2024-05-14	SBN
		Laga kraft	
		2024-06-12	
Skala 1:1000 i storlek A2			
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m 		2024:70-2	

Antagandehandling

Detaljplan för

Mesta 3:38

Borsökna
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning

Planprocessen – Standardförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan få **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen	Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2010:900).
Handlingar	Plankarta, Planbeskrivning, Sammanställning av synpunkter, Granskningsutlåtande, Utredning/avgränsning av MKB, Fastighetsförteckning, Dagvattenutredning.
Syfte	Syftet med förslaget till ny detaljplan är att möjliggöra för avstyckning av arrendetomter och att öka byggrätterna för dessa.

Plandata

Läge och areal	Fastigheten ligger i Borsökna, cirka 6,0 km från Eskilstuna centrum och omfattar drygt 9,0 hektar.
Planområdets avgränsning	I väster- och norr angränsar området mot villabebyggelse, österut mot skog och söderut mot Borsöknasjön på drygt 35 meters avstånd.
Markägande	Marken ägs av Sommarbostadsföreningen Mestavik UPA.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Området ligger inom bebyggelse med hög prioritet för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i den gällande översiktsplanen, ÖP 2030 och inom zonen där detaljplan krävs innan ändring av markanvändning. Fastigheten är inte utpekad som förtätnings- eller planeringsområde för bostäder i ÖP 2030.
Grönstrukturplan	Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära lägen. Närhet till bad finns i Borsöknasjön.
Detaljplan	Planområdet omfattas av detaljplan med plannummer 1165-0. I den gällande detaljplanen är området kolonilottsområde som inte får avstyckas. Enligt den gällande planen får bruksarean för huvudbyggnad inte överstiga 40 m² och för komplementhus 20 m² per tomtplats. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.
Miljöbedömning	För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning/avgränsning av MKB gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd ”Inverkan på miljön och hälsan”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation	Marken består mestadels av gräs och några mindre trädpartier.
Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning	Planområdet är kuperat och markens sluttning västerut är som mest cirka 7,0 meter inom området. Den föreslagna utökade byggrätten för hela området, vars areal är cirka 9,0 hektar är cirka 500 m² Marken består av isälvssediment utefter västra kanten och svallsediment och grus i de högre delarna i öster. Isälvssavlagringar är viktiga som naturliga reningsverk och magasin för dricksvatten. Därför är det viktigt att skydda dessa från alltför omfattande exploatering. Eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik. Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsöknasjön ligger på +24.00 Avståndet emellan fastigheten och sjön är drygt 35 meter. Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med

eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.

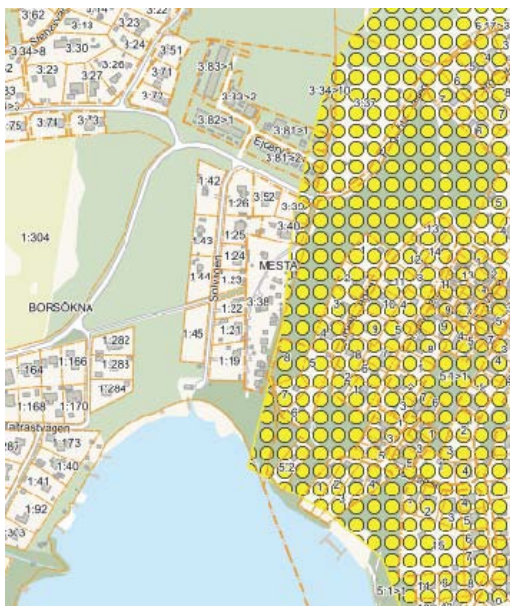


Utdrag ur Eskilstunakartans lager för geoteknik.

Grön=isälvsediment
Orange=svallsediment, grus

Markradon

Marken gränsar till område utpekad som högrisk för markradon. Vid ny bebyggelse ska radonmätningar utföras och byggnader uppföras radonsäkert om proverna visar för höga halter av radon.



Utdrag ur Eskilstunakartan.
högriskområde för markradon.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Historik

Området planlades år 2000 som kolonilottsområde som inte får avstyckas och där bruksarean för huvudbyggnad inte fick överstiga 40 m² och 20 m² för komplementhus per arrendetomt.

När området öster om fastigheten planlades 1978 upphävde man samtidigt del av en avstyckningsplan som medgav att fyra avstyckningar kunde göras. I den gällande detaljplan från 2000 är marken planlagd som Naturmark.

Kulturmiljö- värden

Fastigheten ligger inom kulturmiljö av riksintresse, Åsby-Stenby äng (D7). Planområdet bedöms inte påverka riksintresset vars värde ligger framför allt i fornlämningsmiljöerna inklusive Ekeby kyrkoruin samt odlingslandskap, gårdsbebyggelse och vägnät.

Intentionen är att utforma planbestämmelser med hänsyn till platsens förutsättningar, genom att avvägningar görs så att hänsyn tas till karaktären i omgivande fastigheter samtidigt som en omvandling till permanentboende möjliggörs. Nya byggnader anpassas till området och omgivningen.

Fornlämningar

Inom området finns utpekad en fornlämning, Eskilstuna 41:1 som är en röseliknande stensättning.

Länsstyrelsen har låtit genomföra en arkeologisk förundersökning av fornlämningen och därefter undersökt, dokumenterat och tagit bort den, då den var kraftigt skadad. Länsstyrelsen har därefter lämnat tillstånd till markingrepp i fornlämningen och dess tillhörande fornlämningsområde, inom fastigheten Mesta 3:38 i Eskilstuna kommun. Tillståndet är giltigt i 10 år. Därefter har Länsstyrelsen möjlighet till förnyad bedömning om ny kunskap skulle ha framkommit.

Om fornfynd eller fornlämning påträffas, ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.



*Utdrag ur Eskilstunakartan
fornlämningszoner.*

Bebyggelseområden

Bostäder

Området är till största del bebyggt med enklare, mindre fritidshus. På många arrendetomter finns även flera små komplementbyggnader.

Flera tomter är bebyggda med bostadshus med en byggnadsarea inom spannet 30-60 m² varav de flesta ligger inom den nedre delen av spannet.

Planbestämmelser om högsta byggnadsarea, som baseras på fastighetsstorlek
införs i plankartan.

