

- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ och egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.
- GATA: Gata
 - GÅNG: Gångväg
 - CYKEL: Cykelväg
 - NATUR: Naturområde
- Kvarteretsmark. 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.**
- B: Bostäder
 - E: Tekniska anläggningar
 - L: Odling och djurhållning
 - Z: Biverkstad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
Utformning av allmän plats

Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvatten. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

Mark och vegetation

+0,0: Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Bebyggandets omfattning

- e. Högsta sammanlagda byggnadsarea är 100 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 40 kvm. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
 - e. Högsta sammanlagda byggnadsarea är 180 kvm per fastighet varav befintligt torp som inte får rivas. Ny huvudbyggnad får vara högst 110 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 30 kvm. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
 - e. Högsta sammanlagda byggnadsarea är 400 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 250 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 150 kvm. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
 - e. Högsta sammanlagda byggnadsarea är 600 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 kvm, biverkstad högst 500 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 40 kvm. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.
- Endast komplementbyggnader för icke stadigvarande vistelse såsom soprum, teknik- eller förädrbyggnader får uppföras. 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.

- Fastighetsstorlek**
- d. Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.
 - d. Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.
 - d. Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.
 - d. Minsta fastighetsstorlek är 2700 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.
 - d. Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.

Placering

Huvud- och komplementbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns mot gata. Huvudbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns eller tornfällfart. Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 1,0 m från fasthetsgräns mot angåransans fastighet eller tornfällfart. Garage/Carport som har direktutfatt mot gata måste placeras minst 6,0 m från fasthetsgräns mot gata. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

Utformning

Endast friliggande huvudbyggnader. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Högsta nockhöjd är 8,0 m för huvudbyggnad/bostadshus och 4,0 m för komplementbyggnad. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Högsta antal våningar är 1. Det är dock tillåtet med inredningsbar vind alternativt suterrängnivå vid kuperade tomter. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

- Stängsel och utfart**
- o In- och utfart får inte finnas. 4 kap. 9 §
- Rivningsförbud**
- r. Byggnad får inte rivas. 4 kap. 18 § 1 nr 4 p.
- Varsamhet**
- k. Torpbyggnads karaktärsdrag vad gäller kulturhistoriskt värdebevarad byggnad ska bibehållas. 4 kap. 18 § 1 nr 2 p.
- Skydd mot störringar**
- m. 30 meter bebyggelsefält från välgång väg 230 vid nybyggnad. Endast byggnader för icke stadigvarande vistelse såsom soprum, teknik- eller förädrbyggnader är lämpligt att uppföra. Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse som kräver bygglov ska:
 - Fönster riktade mot väg 230 utföras i lågast brandteknisk klass EW30.
 - Fasader riktade mot väg 230 utföras i obrännbart material, lågast brandteknisk klass EI30.
 - Säker utrymning bort från väg 230 möjliggörs.
 - Ventilationsuttag placeras högt och riktas bort från väg 230. 4 kap. 12 § 1 nr 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §
- Ändrad lovplikt**
- a. Bygglov krävs även för komplementbyggnader. 4 kap. 15 § 1 nr 4 p.
- Markreservat**
- u. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
 - l. Markreservat för allmännyttig luftledning. 4 kap. 6 §
- Gemensamhetsanläggning**
- g. Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 15 § 1 nr 2 p.

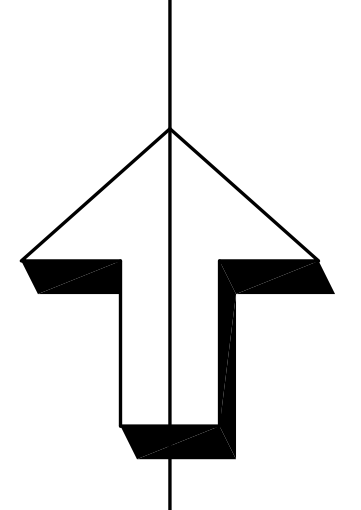
ILLUSTRATION

Illustrerad fasthetsgräns

Till planen hör:	X Behovsbedömning	X 2 Plankartor med bestämmelser
X Planbeskrivning	X Fasthetsförteckning	X Sammanställning av synpunkter
	X Sammanställning av synpunkter	X Granskningsuttåtande
Detaljplan för		
Hyndeved 22:85 m.fl. Sandhem		
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen		
Upprättad 2021-06-04		
Jacob Lithammer Planchef	Mari Lundkvist Planarkitekt	
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m		
		2016:435-0

INFORMATION FÖRKLÄMNINGAR
Om förklämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del förklämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen, (enligt kulturmiljölagen)

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fasthetsgräns
 - Traktgräns
 - Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsgrävt
 - Fasthetsbeteckning
 - Samfällighet
 - Byggnader, fasadlinjer redovisade
 - Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
 - Byggnader
 - Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Stenmur
 - Slätt
- Gångstig
 - Väggkant, gångbana
 - Dike
 - Apostlagsgräns
 - Träd
 - Nivåkurvor
 - Elledning
 - Strandlinje
 - Ruhalspunkt
 - Förhållningslinje resp symbol
- Grundkartan ajourförd i Maj 2019.
För det tekniska innehållet svarar Projekt- och GIS-avdelningen och för fasthetsredovisningen Lanhamneriet.
Koordinatssystem: Swebref 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000
- Minna Persson
Teknisk Lanhamnare



KARTA 1



INFORMATION

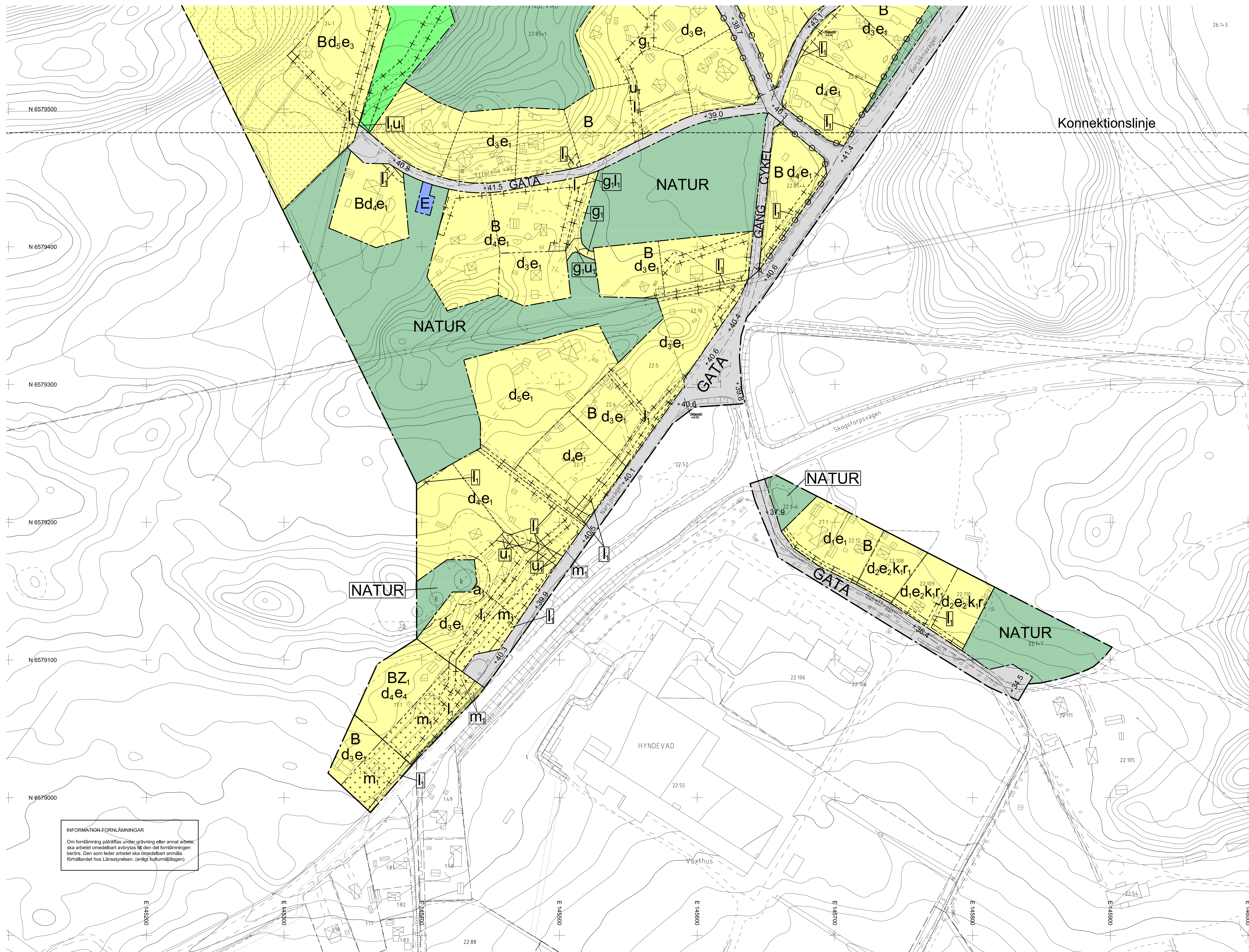
Planavgift tas ut i samband med bygglov.
Vid schaktningsarbeten krävs schaktillstånd från kommunens miljökontor.
Maskinell borrhugg, påtagning och spänning i mark och vatten får inte utföras utan tillstånd.

Topografi och vegetation
Vid ändring av bygglinje ska befintliga och planerade marknivåer redovisas. Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och vegetation. Nya byggnader ska placeras så att markeringsepp minimeras.

Att beakta vid byggnation
Vid tillbyggnad och uppförande av nya byggnader och andra anläggningar ska hänsyn tas till såväl luft- som markföroreningar, rök och ljud.

Frånkomlighet
Räddningstjänsten förtydligar att nyetablering av bostads- och fritidshus i området kan komma att nekas i fall kraven enligt toverkets byggregler inte uppfylls gällande frånkomlighet för räddningstjänstens fordon.

Skyddszon
Planområdet ligger inom skyddszon för grundvatten. Det finns särskilda skyddsåtgärder för grundvattenläcken som gäller vid sidan om detaljplanen.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns
- - - - Administrativ gräns
- - - - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

- GATA Gata
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg
- NATUR Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- L Odling och djurhållning
- Z Bilerstad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

Marken ska vara tillgänglig för lokalt omhändertagande av dagvattnet. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

Mark och vegetation

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta sammanlagda byggnadsarea är 190 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 40 kvm. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- e₂ Högsta sammanlagda byggnadsarea är 180 kvm per fastighet varav befintligt torp som inte får rivras. Ny huvudbyggnad får vara högst 110 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 30 kvm. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- e₃ Högsta sammanlagda byggnadsarea är 400 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 250 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 150 kvm. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
- e₄ Högsta sammanlagda byggnadsarea är 690 kvm per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 kvm, bilverkstad högst 500 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 40 kvm. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.
Endast komplementbyggnader för icke stadgivande vistelse såsom soprum, teknik- eller förrådsbyggnader får uppföras. 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
- d₂ Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
- d₃ Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
- d₄ Minsta fastighetsstorlek är 2700 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
- d₅ Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.

Placering

Huvud- och komplementbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns mot gata. Huvudbyggnad samt tak över uteplats får ej placeras närmare än 4,5 m från fasthetsgräns eller tomtfällning. Komplementbyggnad får ej placeras närmare än 1,0 m från fasthetsgräns mot angripanställe fastighet eller tomtfällning. Garage/Carport som har direktutritt mot gata måste placeras minst 6,0 m från fasthetsgräns mot gata. 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

Utformning

Endast friliggande huvudbyggnader. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
Högsta nockhöjd är 8,0 m för huvudbyggnad/bostadsstad och 4,0 m för komplementbyggnad. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.
Högsta antal våningar är 1. Det är dock tillåtet med inredningsbar vind alternativt suterängslövning vid kuperade tomter. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.

Stängsel och utfart

o o o In- och utfart får inte finnas. 4 kap. 9 §

Rivningsförbud

r Byggnad får inte rivras. 4 kap. 18 § 1 ut 4 p.

Varsamhet

k Torpbyggnads karaktärsdrag gäller kulturhistoriskt värdebevarad byggnad ska bibehållas. 4 kap. 18 § 1 ut 2 p.

Skydd mot störringar

m₁ 30 meter bebyggelsefritt från väglängd vlg 230 vid nybyggnad. Endast byggnader för icke stadgivande vistelse såsom soprum, teknik- eller förrådsbyggnader är tillåtet att uppföra. Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse som kräver bygglov ska:
-Fönster riktade mot vlg 230 utföras i lågst brandteknisk klass EW30.
-Fasadriktade mot vlg 230 utföras i obrännbart material, lågst brandteknisk klass EI30.
-Säker utrymning bort från vlg 230 möjliggöras.
-Ventilationsuttag placeras högt och riktas bort från vlg 230. 4 kap. 12 § 1 ut 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglov krävs även för komplementbyggnader. 4 kap. 15 § 1 ut 1 p.

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 4 §

l₁ Markreservat för allmännyttig luftledning. 4 kap. 4 §

Gemensamhetsanläggning

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 ut 1 p.