Placering, utformning, material, byggnads-teknik	För att anpassa byggnationens karaktär till omgivande fastigheter behålls bestämmelserna från den gällande detaljplanen så som; • Inom planområdet får huvudbyggnader uppföras med en högsta nockhöjd på 8,0 meter. För komplementbyggnader gäller 4,0 meter. • Byggnad får uppföras i en våning med inredd vind alternativt en våning med en suterrängvåning. Exploateringsgraden per fastighet regleras med planbestämmelser om att; Största sammanlagda byggnadsarea för fastigheter upp till 400 m² är 1/5 av fastighetens area. Största sammanlagda byggnadsarea för fastigheter mellan 401 och 800 m² är 1/7 av fastighetens area, dock högst 120 m². Största sammanlagda byggnadsarea för fastigheter mellan 801 och 1200 m² är 150 m². Största sammanlagda byggnadsarea för fastigheter över 1200 m² är 200 m². Det finns ett antal komplementbyggnader som är uppförda helt eller delvis på kommunal mark som kommer att behöva flyttas eller rivas.
Service	Närmaste förskola finns på cirka 800 meters avstånd och grundskola på drygt 2,0 kilometers avstånd. Närmaste livsmedelsbutik finns i Stenby, på drygt 3,0 kilometers avstånd.
Barn-perspektivet	Omvandlingen bedöms inte påverka barns intressen och behov negativt. Barn inom området har goda möjligheter till utevistelse med spontan lek, naturupplevelser och rekreation i de närliggande skogsområdena.
Tillgänglighet	Planområdet är tillgängligt med bil, cykel samt till fots. Byggnader och bostäder ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Enligt plan- och bygglagen ska fastigheter ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnader och på annat sätt använda tomter om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.
Friytor	
Lek och rekreation	Inom och intill planområdet finns bra möjligheter till rekreation i naturområden. Flertalet badplatser och promenadstråk finns intill planområdet.
Naturmiljö	Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära läge. Närhet finns till Borsöknasjön med goda möjligheter till bad. Det har genomförts två naturvärdesinventeringar i anslutning till planområdet. Söder om området är en del av naturen klassad som klass 2 – högt naturvärde. Det beskrivs bland annat som stor positiv betydelse för biologisk mångfald. Den andra naturvärdesinventeringen har genomförts nordost om planområdet och klassas som klass 4 – visst naturvärde, och beskrivs bland annat som viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Planområdet omfattar endast befintliga arrendetomter som har funnits inom området sedan 60-talet. Kommunens bedömning är att naturvärdesområdena inte påverkas av planen då planförslaget medger en förhållandevis liten

utökning av byggrätten på ianspråktagen befintlig tomtmark och naturvärdesområdena ligger utanför planområdet.



*Utdrag ur Eskilstunakartan,
Naturvärdesinventeringar (NVI)
Klass 4 i nordöst
Klass 2 i sydöst*

Vattenområden

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i den nu gällande detaljplanen och avses att upphävas även i denna plan. Det särskilda skälet för upphävandet enligt 7 kap 18c-d §§ Miljöbalken är att området är ianspråktaget och bebyggt sedan 60-talet som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syften och tillgängligheten till Borsöknasjön och strandområdet bedöms inte påverkas då området där strandskyddet upphävs inom detaljplanen ligger nästan 40,0 meter norr om stranden.

De biologiska värdena bedöms inte påverkas och inte heller den allemansrättsliga tillgängligheten till strand- och vattenområdena.

Allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att förändras då området där strandskyddet avses upphävas består och kommer att fortsatt bestå av bebyggda mindre fastigheter och ett befintligt vägområde som har anlagts på vanligt förekommande naturtyper där naturmiljön till stor del redan är undanröjd genom olika åtgärder. Därför bedöms egenintresset väga tyngre för upphävande av strandskyddet än det allmänna intresset som strandskyddet innebär.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Området har sin in- och utfart mot Flugmötesvägen via en gemensam mindre väg. Vägen kommer att behöva flyttas västerut tillbaka till fastigheten Mesta 3:38, då den någon gång mellan 2004 och 2009 enligt ortofoton, har flyttats, så att den ligger på kommunal mark idag.

En vändplan har bildats på kommunal mark, söder om området, som är planlagd som NATUR vilket inte är tillåtet. Vändplanen används förutom av badgäster även av ESEM, Avfall vid tömning av föreningens avfallstunnor. Om det finns ett behov av en vändplan fortsättningsvis måste en ny vändplan anläggas inom fastigheten Mesta 3:38.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom området.

Kollektivtrafik

Lokalbussen trafikerar Borsöknavägen med 10-minuters intervall i högtrafik. Närmaste busshållplats ligger cirka 700 meter från området.

Parkering

Parkering sker inom varje fastighet

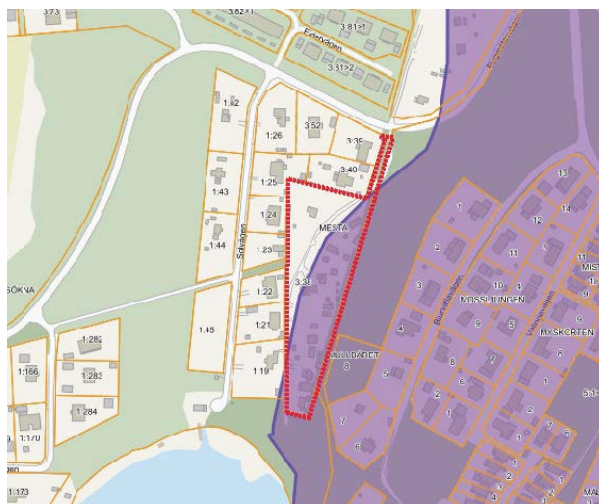
Störningar

Buller

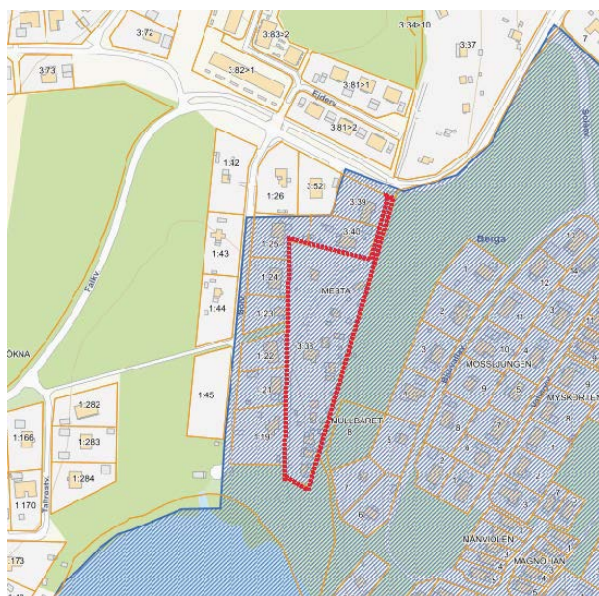
Det finns inga verksamheter eller större trafikerade vägar i anslutning till området som skulle kunna orsaka störande buller.