ILLUSTRATION

--- Illustrerad fasthetsgräns

Till planen hör: X Behovsbedömning X 2 Plankartor med bestämmelser

X Planbeskrivning X Fasthetsförteckning X Sammansättning av synpunkter X Granskningsuttåtande

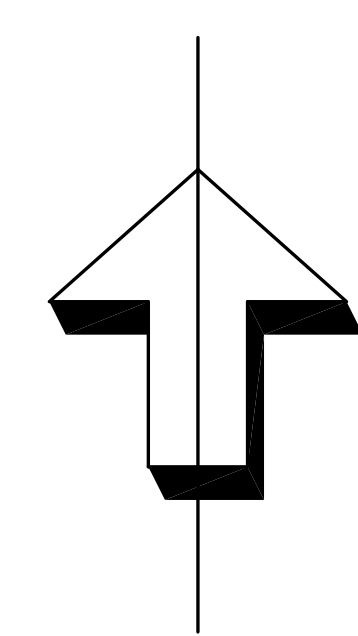
<p>Detaljplan för</p> <p>Hyndeved 22:85 m.fl. Sandhem</p> <p>Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen</p> <p>Upprättad 2021-06-04</p>		<p>Antagandehandling</p> <table border="1"> <tr> <th>Beslutsdatum</th> <th>Instans</th> </tr> <tr> <td>Samråd</td> <td>SBN</td> </tr> <tr> <td>190918</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Granskning</td> <td>SBN</td> </tr> <tr> <td>210226</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antagande</td> <td>SBN</td> </tr> <tr> <td>210617</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Laga kraft</td> <td>SBN</td> </tr> <tr> <td>210930</td> <td></td> </tr> </table>		Beslutsdatum	Instans	Samråd	SBN	190918		Granskning	SBN	210226		Antagande	SBN	210617		Laga kraft	SBN	210930	
Beslutsdatum	Instans																				
Samråd	SBN																				
190918																					
Granskning	SBN																				
210226																					
Antagande	SBN																				
210617																					
Laga kraft	SBN																				
210930																					
<p>Jacob Låhmmer Planchef</p>		<p>Mari Lundkvist Planarkitekt</p>																			
<p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m</p>		<p>2016:435-0</p>																			

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fasthetsgräns
 - Trägräns
 - Servitut, gemensamhetsanläggning, ledningsrätt
 - Fasthetsbeteckning
 - Samfällighet
 - Byggnader, fasadlinjer redovisade
 - Byggnader, takens begränsningar redovisade
 - Byggnader
 - Staket
 - Mask
 - Skönmur
 - Stenmur
 - Slätt

- Gångstig
- Vägkant, gångbana
- Dike
- Ägslagsgräns
- Träd
- Nivåkurvor
- Elledning
- Strandlinje
- Rutnätspunkt
- Fernminneslinje, resp symbol

Grundkartan ajourfordi Maj 2019
För det tekniska innehållet svarar Projekt- och GIS-avdelningen och för fasthetsredovisningen Lantmäteriet
Koordinatsystem: Sveref 99 16 30
Tidsystem: RH 2008

Minna Persson
Teknisk lantmätare



KARTA 2



INFORMATION

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Vid schaktningsarbeten krävs schakttillstånd från kommunens miljökontor.

Maskinell borrhugg, pålopp och spänning i mark och vatten får inte utföras utan tillstånd.

Topografi och vegetation
Vid ansökan om bygglov ska befintliga och planerade marknivåer redovisas. Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi och vegetation. Nya byggnader ska placeras så att markeringrepp minimeras.

Att beakta vid byggnation
Vid tillbyggnad och uppförande av nya byggnader och andra anläggningar ska hänsyn tas till såväl luft- som markförlagda ledningar, rör och trummar.

Frånkomligghet
Räddningsplanens förtydligar att nyetablering av bostads- och fritidshus i området kan komma att nekas i fall kraven enligt bowerkets byggregler inte uppfylls gällande frånkomligghet för räddningsutrustningens fordon.

Skyddszon
Planområdet ligger inom skyddszon för grundvattentäkt. Det finns särskilda skyddsöreskrifter för grundvattentäkten som gäller vid sidan om detaljplanen.

INFORMATION FÖRNLÄMNINGAR

Om förnlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del förnlämningen berörs. Där som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen, (enligt kulturmiljölagen)

Detaljplan för

Hynde vad 22:85 m fl

(Sandhem)
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Orienteringskarta. Den röda linjen visar detaljplaneområdets ungefärliga avgränsning.
© Eskilstuna kommun Lantmäteriet

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**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden.

INLEDNING

Planprocessen	Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Synpunkter har inkommit vid det tidigare samrådet och förslaget har nu bearbetats till granskning.
Handlingar	Planhandlingarna består av plankartor, planbeskrivning, behovsbedömning och fastighetsförteckning.
Utredningar	<ul style="list-style-type: none">• Dagvattenutredning Hyndevad 22:85 m.fl.- Ramboll 2017-09-18• Riskbedömning, Borsökna deponi, inom fastigheterna Hyndevad 1:75 och Hyndevad 1:76 Eskilstuna kommun.- CITRES 2020-09-11• Hydrogeologiska förutsättningar Hyndevad 22:85 m. fl. (Sandhem).- Ramboll 2020-05-12• Historik och utbredning av deponi i Borsökna Hyndevad.- Fastighet och Exploatering Joakim Persson, Kommunledningskontoret, Kommunstyrelsen, Eskilstuna 2020-09-03• Borsökna Deponiundersökning-Norconsult 2018-09-21 och 2019-12-06• Arkeologisk utredning, Hyndevad rapport 2019:06 - Sörmlands Arkeologi AB• Riskutredning, Farligt godstrafik, AFRY, ÅF PÖYRY 2020-02-14• (Gatukostnadsutredning går på separat utställning)
Syfte	<p>Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas detaljplan/byggnadsplan/områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad. Va-utbyggnaden tillsammans med regleringen bidrar också till att skapa en långsiktigt hållbar markanvändning inom skyddsområde för grundvattentäkten i Hyndevad.</p> <p>Detaljplanen underlättar utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp och avstyckning av fastigheter, fastställer byggrätter samt möjliggör ett förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt huvudmannaskap/övertagande av områdets vägar.</p> <p>Någon ytterligare avstyckning av bostadsfastigheter utöver de nuvarande arrendetomterna är inte avsikten, vilket begränsar riskerna för förorening av grundvattentäkten.</p> <p>Då området ligger inom känsligt område för grundvattentäkt och delvis inom område för ytvattentäkt, Hyndevad finns särskilda skyddsföreskrifter/bestämmelser för att skydda grund- och ytvatten som gäller oberoende av detaljplanen och som måste tas hänsyn till.</p> <p>I samband med framtagande av detaljplanen arbetas det bland annat också med trafiksäkerhet, vägutformning och dagvattenhantering längs områdets vägar.</p> <p>I samband med planerad avloppsutbyggnad, avstyckning av befintliga tomtplatser, föreslagna byggrätter och breddning av gator i området så kommer med stor sannolik områdets karaktär att förändras med fler permanentboende</p>

vilket skett i liknande områden.

Strävan är dock att i viss mån behålla karaktären i området vad gäller bebyggelsestäthet, naturvärden och landskapsbild. Där intentionen är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där byggnader anpassas till platsens förutsättningar, där grönska bevaras inom och mellan fastigheter och där bebyggelsen särskilt anpassas vid kuperade tomter.

Det är viktigt att de naturliga marknivåerna behålls genom att välja hustyp/tillbyggnad mm efter tomtens förutsättningar så att schaktning, sprängning, utfyllnad och uppfyllnader minimeras.

Planbestämmelser gällande bland annat minsta fastighetsstorlek, bebyggelsens utformning, storlek och våningsantal (till exempel byggnadsarea och höjd på byggnader) tas fram för att värna områdets karaktär och finna en någorlunda acceptans/balans mellan olika typer av boenden inför den kommande utvecklingen av området. Då området åtminstone i närtid kommer att inrymma både sommarstugor, fritidshus och permanent/åretrunthus så ska markplanering samt placering, utformning och färgsättning av byggnader väljas så att områdets karaktär värnas.

Plandata

Läge och areal



Kartan visar detaljplanens läge i Eskilstuna. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Detaljplaneområdet ligger cirka 7 km sydväst om Eskilstuna centrum, strax söder om Borsöknasjön. Planområdet omfattar cirka 26 hektar.

Planområdets avgränsning

Avgränsningen av planområdet har valts för att kunna reglera de i dagsläget oreglerade tätbebyggda områdena vid Sandhem tillsammans med bostadsfastigheterna söder om riksväg 230, norr om Bukettvägen som också ligger inom känsligt vattenskyddsområde, inför planerad va-utbyggnad, nytt väghållarskap och ny vägutformning med erforderlig dagvattenhantering.

Markägande

Planområdet består till största del av fastigheten Hyndevad 22:85 där

Sandhems tomtägarförening är lagfaren ägare. Fastighetens areal är 177 872 m² och den inrymmer 42 stycken tomter som inte är avstyckade samt större områden med jordbruksmark och skog. Inom övriga delar av planområdet finns även ett antal, cirka 19 stycken avstyckade bostadsfastigheter varav en av dessa (Hyndevad 1:76) är föreslagen som allmänplats NATUR i detaljplanen.

I nuläget äger kommunen fastigheter med små markremsor/arealer inom planområdet, intill Sandhemsvägen och Bukettvägen. Vid Bukettvägen finns dessutom en fastighet med tomträtt där kommunen är fastighetsägare.

Eskilstuna kommun och Eskilstuna Energi och Miljö AB äger dessutom stora områden med bland annat skog och jordbruksmark samt anordningar för vattenreningsverket i närliggande områden till planområdet.



Kartan visar den kommunalt ägda marken i ljusblått och Eskilstuna Energi och Miljö's mark i lila, planavgränsning-blå streckprickad linje. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan	Enligt ställningstaganden i gällande översiktsplan, ÖP 2030 ligger planområdet inom zonen med bebyggelsestryck där detaljplan krävs innan ändring av markanvändning. Platsen är dock inte utpekad som planeringsområde för bostäder, vare sig som omvandlings-, utbyggnads- eller utrednings-område i den gällande ÖP 2030. Platsen ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt och inom bebyggelse med hög prioritet för utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i den gällande översiktsplanen, ÖP 2030 under dess ställningstaganden.
Plan dricksvatten- och avlopp Riksintresse	I kommunens plan för dricksvatten och avlopp är området utpekad som utbyggnadsområde för allmänt vatten och avlopp med högsta prioritet. Planområdet berör riksintresseområde för vattenförsörjning, Hyndevad.
Grundvattenskydd	Hyndevads vattentäkt har ett extremt stort skyddsvärde enligt naturvårdsverket. Det är av vikt att planera för en långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning, då

Hyndevads vattenverk pumpar grundvatten ur åsen.
Alla markområden som kan påverka grundvattentäkten påverkas av grundvattenskyddet med hjälp av skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna visar vad du får göra och hur du kan förhindra utsläpp av föroreningar.
De tidigare grundvattenskydds-området med föreskrifter som fastslogs 1980, har den 5 mars 2021 ersatts med ett nytt vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter för grundvattenskyddet. Skyddsområdet är indelat i vattentäktszon, primär och sekundär skyddszon. Planområdet ligger inom primär- och sekundär zon för grundvattenskyddet. Den primära och sekundära zonen omfattar de områden som i stort kan antas bidra till grundvattenbildningen i åsen.

Ytvattenskydd	Planområdet ligger även inom tertiär zon för ytvattenskydd med föreskrifter som fastställdes 2013. (Delar av området av området avrinner till sekundär och primär zon på väg mot recipienten Hyndevadsån.)
Årsplan	I kommunens årsplan för 2021 återfinns bland annat de strategiska målen för en hållbar och attraktiv stad och landsbygd. Att ta fram en detaljplan för området tillsammans med den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar till att skapa en hållbar, funktionell och attraktiv stad och landsbygd. Det fokuseras på att upprätthålla en låg klimatpåverkan, skydda luft, mark och vatten från föroreningar och värna om naturens biologiska mångfald samt säkerställa en långsiktigt god vattenkvalitet.
Grönstrukturplan	Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära läge. Närhet finns till bad i Borsöknasjön med tre badplatser varav två av dessa ligger inom kommunal mark.
Detaljplan	Området är inte detaljplanelagt idag förutom den del av Hattranvägen som till granskningsskedet tas med i planförslaget tillsammans med delar av Borsöknavägen och en remsa naturmark mellan bebyggelsen utefter grusvägen och Borsöknavägen. (Hattranvägen som vid samrådsskedet inte ingick i planförslaget ingår i dagsläget i detaljplanen för Borsökna väster som vann laga kraft 2000-06-21. Vägen är i den planen planlagd som Lokalgata, med en utbyggd transformatorstation vid sidan av vägen.).
Miljöbedömning	För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (tidigare benämnd behovsbedömning) gjorts av planförslaget. Den visar att planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Undersökningen (behovsbedömningen) har samrått med Länsstyrelsen Dagvatten från utredningsområdet avrinner åt norr mot Borsöknasjön respektive söderut mot Hyndevadsån/Eskilstunaån. Borsöknasjön är inte klassad som vattenförekomst i VISS. Hyndevadsån är en ytvattentäkt och omfattas av ett vattenskyddsområde för ytvatten. Hyndevadsån övergår lite längre nedströms till Eskilstunaån som är klassad som ytvattenförekomst i VISS, även Borsöknasjön avrinner till Eskilstunaån. Eskilstunaån har enligt VISS (2017) måttlig ekologisk status på grund av förhöjda halter av näringsämnen, som enligt information i VISS i huvudsak

härstammar från Hjälmarén.