Risker

Det finns grundvattenförekomst inom området vilket innebär att området omfattas av grundvattenskydd med skyddsföreskrifter som finns att läsa om på Eskilstuna Energi & Miljös hemsida; <https://www.eem.se/privat/vatten-avlopp/ditt-vatten/vattenskyddsomrade/grundvattenskydd/>



Utdrag ur Eskilstunakartan, grundvattenförekomst



Utdrag ur Eskilstunakartan, vattenskyddsområde

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. De flesta arrendetomterna är anslutna till det kommunala va-nätet via ett privat ledningsnät. Ledningarna från kommunens anslutningspunkt till arrendetomterna är nergrävda under den befintliga grusvägen inom fastigheten.

Området med ledningarna markeras med prickmark (mark som inte får bebyggas) och egenskapsbestämmelse **u** (underjordiska ledningar) i plankartan. När arrendetomterna styckats av, avser Eskilstuna Energi och Miljö att bygga ut Va- ledningar till respektive fastighet och upprätta en förbindelsepunkt i angränsning till tomtgräns enligt Vattentjänstlagen. Det innebär att respektive fastighetsägare kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillnätet och medför att anslutningsavgifter kommer att debiteras. Det privata ledningsnätet som finns idag kommer att tas ur drift i samband med det.

El, tele, bredband och värme

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området. Stadsnät finns framdraget till infarten i norra delen av planområdet.

Fjärrvärme finns inte draget till området.

Kommunen har för föreningens räkning beställt och fått elledningarnas exakta läge inom fastigheten. Dessa områden säkerställs på plankartan med prickmark och egenskapsbestämmelse **u**.

Avfall

Eskilstuna Energi och Miljö sköter hämtningen av hushållsavfall från enskilda avfallsbehållare/kärl inom planområdet. Hämtningen sker idag genom att ”avfallsbilen” åker in på grusvägen till området och använder en vändplan som anlagts på kommunal naturmark för att ha möjlighet att vända tillbaka från området. Vändplanen måste tas bort från kommunens mark. Det innebär att de boende i framtiden kommer att behöva dra avfallsbehållarna till en samlingsplats vid närmaste kommunala gata eller anlägga en vändplan inom området där avfallsbilen kan vända och avfallsbehållarna ställas inför tömning.

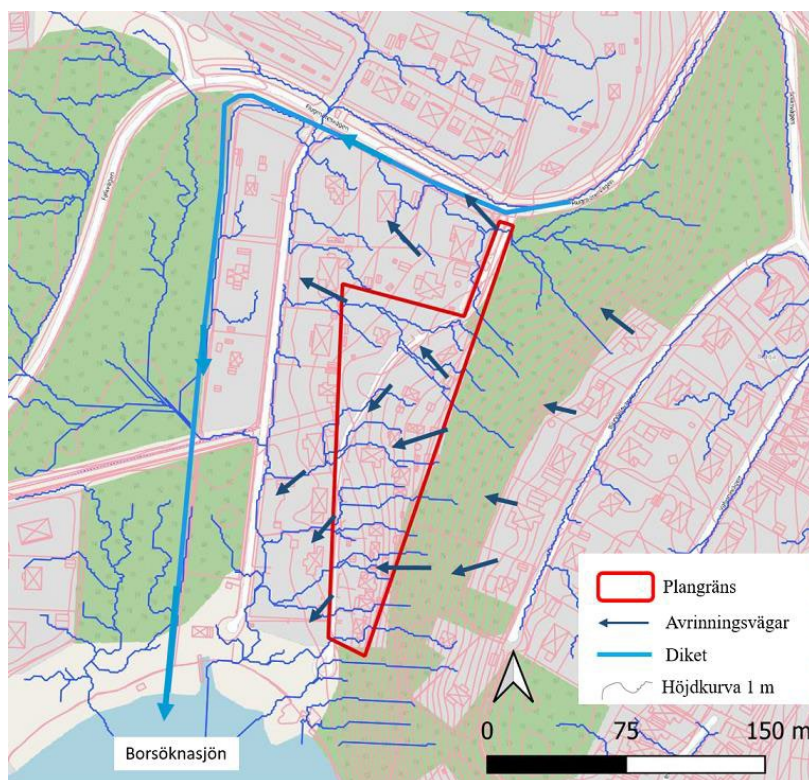
Dagvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Fastigheten sluttar cirka fem meter från öster mot väster och dagvattnet rinner mot en lågpunkt västerut vilket innebär att risken för översvämning vid skyfall är relativt låg.

Marken inom planområdet avvattnas idag ytligt till Borsöknasjön som i sin tur avvattnas till Eskilstunaån. Vattnet rinner från höjden i öster mot väst och sydväst.

Fastigheterna inom planområdet har inte någon dagvattenanslutning och takvatten från de befintliga byggnaderna rinner ut på gräsytor via stuprör. Det finns ett dike norr och väster om planområdet som samlar upp en del av vattnet från planområdet och leder det vidare mot Borsöknasjön. Vid behov kan ett avskärande dike anläggas inom kvartersmark, vid planområdets östra gräns, för att undvika att vatten från slänten rinner in på fastigheterna om ökad



hårdgörningsgrad sker inom släntens avrinningsområde. Eftersom området i öster är fullt utbyggt enligt den gällande detaljplan (plannummer 1153-0-382) och marken närmast området är planlagd som naturmark (plannummer 1165-0), kommer marken i öster endast kunna exploateras och hårdgöras om en ny detaljplan upprättas för dessa områden. Det innebär att det avskärande diket med stor sannolikhet inte kommer att behöva anläggas.