Statusen för näringsämnen klassas som dålig medan övriga kvalitetsfaktorer visar på god eller hög ekologisk status. Eskilstunaån uppnår ej god kemisk status, inte heller med undantag för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Förutom dessa ämnen överskrider också koncentrationerna av antracen, naftalen, flouranten och benso(a)pyren sina gränsvärden för god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormerna, MKN för Eskilstunaån är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. För kemisk ytvattenstatus ges undantag i form av tidsfrist till 2021 för antracen, benso(a)pyren, fluoranten och naftalen, samt undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, (då de senare inte anses tekniskt möjligt att åtgärda, enligt uppgift i VISS).

Bedömningen vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten grundar sig på att med de bestämmelser och åtgärder som det nu planeras för, bland annat utbyggnad av allmänt va, övertagande och åtgärdande av områdets vägar (med bland annat ny vägdragning, höjdsättning och utformning med erforderlig hantering och omhändertagande av vägdagvatten samt med ökad trafiksäkerhet) och att ingen ytterligare exploatering med nya tomter tillåts samt att bestämmelser om begränsning av storleken på byggrätter införs medverkar (tillsammans med skydds föreskrifterna) till att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids.

Det nya vattenskyddsområdet med tillhörande skydds föreskrifter för grundvattenskyddet som vann laga kraft den 5 mars 2021 bedöms inte föranleda till att några ytterligare behov av skyddsåtgärder behöver säkerställas med planbestämmelser på plankartan (såsom till exempel reglering av hårdgöringsgrad, utrymme för utjämningsmagasin och infiltrationsytor.)

Vid framtagande av dagvattenutredningen togs hänsyn till klimatförändringar vid bedömning av behov av skyddsåtgärder. Under rubriken dagvatten i planbeskrivningen beskrivs den planerade dagvattenhanteringen utförligt, där har de planerade anmälnings- och tillståndspliktiga åtgärderna redan beslutats av miljökontoret med avseende på grund- och ytvattenskydd.

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har därför inte upprättats. En enkel konsekvensbedömning, benämnd "Inverkan på miljön och hälsan", har gjorts som underlag för politiska ställningstaganden.

Gatukostnads- utredning

Kommunen får besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Innan kommunen fattar beslut om hur gatukostnaderna ska tas ut ska kommunen göra en gatukostnadsutredning. I denna redovisas avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas, vilka kostnaderna blir och grunderna för fördelningen av dessa. Kommunen ska samråda med sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt med andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Resultat av samrådet (gatukostnadsutredning) och det nya förslag som samrådet kan ha gett anledning till ska redovisas i en samrådsredogörelse inför granskningsskedet då det bearbetade aktuella förslaget ställs ut för granskning.

Det tidigare samrådet för gatukostnadsutredningen skedde vid senare tidpunkt än samrådet för detaljplanen. Gatukostnadsutredning för Hyndevad 22:85 med flera har ställts ut för granskning likväl som att detaljplanen också ställts ut för granskning, det är dock två skilda separerade ärenden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Detaljplaneområdet består till stor del av kuperad skogsmark vilken utgör värdefull naturmark för rekreation. Området ligger mellan Borsöknasjön i norr och något norr om Närsjöfjärden och Hyndevedsås, som i förlängningen förbinder Hjälmarens med Mälaren.

En stor del av planområdet ligger inom Strömsholmsåsen med isälvssediment, d v s väl genomsläpplig mark där det finns goda grundvattenförekomster. I planområdets norra och nordvästra del återfinns jordbruksmark.

Planområdets bebyggda delar innehåller till stor del träd, buskar och annan grönska både inom och mellan de olika fastigheterna/tomterna.



Kartan visar områden som har en naturvärdesinventering samt deras klassificering. Röd streckprickad linje visar planavgränsningen © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Vid fastigheten Hyndeved 22:1 i planområdets södra del finns ett naturvärdesobjekt enligt skogsstyrelsens inventering från 2002. Objektet finns redovisat i eskilstunakartan med benämningen "Ca 100 m NV Hyndeved" och består av en lövskogs biotop med en areal om ca 1;1 ha. Området har klassats som ett klass 3 objekt, Lövskog. Att ett område är klassat som klass 3 betyder att naturvärdet är påtagligt. Det aktuella området planläggs som allmänplats NATUR i planförslaget.

Inom planområdet finns naturliga lågpunkter för regnvatten belägna vid bland annat de tre nordöstra fastigheterna samt vid områdena intill Hattranvägens södra ände, väster om Borsöknavägen och öster om Grusvägen vid norra delen av väg 230. Vid Borsöknasjöns södra del strax utanför planområdets norra del finns sankmarker med kärrtorv i lågpunkter. Lågpunkter återfinns även öster om planområdet, mellan Borsöknavägen och väg 230.



Översiktsvy från öster. ©Terratec

Vyn visar stora delar av växtligheten vid arrendefastigheten Hyndevad 22:85 med omgivningar. Närområdets vägar; landsväg 230, Borsöknavägen och Hattranvägen samt delar av vägarna inom området; Sandhemsvägen, Grusvägen samt infarter/skönjande av Ytterellväg och Närsjövägen.



Översiktsvy från Söder. ©Terratec

Vyn visar stora delar av växtligheten vid arrendefastigheten Hyndevad 22:85 med omgivningar. Närområdets vägar; Borsöknavägen och Hattranvägen samt delar av vägarna inom området; Sandhemsvägen, Grusvägen samt infarter/skönjande av Ytterellväg.

**Geotekniska
förhållanden,
skredrisk,
grundläggning**

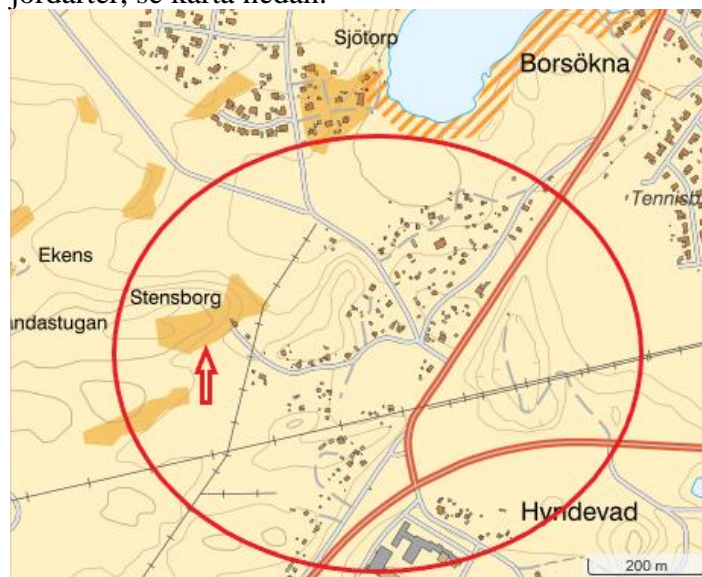
Planområdet består till stor del av isälvssediment, postglacial- finsand, sand, och grus. Berg förekommer på några områden, likaså sandig morän, postglacial och glacial lera och silt. Riskerna för ras och erosion är större i leriga jordarter än i jordarter som morän, grus eller berg. Aktiviteter som sprängning eller packning kan påverka stabiliteten.

Inför schaktarbeten ska tillsyningsmyndigheten, miljökontoret kontaktas för bedömning av eventuellt behov av schakttillstånd, då skyddsföreskrifter, grundvattenskydd Hyndevad reglerar krav inom skyddsområdet

Schakttillstånd kan då vid behov villkoras för att skydda grundvattnet. Tillstånd från miljökontoret kan också behövas vid maskinell borrhning, pålning och spåntning i mark och vatten, vilket upplyses om i informationsrutan på plankartan.

Skredrisk

I planområdets västra del, vid Stensborg i änden av Ytterrellsväg finns ett av SGU utpekade akksamhetsområde med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, se karta nedan.



SGU (Sveriges geologiska undersökning)karta-Aksamhetsområde med förutsättningar för skred i finkornig jordart. © SGU (Större del av planområdet ryms inom röd oval.)

SGU har i grov skala beräknat förutsättningar för skred i finkorniga jordarter med hjälp av jordartskarta, terrängmodell och marklutning. Beräkningarna visar var i landet det kan finnas förutsättningar för skred som kan behöva utredas i samband med till exempel planläggning. Förutsättningar för skred identifieras ofta vid ytvatten med stränder av lera eller silt, till exempel är merparten av stränderna vid Eskilstunaån och Borsökna sjön utpekade.

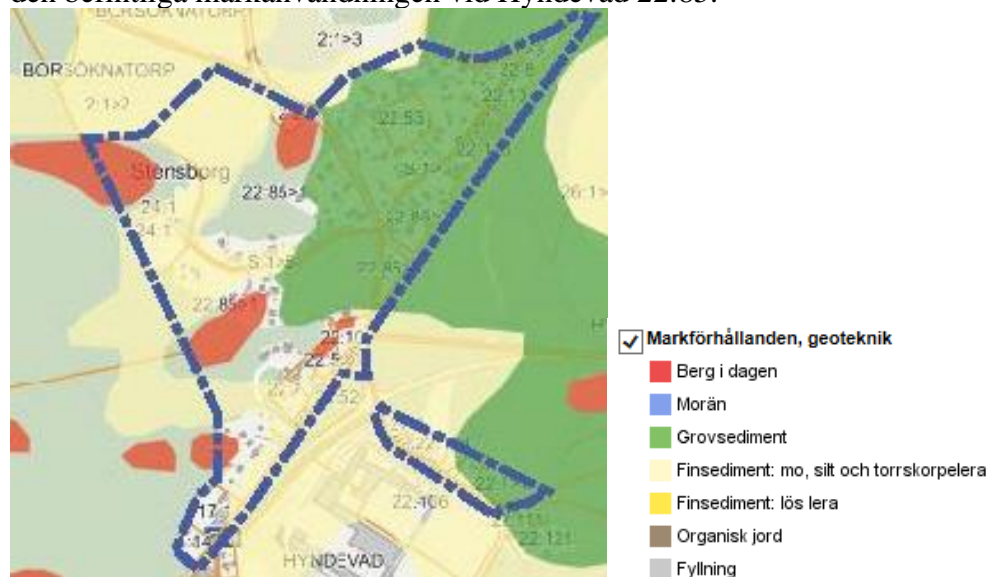
Det aktuella planområdet går in i ett begränsat markerat *akksamhetsområde där skredbenäget kan föreligga, med hänsyn till marklutning, markförhållanden och jordart. Enligt SGUS handledning (SGU-rapport 2018:17) framgår att norra Sörmland inklusive Eskilstuna har "liten benägenhet för jordskred" vilket är näst lägst på SGUs femgradiga skala. *Akksamhetsområden - Lutningsanalys: Område där förutsättning enligt ovan för jordskred kan föreligga, området definierar den maximala omfattningen av det område från vilket skredmassor kan röra sig, givet en kritisk marklutning (1:10), enligt SGU-uppgift.

I nedanstående kartmaterial visas markförhållandena i området med avseende på geoteknik och jordarter i grundlagret. Enligt kartan med jordart i grundlager, framgår att markområdet som medger bygg rätt inom fastigheten Hynde vad 24:1, (Stensborg) till största del består av postglacial sand som omges med urberg på den östra och västra sidan samt med glacial lera söder om det aktuella området.

Vegetation och höjdkurvor visar tydligt att höjden på fastighet Hynde vad 24:1 (Stensborg) består av berg med morän.

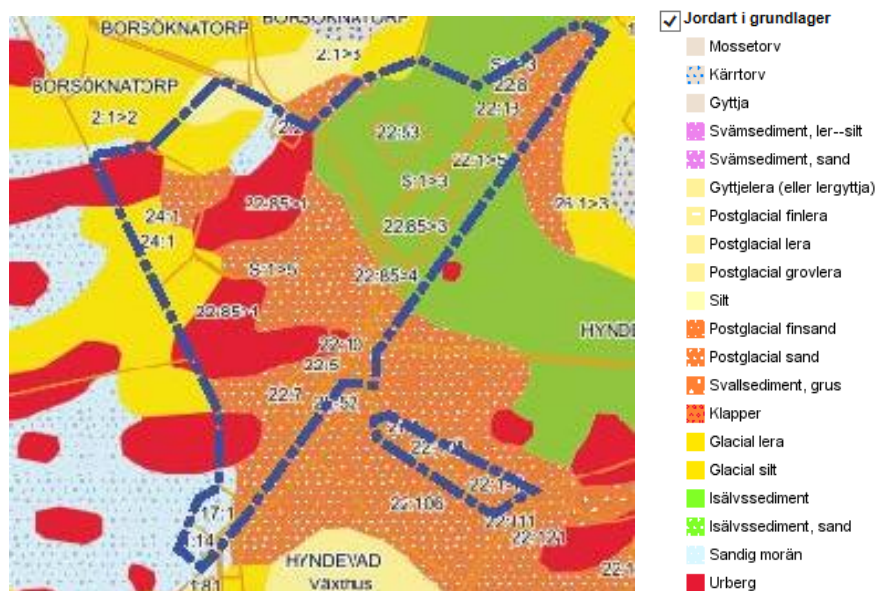
Kommunen gör därför bedömningen att skredrisk inte föreligger inom detta område och att detta inte behöver utredas ytterligare inom detaljplane-processen. Den befintliga bostadsbyggnaden är belägen till hälften inom område med postglacial sand och till hälften med glacial lera. Byggrätten vid Hyndevad 24:1 begränsas med prickmark som en extra försiktighetsgård avseende eventuell skredrisk. Vid uppförande av bygglovsbefriade Attefallsbyggnader inom denna prickmark är det byggherren/fastighetsägaren som ska beakta markens lämplighet enligt PBL. I övrigt planeras för odling lika som den befintliga markanvändningen vid Hyndevad 22:85.

Markförhållanden, geoteknik



Detaljplaneområdets markförhållanden geoteknik, planavgränsning-blå streckprickad linje © Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Markförhållanden jordarter i grundlager



Detaljplaneområdets markförhållanden jordarter i grundlager, planavgränsning-blå streckprickad linje © Eskilstuna kommun Lantmäteriet SGU Naturvårdsverket

Markradon

Det finns en förhöjd risk för förekomst av radon inom planområdet då området till stora delar är beläget på en ås med isålvssediment och postglacialsand och svålsediment av grus. Radon risk föreligger även inom områden med morän och berg. Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Markföroreningar

Inom planområdet finns en avfallsdeponi inom tre fastigheter, en bebyggd (Hyndevad 1:75) och en obebyggd (Hyndevad 1:76), samt kommunal mark inom Hyndevad 22:1. Deponin har tidigare beskrivits i kommunövergripande inventeringar av äldre deponier som genomfördes år 1995 respektive 2012, samt i en handlingsplan från år 2015. I handlingsplanen har deponin en åtgärdsviktad riskklass 3 på en fyrgradig skala och i Länsstyrelsernas databas över potentiellt förorenad områden (EBH-stödet) har den riskklass 3.

I samband planarbetet har undersökningar av deponin utförts, se rapporter av Norconsult daterade 2018-09-21 och 2019-12-06. Undersökningarna lämnade en del frågeställningar och för att svara upp mot dessa har ytterligare tre handlingar tagits fram.

En riskbedömning har tagits fram av Citres, se rapport daterad 2020-09-11. Deponins historik och maximala utbredning har beskrivits av kommunledningskontoret, se PM daterat 2020-09-03. De hydrogeologiska förutsättningarna i området har beskrivits av Ramböll, se PM 2020-05-12.

Deponin är en tidigare grustäkt som har fyllts med inerta massor som block, sten, grus, sand, osv. med inslag av byggavfall och rivningsrester med tegel, trä, asfalt, betong, kol, järnskrot och förpackningar. Deponins volym är uppskattad till 18 000 kubikmeter. En täckning har gjorts av delar av deponin med mestadels leriga jordmassor. Deponin ligger inom det inre skyddsområdet för Hyndevads vattentäkt.

Utförda undersökningar visar att det finns föroreningar i mark i form av metaller, PAH och PCB. I ett enstaka jordprov har zink uppmätts i en halt över mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. För övriga föroreningar har halter över känslig markanvändning (KM) men under MKM uppmätts. Föroreningssituationen i grundvatten har dels undersökts av Norconsult med hjälp av tre installerade grundvattenrör, ett äldre observationsrör och en befintlig dricksvattenbrunn.

Dessutom har Eskilstuna Energi och Miljö ett löpande kontrollprogram med provtagningar i tio produktionsbrunnar. I grundvattnet förekommer PFAS i två av grundvattenrören och i detekterbara men låga halter i flera av produktionsbrunnarna. I anslutning till deponin har olja uppmätts i grundvatten från observationsrör och dricksvattenbrunn, tyvärr finns osäkerheter då uppmätta halter och provtagningssätt varierade mellan två provtagningstillfällen. Vad gäller metaller så är det endast medelvärdet för nickel i grundvatten inom deponin som överstiger Naturvårdsverkets haltkriterium för skydd av grundvatten.

Grundvattenflödet i åsen har en sydostlig riktning. Grundvatten i den mättade zonen är inte i kontakt med deponerade massor, avståndet från deponins botten till grundvattenytan i åsen har uppskattats till minst sju meter. Därmed finns det inte förutsättningar för ett horisontellt flöde av grundvatten genom deponin. Däremot kan spridning av föroreningar ske med ett vertikalt flöde av infiltrerande regnvatten ner genom deponin.

Norr om deponin ligger Borsöknasjön vars vattenyta är på en högre nivå än grundvattnet i åsen. Det saknas därför förutsättningar för spridning av föroreningar från deponin till Borsöknasjön. Det främsta skyddsobjektet som hanteras i riskbedömningen är därför den kommunala vattentäkten.

I riskbedömningen görs konservativa antaganden om bland annat utspädning mellan grundvatten i deponiområdet och vattentäkten, och slutsatsen är att det inte behövs några riskreducerande åtgärder med avseende på vattentäkten. Däremot går det inte att utesluta risker för människor som vistas tillfälligt på platsen som kan komma i kontakt med jord och avfall. För att reducera de riskerna rekommenderas en komplettering av den bristfälliga täckningen av deponin.

Under genomförda utredningar har Miljökontoret granskat provtagningsplaner, bedömt resultat, betonat otydligheter och deltagit i en dialog om riskbedömningen.

I detaljplanen planläggs den bebyggda fastigheten Hyndevad 1:75 som kvartersmark för bostad. Bedömningen är att de nutida utfyllningar som gjorts i samband med anläggning av trädgårdsmark medför att det inte behövs kompletterande täckning av deponin inom fastigheten. Miljökontoret kan förelägga fastighetsägaren med krav på försiktighetsmått vid framtida markarbeten inom fastigheten för att undvika eventuella risker.

Fastigheten Hyndevad 1:76 planläggs som allmän plats för naturmark. Det medför att kommunen kan behöva förvärva fastigheten. Kommunen kommer att genomföra en kompletterande täckning av deponin vid planerade arbeten för gator och VA. Åtgärden kommer att beskrivas i en anmälan till Miljökontoret i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet.

Grävning och schaktning bör undvikas inom området för avfallsdeponin för att inte tillgängliggöra och sprida föroreningar. Vid behov av grävning/schaktning ska detta anmälas till miljökontoret för bedömning innan eventuell åtgärd kan ske.

I samband med åtgärder såsom tex grävning/schaktning, rivning av byggnader eller uppförande av nya byggnader och dylikt vid den nu bebyggda fastigheten Hyndevad 1:75 kan en eventuell risk, en negativ påverkan på människor från föroreningar ske, varför en anmälan till miljökontoret ska göras för bedömning innan eventuell planerad åtgärd kan ske. Vid eventuella framtida åtgärder (grävning/schaktning) vid deponin på de andra fastigheterna (Hyndevad 1:76 och Hyndevad 22:1) gäller likaledes anmälan till Miljökontoret för bedömning.

Ingen förhöjd halt av deponigas har detekterats vid undersökning av deponin.

Historik

Vid fastigheterna Hyndevad 22:108-110 på Bukettvägen finns det tre torp som tidigare hört till Hyndevads gård. Torpen är byggda/dess nybyggnadsår är år 1700, 1790 och 1793 enligt uppgift.

Eskilstuna kommun ägde torpen under en period på 1980-talet men sålde respektive upplät dem till privatpersoner med krav på kulturhistoriskt korrekt upprustning och med förbehåll i särskilda bestämmelser, om att upprätta

skyddsbestämmelser som förhindrar rivning och förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader i planbestämmelser.

Torpen är välbevarade kulturhistoriskt intressanta byggnader som omfattas av skydd enligt 8 kap §13 och §14 i Plan- och bygglagen. Därav planläggs de aktuella fastigheterna med bestämmelser som hindrar rivning och förvanskning av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna (r-rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse k- för att förhindra förvanskning).

Under 1900-talets början blev det möjligt för fler familjer inne i tätorterna att bygga fritidshus. Detta tog fart först i slutet av 1930-talet, då lagstadgad semester i 2 veckors infördes för arbetarfamiljer från Eskilstuna. Vilket underlättade att med små medel kunna bygga enkla stugor som sedan under årens lopp har byggts om och byggts till.

Därav har den småskaliga karaktären av bebyggelse och tomter till viss del bevarats fram till nutid, men även villor med permanentboende förekommer såväl vid avstyckade fastigheter som vid tomtplatser vid Hydevad 22:85, med Sandhems tomtägareförening som fastighetsägare.

Kulturmiljö- värden

Den småskaliga fritidsbebyggelsen kan delvis komma att påverkas med föreslagen detaljplan vid utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp.

Varsamhet

Längs Bukettvägen finns några torp som tidigare legat under Hydevads gård (Hydevad 22:108-110). Torpen är enligt uppgift byggda i början och slutet på 1700-talet. Byggnaderna omfattas av PBL kap 8 §13 och §14 och ska bevaras med sin nuvarande karaktär. De aktuella torpbyggnaderna planläggs med bestämmelser som hindrar rivning och förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader, r-rivningsförbud och k- för att förhindra förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader. Vilket innebär att torpen ska vårdas omsorgsfullt och vid eventuella tillägg och vid renovering ska man behålla nuvarande kulörsättning, material och uttryck vad gäller fasad (putsutförande, paneltyp), tak (utformning, material, taktillbehör), utformning och placering av fönster och dörrar med tillhörande foder (dimensioner, fönstertyp)

Intentionen är att utforma planbestämmelser med hänsyn till platsens förutsättningar, genom att avvägningar görs så att en viss hänsyn tas till den rådande karaktären i området samtidigt som en omvandling till året runt bebyggelse i området möjliggörs.

Bedömningen är att trots att torpbyggnaderna ska bevaras så bör möjlighet att uppföra en ny huvudbyggnad med dagens krav på rumshöjd och standard i övrigt finnas på respektive fastighet. Det innebär dock att byggrätterna behöver begränsas något jämfört med de fastigheter som inte är begränsade med rivningsförbud för torpbyggnader. Inför granskningen har byggrätter setts över och utökats för de tre torpfastigheterna.

Fornlämningar

Den södra delen av planområdet ligger inom fornlämningsområden till två fornlämningar; en gravgrupp med två rösen och två något osäkra stensättningar (L1985: 4281, 4204, 4203/Gillberga 69:1-3 och L1985:7911/Gillberga 70:1). Stensättningen L1985: 4281/ Gillberga 69:1) ligger inom befintlig tomtmark inom planområdet.



Kartans bruna runmarkeringar visar formlämnin/fornlämningar inom detaljplaneområdet och de skrafferade ljuslila linjerna visar zoner med 100 meters radie runt dessa. Röd streckprickad linje visar plangräns. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet Riksantikvarieämbetet

Vid utformning av planen med avseende på fornlämnningar och då särskilt röset Gillberga 69:1 som ligger på befintlig bebyggd tomtmark inom område med berg i dagen vid fastigheten Hyndevad 22:85 har hänsyn tagits till fornlämningen samtidigt som viss hänsyn också tagits till de befintliga förhållandena vid de berörda tomtplatserna.

Förslaget är att avsätta största möjliga område som allmän plats Natur som avgränsas med prickad kvartersmark, bedömd skyddszon för att både tillgängliggöra och skydda fornlämnningar och samtidigt kunna behålla befintliga byggnader på de tre befintliga tomtplatserna i möjligaste mån. En befintlig byggnad hamnar dock helt inom prickad kvartersmark.

För att bedöma lämpligheten/förhindra uppförande av Attefallsbyggnader inom den prickade kvartersmarken ställs krav på bygglov för Attefallsbyggnader inom det prickmarkerade området vid det aktuella fornlämningsområdet.

Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen, i övrigt hänvisas till kulturmiljölagen.

En arkeologisk utredning med avseende på ledningsdragning för VA mm har genomförts under 2018 av Sörmlands Arkeologi AB och resultatet i en rapport 2019:06 som ligger till grund för den delen av planarbetet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet största fastighet är Hyndevad 22:85, med Sandhems tomtägarförening som lagfaren ägare. Fastigheten har 42 tomter som inte är avstyckade samt en del områden med skogs- och jordbruksmark. Vid bostadstomterna bedöms andelen åretruntboende vara cirka 25%.

Inom planområdet finns även cirka 19 avstyckade bostadsfastigheter varav ungefär hälften av dessa utnyttjas som åretruntbostäder. Bostadsfastigheten Hyndevad 22:108 nyttjas med tomträtt och har kommunen som ägare.