Utdrag ur gällande detaljplan 1165-0
Laga kraft 2000-06-21



Utdrag ur gällande detaljplan 1153-0-382
Laga kraft 1978-09-18

Förorenat dagvatten ska omhändertas så nära källan som möjligt. En dagvattenutredning har genomförts som säger att genom infiltration på tomtmark och att överskottsvatten därefter avleds till ett infiltrationsdike, som kan anläggas

längs med den befintliga grusvägen, kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av större flöden ske vid kraftfulla regn.

Anläggande av dagvattendiken som tar emot vatten från flera fastigheter ska anmälas till kommunens Miljökontor.

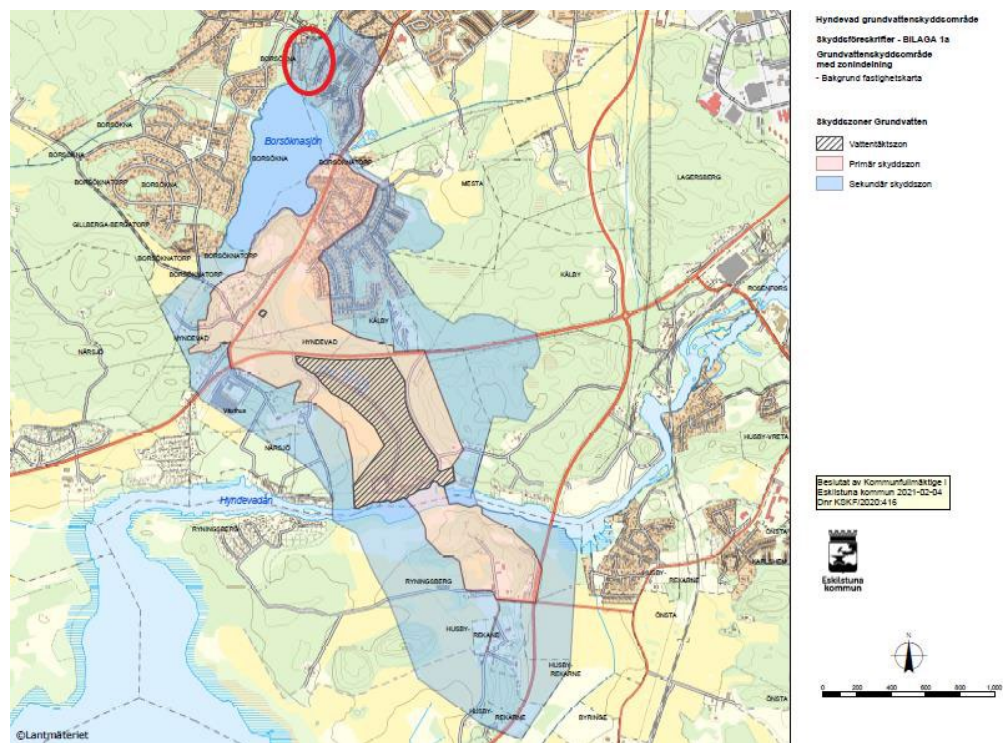
Fördröjning genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt att låta vatten från tak och hårdgjorda ytor rinna till gräs och grusytor är enkla sätt att åstadkomma infiltration. En administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet införs i plankartan.

Bestämmelsen införs för att säkra att marken även fortsättningsvis är genomsläpplig för infiltrering av dagvatten inom fastigheten.

Dagvatten inom tomtmark ska så långt som möjligt renas och infiltreras inom varje fastighet enligt Eskilstuna kommuns dagvattenpolicy.

Med föreslagna åtgärder kommer belastningen från planområdet att minska för alla ämnen jämfört med dagsläget.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Hyndevad vattentäkt, vilken är Eskilstuna kommuns huvudvattentäkt. Den är en del av Strömsholmsåsen.



Hyndevad vattentäkt tillhör skyddade områden för dricksvattenförsörjningen enligt artikel 7, (Naturvårdsverket, 2008) och dricksvattenförekomster är skyddade enligt vattenskyddsförordningen. Enligt kommunala föreskrifter för grundvattenskyddsområde och skyddsföreskrifter (Eskilstuna kommun, 2021), får ny avledning av dagvatten och upplag av snö från ytor utanför vattenskyddsområdet till sekundär skyddszon inte ske utan tillstånd från tillsynsmyndigheten, kommunens Miljökontor.

Dagvattenanläggning som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Ny avledning av dagvatten inom skyddsområde för vattentäkt är tillståndspliktig.

Vid ansökan om bygglov ska dagvattenhantering redovisas.

Inverkan på miljön och hälsan

Planområdet är kuperat och markens sluttning västerut är som mest cirka 7,0 meter inom området.

Marken består av isälvssediment utefter västra kanten och svallsediment och grus i de högre delarna i öster.

Isälvsavlagringar är viktiga som naturliga reningsverk och magasin för dricksvatten. Därför är det viktigt att skydda dessa från alltför omfattande exploatering.

Eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik.

Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsöknasjön ligger på +24.00. Avståndet emellan fastigheten och sjön är som minst 27 meter.

Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.

Fastigheterna inom planområdet har inte någon dagvattenanslutning och takvatten från de befintliga byggnaderna rinner ut på gräsytor via stuprör.

Det går ett befintligt dike norr och väster om planområdet som samlar upp en del av vattnet från planområdet och leder det vidare mot Borsöknasjön.

Genom infiltration på tomtmark och att överskottsvatten därefter avleds till ett infiltrationsdike, som anläggs längs med den befintliga grusvägen, kan dagvattnet renas, grundvattennivån tryggas och fördröjning av större flöden ske vid kraftfulla regn. Fördröjning genom att undvika stora hårdgjorda ytor samt att låta vatten från tak och hårdgjorda ytor rinna till gräs och grusytor är enkla sätt att åstadkomma infiltration. En administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet införs i plankartan. Bestämmelserna införs för att säkra att marken även fortsättningsvis är genomsläpplig för infiltrering av dagvatten inom fastigheten. Med föreslagna åtgärder kommer belastningen från planområdet att minska för alla ämnen jämfört med dagsläget.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Hyndevad vattentäkt, vilken är Eskilstuna kommuns huvudvattentäkt. Den är en del av Strömsholmsåsen. Möjligheterna till infiltration är mycket goda inom hela planområdet. Detta innebär att recipienten för dagvattnet är både grundvattenrecipienten och ytvattenrecipienten Borsöknasjön. Det medför en relativt låg belastning i form av volym och föroreningar på ytvattenrecipienten Eskilstunaån och innebär att miljö kvalitetsnormen (MKN) inte påverkas negativt av detaljplanen.