Både tomter (inom Hyndevad 22:85) och avstyckade bostadsfastigheter inom planområdet är till största del bebyggda med enklare, mindre fritidshus. På många tomter och fastigheter finns även flera små komplementbyggnader. På några av fastigheterna finns också större förrådsbyggnader eller carports.

Några av fastigheterna är obebyggda eller saknar bostadshus. Flera fastigheter/tomter är bebyggda med bostadshus med liten byggnadsarea. Flertalet bostadsbyggnader har en byggnadsarea inom spannet 30-80 m² varav de flesta ligger inom den nedre delen av spannet. Några få cirka 3 stycken bostadshus som utnyttjas året runt har en area som överstiger 140 m².

Fastighetsstorleken för enbostadsfastigheter varierar från cirka 1083 m² till cirka 5004 m² samt den större fastigheten Hyndevad 24:1 om cirka 23316 m². Flertalet bostadsfastigheter ligger dock inom spannet från cirka 1500 m² till cirka 2200 m².

Området ligger inom skyddsområden för grundvattentäkt och inom bebyggelse med hög prioritet för utbyggnad av allmänt vatten och avlopp i den gällande översiktsplanen, ÖP 2030. Enligt ÖP 2030 ligger planområdet inom zonen där detaljplan krävs innan ändring av markanvändning. I kommunens plan för dricksvatten och avlopp är området utpekad som utbyggnadsområde för allmänt vatten och avlopp. Delar av området ligger även inom zon för ytvattenskydd.

Då planeringen är att Sandhemsområdet framöver ska vara allmänt verksamhetsområde för vatten- och avlopp, är avsikten att möjliggöra avstyckning av befintliga arrendetomter, vilket är ett måste inför va-anslutning till respektive blivande fastighet. En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek-d₁ införs då ytterligare exploatering inte är avsikten med detta detaljplaneprojekt. Det innebär även att riskerna för förorening av det känsliga området för grundvattentäkten begränsas både på kort och lång sikt.

I och med den planerade utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp så är bedömningen att andelen åretruntboende i området kommer att öka genom att del av befintlig fritidsbebyggelse omvandlas till åretruntboende.

Strävan är att vid denna omvandling i viss mån bevara området naturvärden, bebyggelseäthet och landskapsbild. Planbestämmelser för minsta fastighetsstorlek samt bebyggelsens placering och utformning har därför tagits fram för att möjliggöra den förväntade omvandlingen under reglerade former. Läs mer under stycket *Placering, utformning, material, byggnads-teknik* nedan.

Verksamheter Inom detaljplaneområdet finns en befintlig bilverkstad inom bostadsfastigheten Hyndevad 17:1 utöver den finns inga verksamheter eller service inom planområdet. Fastigheten planläggs med B- Bostad samt Z₁- bilverkstad. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller på annat sätt störa omgivningen.

Befintlig jordbruksmark får användas för odling och bete. Marken planläggs med L och den ska hållas öppen för att förhindra att landskapet växer igen.

Söder om planområdet vid Bukettvägen ligger en industrifastighet inom ej planlagt område, där det tidigare har varit växthus mm. Vid fastigheter som gränsar till planområdet bedrivs bland annat lagerverksamhet och en secondhandaffär som bedriver viss loppisverksamhet. Bedömningen är att pågående verksamheter utanför planområdet inte bedöms vara störande av den graden att det medför betydande olägenheter för omgivningen/planområdet.

**Placering,
utformning,
material,
byggnads-
teknik**

Inom planområdet får huvudbyggnader inte uppföras med en nockhöjd över 8 meter. För komplementbyggnader gäller högsta nockhöjd 4 meter.

Ny byggnad får uppföras i en våning, envåningshus med inredd vind alternativt envåningshus med tillhörande suterrängvåning vid kuperade tomter. Källare får inte anläggas, då det kan innebära negativ inverkan vad gäller skyddet av grundvatten och dess strömning.

Huvudbyggnad, komplementbyggnad, garage och tak över uteplats ska placeras med olika minsta avstånd från gata respektive tomtillfart.

Huvudbyggnad inklusive skyddad uteplats med mur eller plank och/ eller skärmtak får uppföras med 4,5 meter som minsta avstånd till fastighetsgräns/ tomtgräns.

På tomtmark som gränsar till tomtillfart får komplementbyggnad uppföras närmast en meter från fastighetsgräns/tomtgräns för att underlätta skötsel av byggnad samt att snö ska kunna omhändertas på egen fastighet.

För carport/garage med direktinfart från väg får byggnaden uppföras närmast 6,0 meter från fastighetsgräns/tomtgräns till väg, så att biluppställning framför byggnaden möjliggörs på fastigheten/tomten.

I övrigt ska komplementbyggnader vara underordnade bostadshuset och placeras minst 4,5 meter* från fastighetsgräns/tomtgräns, för friggebodar och så kallade Attefallshus skall byggnaderna utöver detta placeras i omedelbar närhet till bostadshuset.

* Ifall de grannar som berörs medger så får komplementbyggnader inklusive friggebodar och Attefallshus placeras närmare fastighetsgräns/tomtgräns än 4,5

meter, det gäller endast gränsen mot grannar, d v s inte för gränsen mot väg och naturmark.

Största sammanlagda byggnadsarea för fastighet med e_1 bestämmelse i plankartan är 190 m^2 per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 m^2 och komplementbyggnad/er sammanlagt högst 40 m^2 . Bestämmelsen e_1 gäller för flertalet av fastigheterna i området för att möjliggöra planerad karaktär.

För de kulturhistoriskt värdefulla torpen som ska bevaras i sin nuvarande storlek och karaktär på Hyndevad 22:108-110 har planbestämmelserna rivningsförbud, r_1 och varsamhetsbestämmelse, k_1 införts på plankartan för att hindra rivning och förvanskning av den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen.

Bestämmelsen e_2 med största sammanlagda byggnadsarea om 180 m^2 per fastighet varav högst 110 m^2 för huvudbyggnad (exklusive befintlig torpbyggnad) och sammanlagt högst 30 m^2 för komplementbyggnad/er gäller för de tre fastigheterna med värdefull torpbebyggelse. Vilket möjliggör för en kompletterande huvudbyggnad inom dessa torpfastigheter som kan nyttjas som permanentbostad. Byggrätten för huvudbyggnad vid torpfastigheterna har utökats till granskningsförslaget jämfört med samrådsförslaget, men är fortfarande till viss del något begränsad jämfört med byggrätter för de fastigheter som inte innehåller värdefull torpbebyggelse som ska bevaras.

Två befintliga större enskilda bostadsfastigheter planläggs med e_3 , där gäller högst 250 m^2 för huvudbyggnad och högst 150 m^2 för komplementbyggnad/er, dvs största sammanlagda byggnadsarea är 400 m^2 gäller för de två fastigheterna Hyndevad 22:53 och Hyndevad 24:1. Vilket för Hyndevad 22:53 är en anpassning till befintlig bebyggelse på fastigheten om ca 5004 m^2 (vilket är en areal som eventuellt kan utökas). Föreslagen byggrätt vid Hyndevad 24:1 som har en areal om ca $23\,316 \text{ m}^2$ bedöms inte påverka områdets karaktär negativt.

Fastigheten Hyndevad 17:1 med både bostadshus och befintlig bilverkstad planläggs med e_4 där gäller största sammanlagda byggnadsarea 690 m^2 för fastigheten varav bilverkstad högst 500 m^2 , bostadshus högst 150 m^2 och för komplementbyggnad/er till bostadshuset 40 m^2 . Föreslagen byggrätt har anpassats till den befintliga bebyggelsen i form av bilverkstad och bostadsbyggnad, där bostadsbyggnaden ligger i anslutning till befintlig bebyggelse med föreslagen e_1 bestämmelse.

Takmaterial, fönsterbleck, hängränna och stuprör får inte uppföras i material som kan förorena grundvattnet (exempelvis koppar, bly och zink)

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Inför schaktarbeten ska miljökontoret alltid kontaktas, då dessa arbeten kan vara tillståndspliktiga. Schakttillstånd kan villkoras för att skydda grundvattnet.

Bygglov behövs för att bygga nytt, bygga till, för exteriöra förändringar eller för att ändra en byggnad så att någon bostad eller lokal tillkommer.

Bygglov kan även krävas för att uppföra eller för väsentliga förändringar av exempelvis altaner eller plank. En ansökan om bygglov görs till kommunens byggnadsnämnd. Bygglov samt startbesked från byggnadsnämnden krävs innan sökt åtgärd får påbörjas. Motsvarande gäller för åtgärder som kräver rivningslov och marklov.

Service	Närmaste större livsmedelsbutiker återfinns i Stenby, Lagersberg och Fröslunda. Närmaste förskolor finns i Berga, Mesta, Lagersberg och Råbergstorp. Grundskolor finns i Mesta, Lagersberg och Fröslunda. Närmaste vårdcentral ligger i Fröslunda.
Jämstället, integration	Det övergripande målet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina liv samt att alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund har lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter.
Barn- perspektivet	Omvandlingen bedöms inte påverka barns särskilda intressen och behov negativt. Området har genom sin placering medfört goda möjligheter till utevistelse med spontan lek, med naturupplevelser och rekreation i de närliggande skogsområdena. Kvaliteten på leken påverkas i hög grad av kvaliteten i den yttre miljön. Vetenskapliga studier har påvisat att barn föredrar att leka i naturmiljö. De blir då mindre aggressiva, mer stresståliga, leker mer fantasifulla lekar och ägnar sig åt fler aktiviteter än om de är hänvisade till hårdgjorda miljöer
Tillgänglighet	Enligt plan- och bygglagen ska tomter 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. Denna tillgänglighet gäller även för allmänna platser och områden med byggnader och andra anläggningar i skälig utsträckning.

Friytor

Lek och rekreation	Inom och intill planområdet finns bra möjligheter till rekreation i naturområden. Flertalet badplatser och promenadstråk finns intill planområdet. Inga lekplatser är planerade att uppföras inom planområdet.
Naturmiljö	Planområdet har god tillgång till naturmark och strövområden i grannskapsnära läge. Närhet finns till Borsöknasjön med goda möjligheter till bad.

Vattenområden

Strandskydd	Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.
--------------------	--

Gator och trafik

Gatunät och trafik	Planförslaget innebär ändrat huvudmannaskap till kommunalt för vägar och naturområden. I samband med planarbetet utreds trafiksäkerheten vid bland annat in- och utfarter i planområdet.
-------------------------------	--

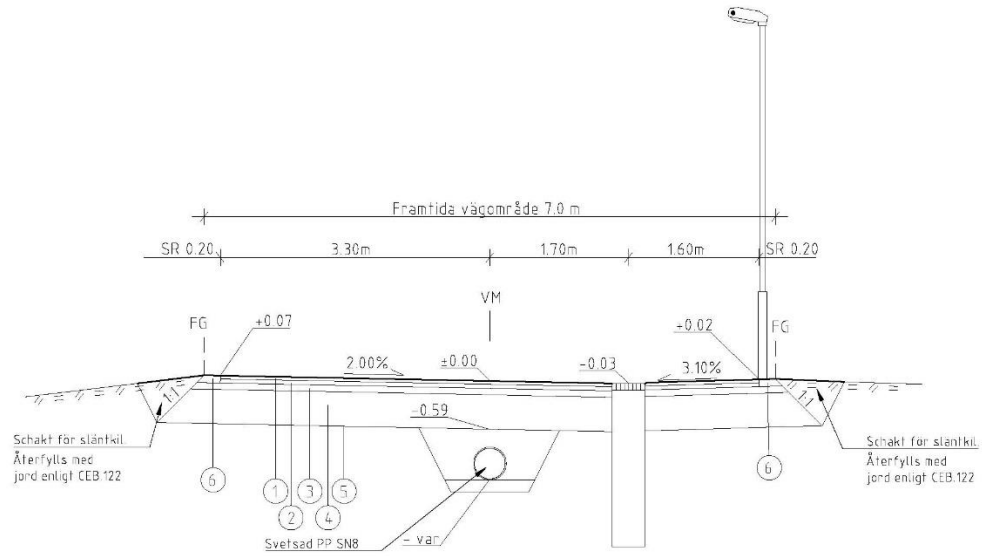
Området är inte detaljplanelagt idag förutom den del av Hattranvägen som till granskningsskedet tas med i planförslaget (Hattranvägen ingår i dagsläget i detaljplanen för Borsökna väster som vann laga kraft 2000-06-21. Vägen är i den planen planlagd som Lokalgata, med en utbyggd transformatorstation vid sidan av vägen.). Även del av Borsöknavägen och en remsa med naturmark mellan bebyggelsen utefter grusvägen och Borsöknavägen tas med i planområdet enligt planförslaget.

Planområdet avgränsas österut med (ingående) del av den kommunala Borsöknavägen från planens nordöstra spets och längs med vägen söderut mot korsningen med väg 230. Den i planförslaget aktuella delen av Hattranvägen som avdelar Sandhems tomtmark har redan idag kommunen som väghållare, (kommunalt huvudmannaskap) och ingår i nuläget i den angränsande detaljplanen för Borsökna Väster. I det nu pågående planarbetet, Detaljplan för Hynde vad 22:85 med flera Sandhem är förslaget att denna del tas med i planområdet.