Marken gränsar till område utpekad som högrisk för markradon. Vid ny bebyggelse ska radonmätningar utföras och byggnader uppföras radonsäkert om proverna visar för höga halter av radon.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni - juli 2022	Samråd
	December 2023 - januari 2024	Granskning
	Maj 2024	SBN antar detaljplanen
	Juni 2024	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande-tid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Huvudmannaskap Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Ansvars-fördelning Exploatörerna beställer/anordnar och bekostar samtliga arbeten, så som installation av en godkänd dagvattenlösning, som ska utföras inom området. Exploatörerna sköter underhåll och rensning av de dagvattenlösningar som de behöver installera. Exploatörerna bekostar och ansvarar för att flytta eller riva de byggnader tillhörande Mesta 3:38 som helt eller delvis ligger på kommunens mark. Exploatörerna bekostar och ansvarar för att flytta infartsvägen till fastigheten Mesta 3:38 från kommunens mark

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter Mesta 3:38.

Fastighets-bildning Detaljplanens intention är att behålla nuvarande tomtstruktur och att tolv fastigheter ska nybildas genom avstyckning av befintliga arrendetomter inom fastigheten. Exploatörerna ansöker om avstyckningar hos Lantmäterimyndigheten. En fastighetsbestämning/teknisk utredning som krävdes för planens genomförande har genomförts och bekostats av exploatörerna.

Gemensamhets-anläggningar Exploatörerna ansöker om och bekostar bildandet av en gemensamhetsanläggning för den gemensamma vägen.

Ledningsrätt Exploatörerna ansöker om och bekostar bildandet av en ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader Detaljplanen bekostas av sommarstugeföreningen Mestavik UPA 3:38 och regleras genom planavtal. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Anslutning till Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö AB, vatten- och avloppsnät bekostas av fastighetsägaren till varje ny fastighet.

Exploaterarna bekostar alla lantmåteriförrättningar, som krävs för att genomföra detaljplanen.

Exploaterarna bekostar den eller de dagvattenlösningar som behöver anordnas inom området.

Eventuella kostnader för flytt av infartsväg bekostas av exploatör.

Flytt eller rivning av byggnader som ligger helt eller delvis på kommunens mark bekostas av fastighetsägaren till varje ny fastighet.

Tekniska frågor

EI	Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området.
Vatten och avlopp	När arrendetomterna styckas av, avser Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö att bygga ut Va- ledningar till respektive fastighet och upprätta en förbindelsepunkt i angränsning till tomtgräns enligt Vattentjänstlagen. Det innebär att respektive fastighetsägare kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillnätet och medför att anslutningsavgifter kommer att debiteras. Det privata ledningsnätet som finns idag kommer att tas ur drift i samband med det.
Fjärrvärme	Fjärrvärme finns inte draget till området.
Parkering	Parkering ordnas på den egna fastigheten.
Dagvatten	Fastigheten sluttar som mest cirka sju meter från öster mot väster och dagvattnet rinner mot en lågpunkt västerut vilket innebär att risken för översvämning inom planområdet vid skyfall är minimal. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvattenskydd och har grundvattenförekomst vilket innebär att man som fastighetsägare är skyldig att följa grundvattenföreskrifter som finns för området.

ARBETSGRUPP

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande har varit:

SBF/Strategisk planering
Miljöskyddsenheten
Miljö- och räddning, Miljökontoret
SBF/Geodataenheten
SBF/Räddningsenheten
Kultur- och fritid, stadsmuseet
ESEM, Elnät
ESEM, Va
ESEM, Stadsnät
ESEM, Fjärrvärme
ESEM, Återvinning

SBF/Bygglövsavdelningen
KLK, Fastighet- och exploatering

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

Detaljplan för

Mesta 3:38

Borsökna
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.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, arrendatorer, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet (*ange samrådsretsen*)
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, arrendatorer, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 20 juni till och med den 5 augusti 2022.
- Inkomna synpunkter** Elva skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav sju 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

- Sakägare 1** Som granne till planen för Mesta 3:38 vill jag bara säga att jag är mycket positivt inställd till denna plan!
Så bra att Borsökna växer och att fler kan få ta del av idyllen Borsökna.
Heja er!

Svar:

Kommunen tackar för den positiva feedbacken.

Miljökontoret

I detaljplanen bör lämpliga regleringar ske som säkerställer att de dagvattenåtgärder som har utretts kan genomföras, vilket även inkluderar det avskärande diket i öster samt övriga åtgärder för att undvika skador vid 100-årsregn.

Inom ramen för detaljplanearbetet bör det klargöras om verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas liksom vilken/vilka funktioner som kommer att ansvara för att de olika dagvattenåtgärderna byggs och därefter underhålls fortsättningsvis.

Vi vill här lyfta fram att det är mycket viktigt att anläggningarna sköts och underhålls löpande efter att de har byggts. Det är därför angeläget att ansvaret för anläggningarna klarläggs.

Vi vill skicka med att dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från mer än en fastighet är anmälningsskyldiga enligt miljöbalken. Ny avledning av dagvatten inom skyddsområde för vattentäkt är tillståndsskyldig.

Svar:

Diket i öster föreslås inrättas om det i framtiden kommer att bebyggas och hårdgöras inom områdets avrinningsområde, öster om planområdet. I den gällande detaljplanen är marken planlagd som naturmark och kan därför inte bebyggas eller hårdgöras. Det har tidigare funnits en avstyckningsplan som medgav att det kunde styckas av fyra fastigheter. Avstyckningsplanen upphävdes i samband med planläggning 1978 så det är inte troligt att området öster om den pågående detaljplanen kommer att bebyggas eller hårdgöras framöver, vilket innebär att det avskärande diket med stor sannolikhet inte kommer att behöva anläggas. Skulle det ändå ske så får man ta det i beaktande när och om det sker.

Vi har säkerställt att dagvattenåtgärder kan genomföras inom fastigheten men inte låst fast vilken lösning som gäller, för att exploatörerna ska ha möjlighet att välja nya, ännu inte kända dagvattenlösningar.

Under rubriken Dagvatten beskrivs att marken avvattnas lokalt inom fastigheten. Vi skriver även in att området inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Det framgår i genomförandedelen under rubriken Ansvarsfördelning och kostnader att exploatörerna ansvarar för att anordna, bekosta och sköta de dagvattenåtgärder som behöver genomföras.

ESEM, Va**Vatten- och spillvatten**

Vägområdet som även ska fungera som u-området för ledningar varierar från 3-5,5m men skulle behöva vara minst 6 m brett genom området där kommunala VA-ledningar ska ligga.

Dagvatten och skyfall

Det står bra skrivet om dagvatten och skyfall i planbeskrivningen. Vill dock påtala vikten av att vägdiket blir byggt för att skydda fastigheterna nedströms. Det är risk för att dom kommer få problem utan diket. Plankartan borde reglera vägområdet så att det kommer finnas utrymme för diket intill vägen.

Svar:

Området för väg, underjordiska ledningar och dike har justerats och breddats inför granskningsutställningen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-17) har följande noterats:

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

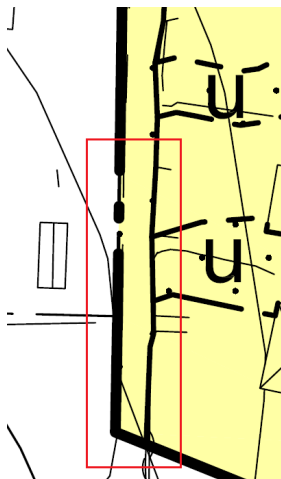
GENOMFÖRANDETID

Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. I den aktuella detaljplanen saknas en sådan bestämmelse.

Lantmäteriet noterar att planens genomförandetid enligt 4 kap 23 § PBL därmed blir 15 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PRICKMARK

Det är otydligt att prickmarken sträcker sig vidare ned till södra fastighetsgränsen, även om ingen egenskapsgräns avgränsar, då det blir helt blankt.

**REDOVISNING AV HUR BEFINTLIG PLAN PÅVERKAS**

Av planbeskrivningen framgår på sidan 2 vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

FASTIGHETSBILDNING

På sida 11 rekommenderar Lantmäteriet att det förtydligas att det är Lantmäterimyndigheten som bedömer om 12 nya fastigheter kommer kunna bildas. Så som beskrivningen är i samrådshandlingarna kan det tolkas som att detaljplanen garanterar att avstyckning kan ske.

Svar:

Grundkarta

Datumen har fallit bort men vi kompletterar kartan till granskningsutställningen.

Genomförandetid

Även genomförandetiden har fallit bort från kartan och kompletteras till granskningsutställningen till att gälla i 5 år så som det framgår av planbeskrivningen.

Prickmark

Vi försöker se till att prickmarken framgår tydligare till granskningsutställningen.

Redovisning av hur befintlig plan påverkas

Vi skriver in texten som ni föreslår.

Fastigheten eller omgivande fastigheter omfattas inte av tomtindelningskarta/kartor.

Fastighetsbildning

Vi har ändrat texten gällande avstyckningar så att det inte ska kunna feltolkas.

SGI

Planområdet utgörs av ett kuperat område i anslutning till Borsöknasjön. Enligt planbeskrivningen [2] utgörs området av huvudsakligen isälvsediment, svallsediment och grus. Uppgifterna är tagna från SGU:s jordartskarta som enbart redovisar en översiktlig bild av de geologiska förhållandena och som huvudsakligen ska användas som underlag vid översiktsplanering. Då detta är en detaljplan och planområdet ligger inom SGU:s aktsamhetsområde för skred behöver de i planbeskrivningen redovisade geologiska förhållandena verifieras med information hämtade från en mer detaljerad källa än SGU:s jordartskarta, förslagsvis från en geoteknisk undersökning i fält. Sammanfattningsvis ser SGI således att det ur geoteknisk säkerhetssynvinkel kvarstår frågor att hantera för att fullständiga handlingar ska föreligga. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar:

Kommunen bedömer att det inte bör finnas någon utökad risk för skred eftersom byggrätten i detta planförslag endast utökas med cirka 500 m² utspridd på en yta av cirka 9,0 hektar som planområdet omfattar.

Kommunens bedömning bygger även på att eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik.

Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsöknasjön ligger på +24.00 och avståndet emellan fastigheten och sjön är drygt 35 meter.

Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.

Länsstyrelsen Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen anger att strandskyddet avses upphävas inom detaljplaneområdet. Bestämmelse om detta saknas dock på plankartan.

Länsstyrelsen påpekar att strandskyddet inte ska upphävas mer än vad som behövs för att genomföra detaljplanen.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18c-d §§ miljöbalken (MB) och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen pekar på vikten av tydliga och väl motiverade särskilda skäl vilket ligger till grund för ett upphävande.

Länsstyrelsen konstaterar att det i planbeskrivningen saknas en redogörelse för hur strandskyddets syften kommer påverkas i och med ändrad markanvändning från kolonilotter (L) till bostäder (B). Det framgår inte heller tydligt vilket särskilt skäl enligt 7 kap 18c-d §§ miljöbalken (MB) som åberopas och en motivering till varför detta särskilda skäl skulle vara tillämpligt.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

Planen syftar bland annat till att öka byggrätter, något som kommer att medföra ökade dagvattenvolymer att hantera. I planbeskrivningen anges att fastigheten sluttar från öster mot väster och dagvattnet rinner mot en lågpunkt västerut vilket innebär att risken för översvämning vid skyfall är relativt låg.

Länsstyrelsen konstaterar att flera fastigheter direkt väster och nedströms om planområdet är belägna inom utpekade lågområden där det redan idag finns risk att vatten samlas i samband med extrema skyfallssituationer¹.

Länsstyrelsen anser att detta behöver utredas vidare, så att det tydligare är säkerställt att planen inte medför ökad risk för översvämning av nedströms belägna fastigheter.

Geoteknik

Som framgår av utlåtandet från SIG så ligger planområdet inom SGU:s aktsamhetsområde för skred. Länsstyrelsen ställer sig bakom geotekniska institutets bedömning av behov av klarläggande av frågor för att fullständiga handlingar ska föreligga samt att identifierade behov av åtgärder eller restriktioner säkerställs i planen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över undersökning av behov av strategiska miljöbedömning berört frågan om påverkan från planområdet på närbelägna områden med naturvärden. Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår av planbeskrivningen om den föreslagna exploateringen riskerar få negativa effekter på angränsande naturområden. Detta bör utredas i den fortsatta planeringsprocessen.