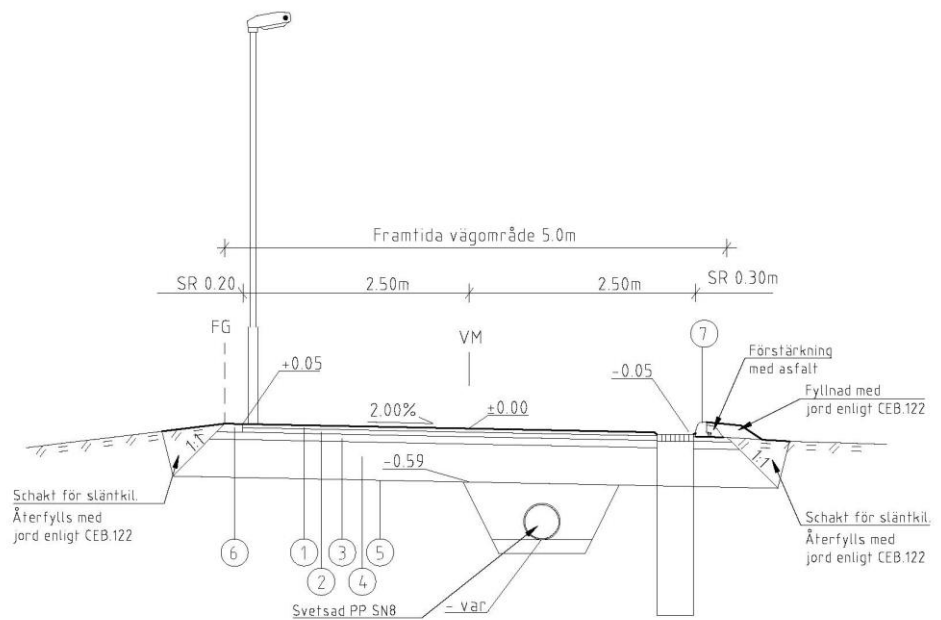
För de befintliga vägarna inom det avgränsade planområdet (förutom Hattranvägen och Borsöknavägen) gäller enskilt huvudmannaskap i nuläget merparten av de befintliga vägarna, huvudstråken (förutom Hattranvägen, Borsöknavägen och del av Sandhemsvägen) och ligger nu inom marksamfälligheten Hynde vad S1.

Vägarna (huvudstråken) inklusive aktuell del av Hattranvägen, Borsöknavägen och Sandhemsvägen inom detaljplaneområdet, planläggs som GATA med kommunalt huvudmannaskap.

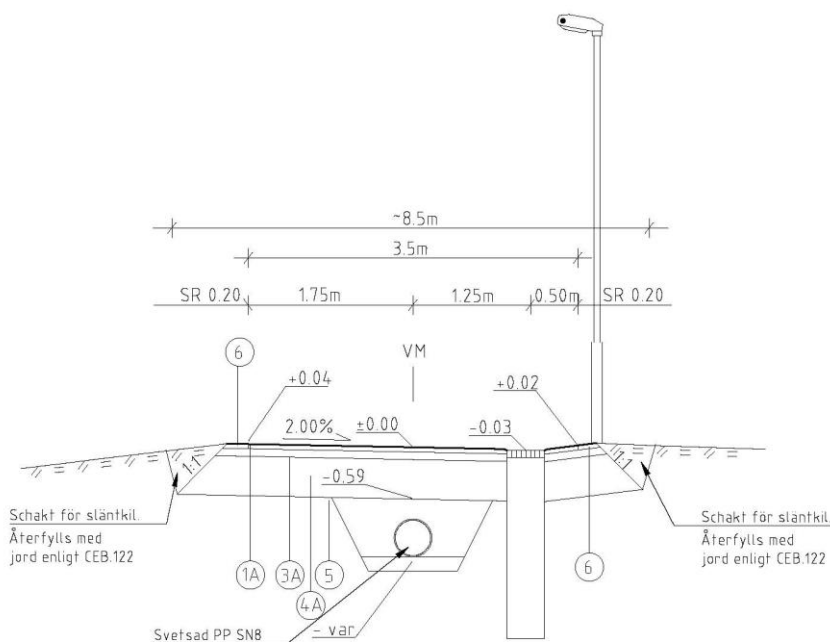
Gatorna i Sandhemsområdet (förutom Hattranvägen, Borsöknavägen och Bukettvägen) planeras med ca 7 meters bredd på vägområdet, utformningen har anpassats med hänsyn till planerat kommunalt övertagande av väghållarskapet, hantering av dagvatten samt utrymme för ledningar. Gatorna kommer att utformas med en asfalterad vinge, ”v-formad i sektion”. Dagvattnet kommer att ledas ytligt i längsled för att samlas upp i dagvattenbrunnar och ledas bort i täta ledningar. Dagvattnet kommer att ledas till och tas omhand i dagvattendammar.



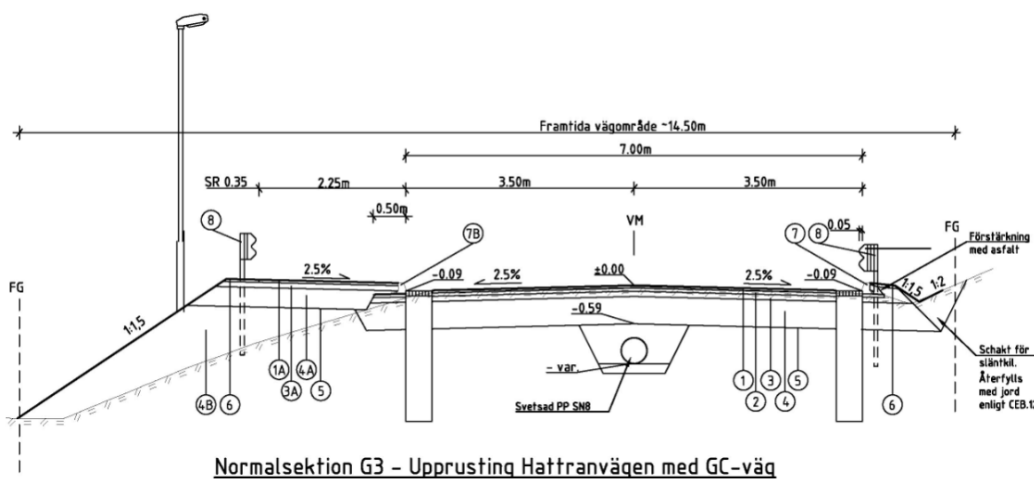
Normalsektion G1 - Ny asfaltväg - Lokalgator i Sandhemsområdet samt Närsjövägen



Normalsektion G7 - Ny asfaltväg - Bukettvägen



Normalsektion G8 - Ny asfaltväg - GC-vägar i Sandhemsområdet



Normalsektion G3 - Upprustning Hattranvägen med GC-väg

Utformning av gator och hantering av dagvatten längs gator samordnas med projektering för vatten- och avloppsutbyggnaden.

Vid gemensamma och enskilda tomttillfarter ansvarar fastighetsägare för vägarnas utformning, vilken behöver förankras med tillsynsmyndigheten för vattenskydd, miljökontoret när eventuella åtgärder vidtas (avledning av dagvatten kräver tillstånd enligt miljöbalken).

Ur trafiksäkerhetssynpunkt ska in/utfarter/tomtillfarter från tomter/fastigheter ansluta mot de mindre lokalgatorna i området. Då trafikflödet och hastigheterna och därmed olycksriskerna är högre utmed de större vägarna, väg 230, Borsöknäva och Hattranvägen så kan endast de tomter/fastigheter som inte går att nå via mindre lokalgata alternativt mindre lokalgata via tomttillfart få anslutas med in/utfart mot de större vägarna.

Utfartsförbud införs i plankartan mot Borsöknavägen och Hattranvägen för att höja trafiksäkerheten inom området då det är av största vikt att skydda grundvattentäkten Hyndevad, då planområdet ligger inom primär och sekundär zon för grundvattentäkten.

I samband med att det anordnas en vändplats i bortre delen av Närsjövägen kommer även den närliggande in/utfarten mot landsväg 230 att stängas av för trafik, för att förhindra olyckor som kan riskera grundvattentäkten.

Gång- och cykelvägar

Norra utfarten för Sandhemsvägen till Borsöknavägen planläggs för gång- och cykeltrafik även den norra anslutningen från Hattranvägen till Närsjövägen planläggs för att möjliggöra för gång- och cykel. En cykelbana planeras i Hattranvägen från grusvägen fram till Falkvägen. I övrigt saknas separerade gång- och cykelvägar i lokalgatusystemet.

Närmaste cykelväg utanför planområdet börjar ca 500 meter från Grusvägen, och går öster om Borsöknasjön längs Borsöknavägen. Befintliga gångstigar finns idag inom Naturområden. Några ytterligare gångstigar eller andra anläggningar inom naturområdena planeras ej.

Kollektivtrafik

Busstrafik Linje 1 med trafik till Borsökna väster går med bra turtäthet genom planområdet vid Hattranvägen. Busshållsplats finns i dag invid korsningen Grusvägen/Hattranvägen. I detaljplanen avsätts ytor för planerad ny placering av busshållplats, typ dubbel stopphållplats, så kallad getingmidja och med gång/cykelbana utefter Hattranvägen.

Landsbygdsbusslinje utefter väg 230 har busshållsplats vid Hyndevad.

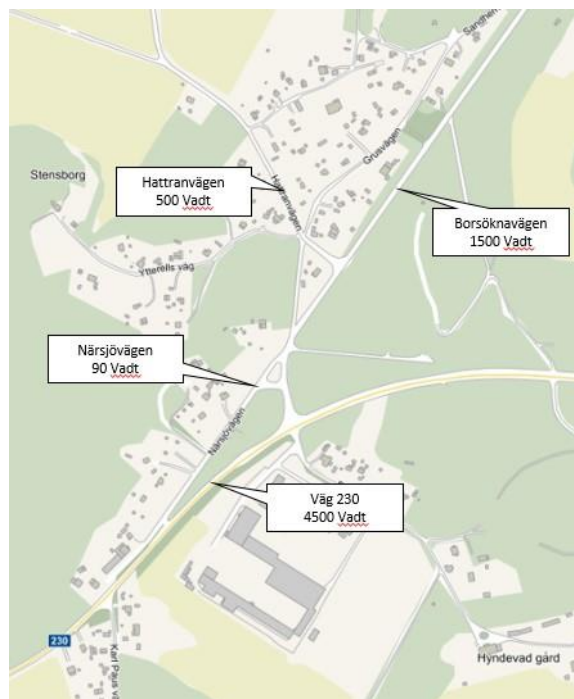
Parkering

Parkering ska i första hand ske inom enskilda bostadsfastigheter. Vid Hyndevad 22:85 sker parkering inom respektive nuvarande tomtplats/planerad fastighet.

Störningar**Buller**

Störningar från trafikbuller inom planområdet är begränsade då området till största del trafikeras med personbilar. Det bedöms inte finnas några verksamheter som alstrar buller som medför betydande olägenheter inom eller i anslutning till planområdet i nuläget.

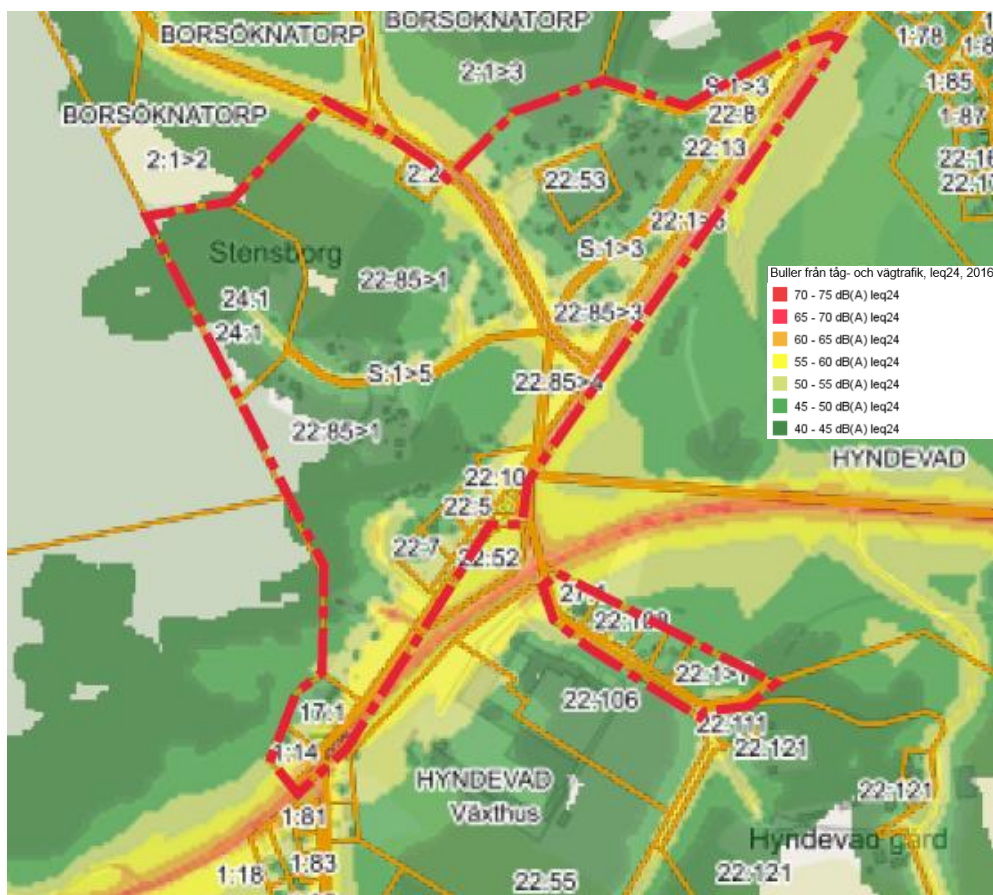
Till del av området tangerar riksväg 230 (mot Katrineholm) i söder. Till planområdet gränsar Borsöknavägen i öster. Det är en kommunal genomfartsväg som ansluter till riksväg 230.