Även planområdets eventuella betydelse som spridningskorridor för växt- och djurliv bör beaktas i den fortsatta planeringen. Det finns till exempel reliktböck och talticka (nära hotade NT enligt rödlistan) i närliggande område, vilket Länsstyrelsen påpekat i tidigare samrådsyttrande.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det aktuella planområdet ligger strax söder om riksintresseområdet Åsby-Stenby äng. Stugområdet saknas i kommunens kulturmiljöprogram, men det kan ändå finnas kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Länsstyrelsen anser att byggnader med kulturvärden bör förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Det är positivt att planbestämmelserna syftar till att tillvarata den befintliga karaktären i samband med att permanentboende möjliggörs. Nya byggnader bör anpassas till området och omgivningen i fråga om placering, skala och utformning med mera, så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Fornlämningar

Området kring Borsökna sjön vid Åsbyåsens södra del är synnerligen rikt på fornlämningar från brons- och järnåldern. Ett område utmed åsen norr om Borsökna är utpekad som en riksintressant kulturmiljö för dess välbevarade forntidsmiljöer.

Inom det aktuella planområdet finns en känd fornlämning vilken utgörs av en kraftigt skadad stensättning (L1985:5935). Inför planarbetet har stensättningen undersökts och tagits bort i samband med en arkeologisk förundersökning (dnr 431-3689-2020). Länsstyrelsen bedömer inte att det behövs några ytterligare arkeologiska insatser inom fastigheten Mesta 3:38.

På grund av den rika fornlämningsförekomsten i närområdet föreslår Länsstyrelsen att Planbeskrivningen ges en upplysning om anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 § § kulturmiljölagen (KML). ”*Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.*”

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Länsstyrelsen konstaterar att plangränsen korsar flera byggnader angivna på grundkartan, vilket bör ses över.

För att öka plankartans läsbarhet, så kan angivna bestämmelser för höjd på byggnadsverk respektive utnyttjandegrad med fördel även läggas in på plankartan.

Svar:

Strandskydd

Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs och planbeskrivningen förtydligas och kompletteras gällande strandskyddet.

Översvämning

Kommunen anser att dagvattenutredningens bedömning att föreslagen utformning motverkar översvämningsrisken är korrekt. En orsak till vårt ställningstagande är att den föreslagna utökade byggrätten endast är cirka 500 m² utspridd inom planområdets 9,0 hektar. Planbestämmelsen om att marken inte får hårdgöras bidrar till att dagvattenhanteringen kommer att fungera i samma omfattning som den gör idag

Geoteknik

Kommunen bedömer att det inte bör finnas någon utökad risk för skred eftersom byggrätten i detta planförslag endast utökas med cirka 500 m² utspridd på en yta av cirka 9,0 hektar som planområdet omfattar.

Kommunens bedömning bygger även på att eftersom marken inte består av vare sig silt eller lera är risken för skred inte speciellt sannolik.

Lägsta punkt på fastigheten ligger på +26.00 och Borsöknasjön ligger på +24.00 och avståndet emellan fastigheten och sjön är drygt 35 meter.

Nivåskillnaden och avståndet gör att risken för erosion i samband med eventuell nivåhöjning av sjön på grund av ändrat klimat är liten. Även risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand inom planområdet är väldigt liten.

Naturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare beskrivning av naturmiljön och planförslagets påverkan på den.

Kulturmiljö

Enligt kommunens bedömning finns det inga skyddsvärda byggnader inom planområdet.

Planbestämmelserna gällande placering, skala och utformning som råder enligt den gällande detaljplanen gäller fortsatt i det nya planförslaget.

Vi inför en upplysningsruta om fornlämningar i plankartan.

Fornlämningar

Vi reviderar texten enligt ert önskemål.

Övrigt

Under planarbetets gång har det framkommit att några byggnader helt eller delvis har uppförts på kommunal mark. Dessa ska flyttas eller rivas.

En fastighetsbestämning/teknisk utredning har genomförts för att säkerställa vissa av gränserna. Plankartan har därefter justerats.

Då en och samma bestämmelse gäller inom hela planområdet är det valfritt att antingen införa bestämmelsen i plankartan eller endast ha den i planbestämmelserna som en generell bestämmelse som råder i hela planområdet. Kommunen väljer att ha bestämmelsen som en generell planbestämmelse för att få en renare och tydligare plankarta.

Havs- och vattenmyndigheten

Havs- och vattenmyndigheten har tagit del av samrådsunderlaget i rubricerat ärende.

Myndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget.

Det innebär inte att myndigheten tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Svar: Noteras.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Formuleringen om byggnaders karaktär har ändrats under rubrikerna "Kulturmiljövärden" och "Placering, utformning, material, byggnadsteknik" Under rubriken "Dagvatten" har texten kompletterats och utdrag ur gällande detaljplan infogats för att visa att området gränsar mot planlagd naturmark i öster.

Vi har kompletterat texten under rubriken "Historik".

Rubriken "Gatunät och trafik" har kompletterats med upplysning om att in- och utfarten till området behöver flyttas tillbaka till fastigheten Mesta 3:38 då den är otillåtet flyttad till kommunens mark.

Planbestämmelsen om byggnaders placering i förhållande till fastighetsgräns har tagits bort då det kan försvåra fastighetsregleringar i framtiden.

Yttranden utan erinran

Vattenfall Eldistribution AB, Barn- och utbildningsförvaltningen, PostNord, ESEM, Elnät

Fortsatt handläggning

Planchefen, med delegation från Stadsbyggnadsnämnden, beslutar att planförslaget ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt

Detaljplan för

Mesta 3:38

Borsökna
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2023-12-12.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- 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.

Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 18 december 2023 till och med den 24 januari 2024.

Inkomna synpunkter

Tretton skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav åtta med synpunkter. Ytterligare en synpunkt som inkom under samrådet men missades av Planenheten i det skedet besvaras i detta granskningsutlåtande. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och Planenhetens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på Planenheten.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 1

Yttrandet och kommunens kommentar publiceras inte på grund av GDPR.

Sakägare 2-4

Yttrandet och kommunens kommentar publiceras inte på grund av GDPR.

**Sakägare 5
(yttrande i sam-
rådsskedet)**

Yttrandet och kommunens kommentar publiceras inte på grund av GDPR.

**Miljöskydds-
enheten**

Diket som beskrivs i dagvattenutredningen är ett infiltrationsdike. Diket tas upp flera gånger i planbeskrivningen och där är det oklart om diket behöver anläggas eller inte för att området ska kunna ta omhand det dagvatten som bildas. Vår uppfattning efter att ha läst dagvattenutredningen är att det är viktigt att diket blir till som komplement till direkt infiltration i mark. Det behöver avsättas ytor för det.

Det är viktigt att tydliggöra hur fördröjning kan uppnås (vid ett 20-årsregn) om diket inte blir till och även att det framgår att området har tillräckliga ytor/volymer för att klara infiltrationen.

Vi anser att det vore lämpligt med ett verksamhetsområde för dagvatten för att säkerställa skötsel av de dagvattenåtgärder som blir.

Kommentar:

Någon form av dagvattenhantering behöver anläggas inom fastigheten. Föreningen kan välja att anlägga ett dike så som dagvattenutredningen föreslår men har också möjlighet att välja någon annan likvärdig, godkänd lösning. Det finns utrymme för anläggande av dike inom u-området utefter vägen. Dagvattenhanteringen ska alltid redovisas och godkännas vid ansökan om bygglov. Frågan om att området borde ingå i verksamhetsområde för dagvatten är inte en detaljplanefråga utan får tas med Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö, Va.

ESEM, Va

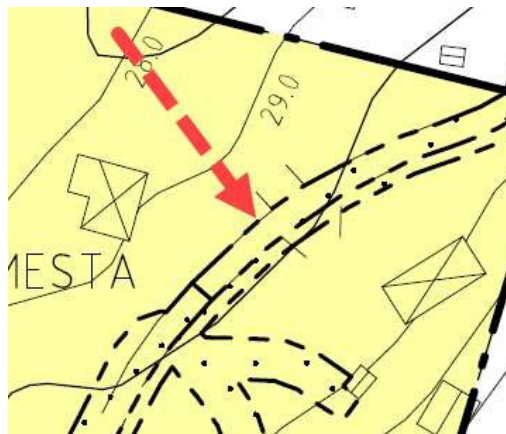
Vägområdet som även ska fungera som u-område för VA-ledningar är inte märkt g och u hela sträckan. Sträckan markerad med endast g behöver kompletteras med ett u.

Kommentar:

Vi utgick ifrån att den befintliga anslutningspunkten i väster skulle användas även i fortsättningen men kompletterar kartan enligt önskemål.

**Lantmäteri-
myndigheten****Plankarta och planbestämmelser**

Vid detaljplanens planbestämmelser framgår det att en fastighetsförteckning hör till planen. En sådan förteckning räknas inte upp på sida 1 i planbeskrivningen, och kan inte hittas vid planhandlingarna. I plankartan ser det ut som att det saknas prickad mark. Det blir otydligt om marken ska vara prickad eller inte, men torde vara så i och med att det inte finns någon egenskapsgräns som avgränsar. Detta bör förtydligas. Se utklipp nedan.



Ansökan om lantmäteriförrättning

I och med att Eskilstuna kommun numera har kommunalt lantmäteri så ska ansökan om fastighetsbildning skickas till Kommunala Lantmäterimyndigheten i Eskilstuna. På sida 13 i planbeskrivningen står det att ansökan ska skickas till Lantmäteriet, vilket inte stämmer.

Kommentar:

Vi skriver in fastighetsförteckningen på sid 1 i planbeskrivningen men den kan inte publiceras på hemsidan på grund av GDPR.

Tätheten för prickmarken ändras i kartan så avgränsningen blir tydligare.

Vi rättar texten på sidan 13.

SGI

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, och då framfört att uppgifter rörande de geologiska förhållandena är tagna från SGU:s jordartskarta, som enbart redovisar en översiktlig bild av de geologiska förhållandena och som huvudsakligen ska användas som underlag vid översiktsplanering. Då detta är en detaljplan och planområdet ligger inom SGU:s aktsamhetsområde för skred behöver de i planbeskrivningen redovisade geologiska förhållandena verifieras med information hämtade från en mer detaljerad källa än SGU:s jordartskarta, förslagsvis från en geoteknisk undersökning i fält. Tidigare framförda synpunkter kvarstår i sin helhet och planen bör därför justeras inför antagande.

Geoteknisk utredning

Enligt SGU kan jordartskartan användas för mycket översiktlig planering och ska användas med stor försiktighet vid analyser och bedömningar av markförhållanden. Notera att SGU:s jordartskarta är gjord för presentationsskalor från 1:25 000 till 1:100 000 och är härmed inte avsedd att utgöra enda underlag till en detaljplan i skala 1:1000, då kartan inte är tillräckligt detaljerad för det. Jordartskartan visar bara jordarternas utbredning i eller nära markytan, vilket gör att det är oklart på vilket underlag kommunen gör bedömningen "marken inte består av vare sig silt eller lera" [2]. Jorddjupen kan i området uppgå till 10-20 m enligt SGU:s jorddjupskarta. Av dessa skäl kvarstår SGI:s rekommendation att kommunen redovisar det material som verifierar jordartskartans översiktliga bedömning i plan och det material som visar jordlagerföljden på djupet. Planbeskrivningen redovisar risk för erosion mot Borsöknasjön, men det saknas fortfarande en bedömning av risken för skred mot sjön och eventuell påverkan på planområdet.

Kommentar:

Kommunens bedömning är att då planförslaget endast medger en väldigt liten utökning av byggrätterna så kommer markstabiliteten och därmed risken för skred inte att påverkas nämnvärt och att risken för förändrade marklutningar på grund av erosion som i sin tur skulle leda till ras av grus och sand är väldigt liten.

Yttranden utan erinran

ESEM, Elnät AB
Räddningstjänsten
ESEM, Energi
Vattenfall
Länsstyrelsen

Övriga ändringar

Administrativ planbestämmelse om att startbesked för byggnation inte får ges innan anslutning till det kommunala va-nätet har kommit till stånd, har tagits bort då det inte har stöd i PBL.

Planbestämmelse om utförande har justerats då det delvis saknade stöd i PBL och planbestämmelse om att källare inte får finnas har tagits bort.

Texten gällande den befintliga vändplanen utanför området har reviderats.

U-området i plankartan har breddats så att det är 6,0 meter brett utmed hela vägen inom området.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Sakägare och har önskat att infartsvägen till området får ligga kvar på kommunens mark, vilket inte kan tillgodoses.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Mesta 3:38 upprättad den 25 april 2024.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Inga Krekola
Planarkitekt