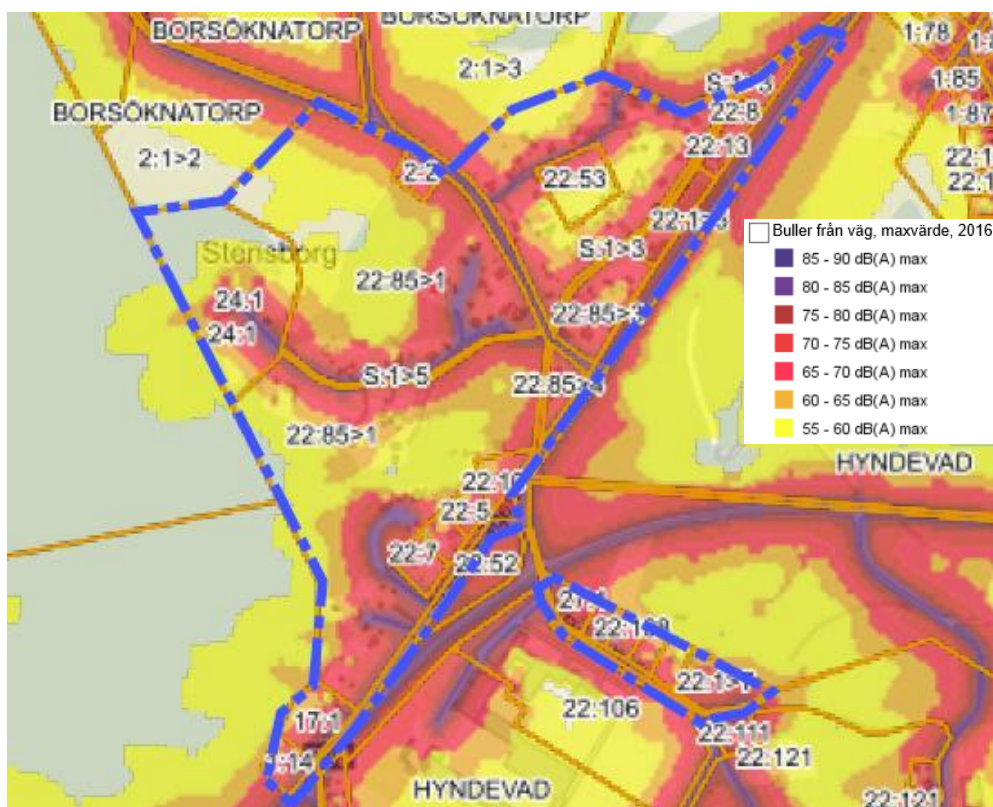
Kartan visar trafikflöden för några av vägarna inom och utanför planområdet. Vadt är förkortning för vardags dygns trafik © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Såväl miljöbalken, MB som plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen innehåller uttryckliga krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen vid planläggningen. Riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader finns i förordningen (Svensk författningssamling SFS 2015:216 med ändring t.o.m. 2017:359, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader) som trädde i kraft 2015-06-01 och ändringar 2017-07-01 bör riktvärden för buller från vägtrafik och spårtrafik vid nybyggnation av bostäder inte överskrida 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå vid uteplats. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR21 som föreskriver 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal nivå. Om bullernivåerna ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Nedanstående kartor visar övergripande bullerkartering som tagits fram för hela Eskilstuna kommun.

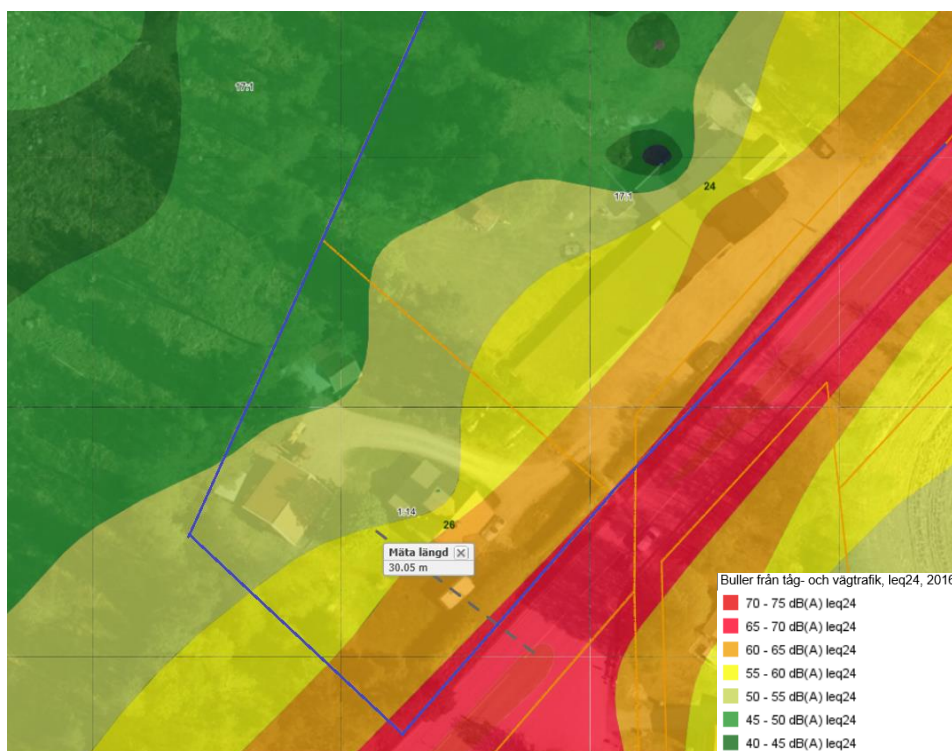


Karta över den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafiken, röd streckprickad linje visar planavgränsningen © Eskilstuna kommun Lantmäteriet



Karta över den maximala ljudnivån från vägtrafiken, blå streckprickad linje visar planavgränsningen © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Bebyggelsen närmast väg 230 är mest utsatt för buller inom planområdet. Nivåerna är dock under gällande riktlinjer, förutom för en del av fastigheten Näsjo 1:14 och Hyndevad 1:17 där del av fasaden närmast väg 230 har ekvivalent ljudnivå vid fasad på 60-65 dB(A). Byggnaden på Näsjo 1:14 är en befintlig bostad och då möjlighet finns till tyst sida bedöms nivåerna vara acceptabla. Byggnaden närmast vägen på fastigheten Hyndevad 1:17 är idag en bilverkstad, bostadshuset ligger längre in på fastigheten. Ska nya bostadsbyggnader uppföras på fastigheterna ska det på grund av riskaspekten (farligt godstrafik) uppföras minst 30 meter från väggkant väg 230 vilket medför att bullernivåerna då hamnar inom spannet 50-55 dB(A). Kommunen gör bedömningen att en bullerutredning inte behöver tas fram då ljudnivåerna inte är så höga så att det är skadligt för boendes hälsa. Planförslaget medger heller inte möjlighet till nya tomtplatser.



Kartan visar en närbild på bullernivåerna på fastigheterna närmast väg 230 samt 30 meters avståndet, blå linje visar plangräns. © Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Risker Farligt gods led

Utanför planområdet går väg 230, vägen är rekommenderad primär väg för farligt gods. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen i Södermanlands län ska riskerna beaktas om bebyggelse planeras inom 150 meter från väg eller järnväg där det transporteras farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar att enbostadshus placeras minst 70-150 meter från riskkällan. Ska bebyggelse placeras närmare ska riskreducerande åtgärder tillämpas. Inom planområdet skapas inga nya bostäder, men i samband med att området byggs ut med kommunalt vatten och avlopp kommer det kunna ske en omvandling från sommar-/fritidshusboende till permanentboende på sikt.

Efter plansamrådet har genomförts en riskutredning med riskanalys för det aktuella området. I utredningen har personrisker avseende att transporter med farligt gods på väg 230 medverkar i trafikolyckor undersökts och inkluderats i riskberäkningarna.

Beräkningsresultatet visar att både individ- och samhällsrisknivåer för utvecklingsalternativet (att samtliga sommar-/fritidshus inom planområdet omvandlas till åretruntbostäder till prognosåret 2030) är låga och acceptabla. En viktig bidragande faktor som gör att riskbidraget blir relativt litet för planområdet är att trafikflödet på väg 230 är ganska lågt, jämfört med mer trafikerade transportleder för farligt gods.

En viktig faktor som gör att samhällsrisknivån blir låg är att berört planområde kommer att ha en låg persontäthet eftersom bebyggelsen endast kommer att utgöras av enklare enfamiljshus med eventuella komplementbyggnader. Eftersom ingen utökad bebyggelse kommer att tillåtas inom detaljplanen mot nollalternativet bedöms osäkerheten som mycket liten att persontätheten kommer att öka mer än vad som antagits i beräkningarna i denna rapport.

I de kvantitativa riskberäkningarna har inte topografiska förhållanden medtagits eller att exempelvis byggnader och skogspartier kan skydda bakomliggande bebyggelse mot konsekvenser av farligt godsolyckor. Dessa faktorer bedöms ytterligare minska riskbidraget mot de beräknade risknivåerna, förutom för de fåtal bostäderna/fritidshusen som är placerade inom ca 30 meter från väg 230.

Sammanfattningsvis bedöms markanvändningen inom detaljplanen vara lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa förutsatt att de riskreducerande skyddsåtgärder som presenteras i tabell 8-1 införs (se tabell nedan). Skyddsåtgärderna bedöms krävas för att säkerställa att en acceptabel risknivå uppnås för människors säkerhet inom hela den berörda detaljplanen och omfattar endast de fåtal skyddsvärda objekt (bostäder/fritidshus) som är placerade närmast väg 230.

Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms risknivån inom hela detaljplanen vara acceptabel.

Tabell 8-1. Rekommenderade riskreducerande skyddsåtgärder för detaljplanen

Avstånd [m] (från väggkant av väg 230)	Skyddsåtgärd	Skyddsåtgärdens riskreducerande effekt
0 - 30	30 meters bebyggelsefritt avstånd på från väggkant av väg 230 vid nybyggnation. Endast byggnader för icke stadigvarande vistelse såsom soprum, teknik- eller förrådsbyggnader är lämpligt att uppföra.	Persontätheten inom dessa avstånd minimeras
	Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse som kräver bygglov ska:	
	Fönster riktade mot väg 230 utföras i lägst brandteknisk klass EW30	Minskar påverkan av värmestrålning inomhus i händelse av olycka med brandfarlig vätska/gas på väg 230.
	Fasader riktade mot väg 230 utföras i obrännbart material, lägst brandteknisk klass EI30	Minskar påverkan av värmestrålning inomhus i händelse av olycka med brandfarlig vätska/gas på väg 230.
	Säker utrymning bort från väg 230 möjliggörs	Ökar sannolikheten för människor att fly bort från katastrofscenariet som inträffar på väg 230 och som kan riskera att spridas mot planområdet
	Ventilationsuttag placeras högt och riktas bort från väg 230	Minskar sannolikheten att koncentrationer av giftiga gaser byggs upp inomhus och därigenom skadlig påverkan på människor som befinner sig där.
30 - 150	Begränsningar i sammanlagd byggnadsarea inom respektive fastighet	Säkerställer att persontätheten inom området är fortsatt låg.
	Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara rimliga ur ett riskperspektiv att införa på bebyggelse inom dessa avstånd	Alla bostadshus/fritidshus inom dessa avstånd skyddas endera av annan bebyggelse, är placerade i ett gynnsamt topografiskt läge och/eller skyddas av skogspartier.

Tabell 8-1 ovan är från riskutredningen som redovisar skyddsåtgärder som rekommenderas vid olika avstånd från väg 230 och dess riskreducerande effekt

För att följa Länsstyrelsen rekommendationer skrivs det in riskreducerande åtgärder i plankartan vid uppförande av ny bebyggelse. Ingen nybyggnation får ske inom 30 meter från väggkant väg 230. Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse ska riskreducerande åtgärder tillämpas inom avstånd om 30 m från väggkant av väg 230.

De byggnadstekniska åtgärderna (vid ombyggnad) berör byggnader för stadigvarande vistelse, exempelvis bostäder, butiker och föreningslokaler, inte förrådsbyggnader, soprum och teknikhus.

Skyddsåtgärderna vidtas utifrån skyddsavstånd enligt nedanstående tabell. Oavsett vilka riskreducerande åtgärder som genomförs ska det alltid finnas ett bebyggelsefritt avstånd på minst 30 meter till väg 230 vid uppförande av nya bostadshus/byggnader med stadigvarande vistelse.

Avstånd [m] (från väggkant av väg 230)	Skyddsåtgärd
0 - 30	<p>30 meters bebyggelsefritt avstånd på från väggkant av väg 230 vid nybyggnation. Endast byggnader för icke stadigvarande vistelse såsom soprum, teknik- eller förrådsbyggnader är lämpligt att uppföra.</p> <p>Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse som kräver bygglov ska:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fönster riktade mot väg 230 utföras i lägst brandteknisk klass EW30 -Fasader riktade mot väg 230 utföras i obrännbart material, lägst brandteknisk klass EI30 - Säker utrymning bort från väg 230 möjliggöras - Ventilationsuttag placeras högt och riktas bort från väg 230
30-150	<p>Begränsningar i sammanlagd byggnadsarea inom respektive fastighet</p> <p>Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara rimliga ur ett riskperspektiv att införa på bebyggelse inom dessa avstånd</p>

Utdrag från tab 8-1 med rekommenderade riskreducerande skyddsåtgärder för detaljplanen enligt riskutredning

Inom 30 meter från riskobjektet, väg 230, ska markytan utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempel på icke stadigvarande vistelse är parkering, gång- eller cykelväg, markyta avsedd för odling, park, eller grönområde. Soprum, teknik- och förrådsbyggnader avsedda för icke stadigvarande vistelse kan placeras inom 30 meter utan krav på riskreducerande åtgärder.

Lekplatser för barn (lekpark), träningsanläggning eller uteserveringar är exempel på stadigvarande utvändigt vistelse och bör inte förläggas inom 30 meter från riskobjektet.

Två av fastigheterna Närsjö 1:14 och Hyndevad 17:1 har byggnader inom 30 meter från väg 230. Marken förses med plusmark i plankartan så att endast komplementbyggnader för ej stadigvarande vistelse får uppföras inom 30 meters zonen. Vid ombyggnad av befintlig bebyggelse (för stadigvarande vistelse) inom 30 meters zonen ska den ske med redovisade riskreducerande åtgärder enligt tabell 8-1 ovan.



Kartan visar zonerna från farligt gods leden från väg 230, blå cirkel visar fastigheter med byggnader inom 30 m från väg 230, röd linje visar planområdesgräns
© Eskilstuna kommun Lantmäteriet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom området ligger inom skyddsområdet för Hyndevads vattentäkt, där grundvattnet ska skyddas.

Eftersom de flesta av fastigheterna saknar, eller endast har anläggningar för enskilda avlopp som inte klarar dagens reningskrav, så anläggs ett allmänt va-nät för vatten- och spillvatten, som fastigheterna ska anslutas mot.

Va-utbyggnaden har högsta prioritet, vilket framgår av såväl den gällande översiktsplanen som kommunens plan för dricksvatten och avlopp.

Vid bostadsfastigheter och övrig kvartersmark avsätts ett område med planbestämmelse u₁ för allmänna underjordiska ledningar.

All bebyggelse ska anslutas till det kommande utbyggda va-nätet. En godkänd avloppsanordning är en förutsättning för att få bygglov/startbesked.

Eskilstuna Energi- och Miljö AB anlägger ledningar fram till förbindelsepunkt, normalt 0,5 m utanför tomtgräns. Till denna punkt och inom respektive fastighet, bekostar och ordnar respektive fastighetsägare grävning och ledningsdragning för vatten och spillvatten.

**El, tele,
bredband och
värme**

Befintligt elnät i vissa delar av området består av luftledning där finns planer för samförläggning i samband med va-utbyggnaden för att ersätta dessa. Det finns även luftledningar för telenät i området. Vid de fastigheter där allmänna luftledningar passerar avsätts område med planbestämmelse l₁. För motsvarande allmänna underjordiska ledningar gäller planbestämmelsen u₁.

Vattenfall har 40 kV-s ledning i aktuellt område.

Inom planområdet finns ingen fjärrvärme/kyla och det finns inga planer på sådan utbyggnad.

I samband med va-utbyggnaden planeras med tomrör för opto till fastighetsgräns.

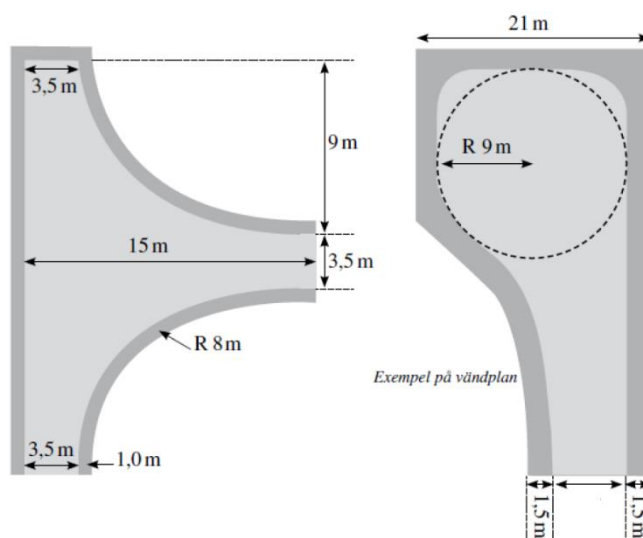
Avfall

För avfallshantering inom Sverige finns övergripande lagar, förordningar och föreskrifter, i nuläget bland annat Miljöbalken, Avfallsförordningen, Föreskrifter om avfallshantering i förordningar utfärdade med stöd av Miljöbalken, Lag om allmänna vattentjänster, Arbetsmiljölagen med flera.

För kommunens avfallshantering finns utöver dessa tillämpliga lagar, förordningar och föreskrifter o s v i dagsläget gällande lokala renhållningsföreskrifter med bilaga innehållande anvisningar om sortering och överlämnande av avfall, för mer detaljerad information i detta avseende finns även renhållningsorganisationens avfallshandledning. Föreskrifterna tillsammans med bland annat tillhörande bilaga beskriver vad som i nuläget gäller för kommunens avfallshantering, vem som ansvarar för vad och så vidare.

Eskilstuna Energi och Miljö sköter i nuläget hämtningen av hushållsavfall från enskilda avfallsbehållare/kärl /(soptunnor) inom planområdet. Där avfallsfordon inte kan komma fram, ska avfallsbehållare/kärl dras fram till en samlingsplats vid närmaste kommunal gata.

Vid återvändsgator kräver avfallsfordon en vändplan med minst 18 meters diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om, då det ur arbetsmiljösynpunkt av säkerhetsskäl är olämpligt att backa i bostadsområden. Alternativ till ovan nämnda vändplan kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning. Exempel med olika utformning av vändmöjligheter kan ses i figuren nedan.



Minimiradier och mått för trevägskors och vändplan.

Hämtningsvägar ska ha fri sikt och god framkomlighet, vara snöröjda och halkbekämpade vintertid och snövallar får inte inkräkta på vägbredden.

Eskilstuna Energi och Miljö sköter i nuläget även tömning/hämtning av avloppstankar och latrin samt slamsugning inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet saknar idag allmänt va och dagvatten leds på de flesta ställena diffust ut i mark och delvis via dikessystem mot recipient. Vid inventering har framkommit att den största bristen i nuläget är att det saknas skydd för att förhindra infiltration av dagvattenförorening från gatumark till grundvattnet.

Då området delvis ligger inom primärzon och sekundärzon för grundvattentäkten, måste grundvattnet skyddas från framför allt punktutsläpp från dagvatten vid tex olyckor, men också från de föroreningar som normalt återfinns i vägdagvatten.

Eskilstuna kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.

Dimensionering av dagvattensystem sker enligt Svenskt Vattens publikation P 110.

För dimensioneringen av dagvatten från asfaltsbelagda vägytor och framtagande av erforderliga volymer i dagvattenanläggningarna, har 10-årsregn med 10 minuters varaktighet med 25% klimattillägg använts.

Det ska ges förutsättningar, så att rent dagvatten ska kunna infiltreras ned i marken. De geologiska förutsättningarna är bra, då marken till största delen består av isälvsediment och mindre delar består av postglacial sand och sandig morän. På fastighetsmark ska dagvattnet omhändertas lokalt, LOD.

I samband med va-utbyggnaden kommer gatorna i området att hårdgöras och dagvattnet från allmänna gatu-/vägområden tas in i brunnar och avledas i ett slutet ledningsnät. Dagvattnet leds till dagvattenanläggningar, där vattnet fördröjs och renas i dammar, innan det leds vidare mot recipienterna, Borsökna sjön respektive Hyndevadsån.

Anläggande och drift av dagvattenanläggningar som tar emot dagvatten från flera fastigheter inom detaljplanlagt område är normalt anmälningspliktigt enligt miljöbalken och i vissa fall även tillståndspliktiga verksamheter om krav ställs inom exempelvis vattenskyddsområden.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, *Hyndevad 22:85 m.fl.- Ramboll 2017-09-18*. Ett komplement till denna är de uppgifter som tagits fram vid hanteringen av miljöbalksärendena enligt nedan. Det gäller särskilt för dagvattenanläggning C, med krav om dispens gällande utsläpp av dagvatten till primär skyddszon för Hyndevads ytvattentäkt.

För dagvattenanläggningen C med Hyndevadsån som recipient måste verksamheten följa krav (försiktighetsmått) enligt *delegationsbeslut MMM-MRN.2019.2829, 2020-03-06 Tillstånd till dagvattenanläggning C och markarbeten inom tertiär zon för ytvattenskyddsområde Hyndevad samt dispens mot utsläpp av dagvatten till primär skyddszon för Hyndevads ytvattentäkt*. Anläggningen kommer att ta emot dagvatten från en yta om 14000 m² och ytor som avvattnas till anläggningen är en del av väg 230 samt Närsjövägen och Bukettvägen.

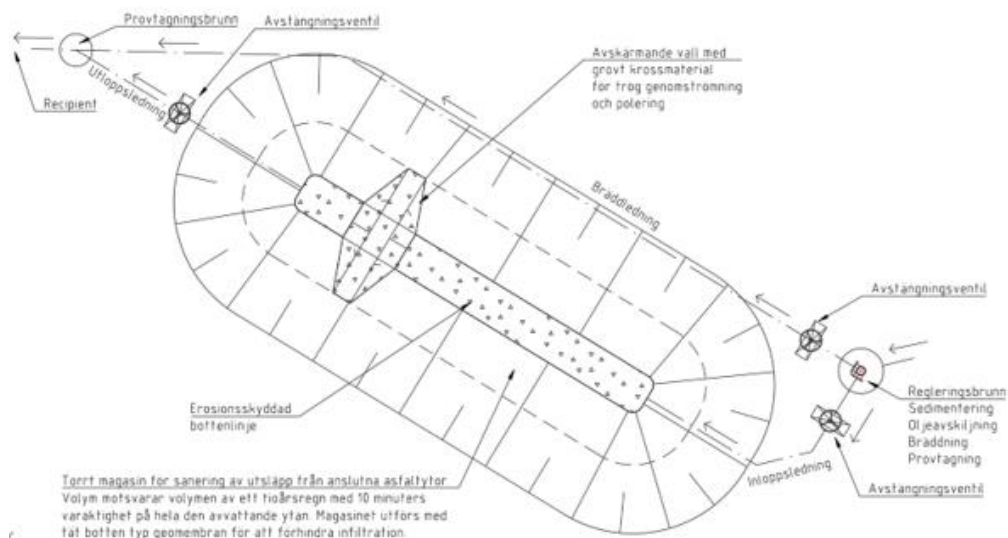
För dagvattenanläggningen A med Borsöknasjön som recipient måste verksamheten följa krav (försiktighetsmått) enligt *delegationsbeslut MMM-MRN.2019.2829, 2020-03-06 föreläggande om försiktighetsåtgärder med anledning av anmälan om dagvattenanläggning A*. Anläggningen avvattnar 13000 m² och enbart vägar i Sandhemsområdet. Anläggningen kommer bara hantera avvattning från lokalgator med huvudsaklig privat tillfartstrafik i mindre omfattning. Del av Borsöknasjön och Hattranvägen trafikeras även av lokalbussar i linjetrafik. Utsläpp från anläggningen sker i dike som avvattnas diffust genom strandskogen innan det når Borsöknasjön.

Enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) §6 är det va-huvudmannen som har ansvar att anordna ett dagvattensystem som kan hantera flöden som kan förekomma med upp till ett 10-års regn. VA-huvudmannen, Eskilstuna Energi och Miljö har gjort bedömningen att det befintliga dagvattensystemet i området med lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD är tillräckligt för att hantera flöden från tomtmark i området vid ett 10-års regn.

Ifall åtgärder behöver vidtas för enskilda eller gemensamma tomttillfarter så ska miljökontoret kontaktas då dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

Dagvatten inom tomtmark ska så långt som möjligt renas och infiltreras inom varje fastighet. Hårdgörande av ytor inom fastigheten bör minimeras.

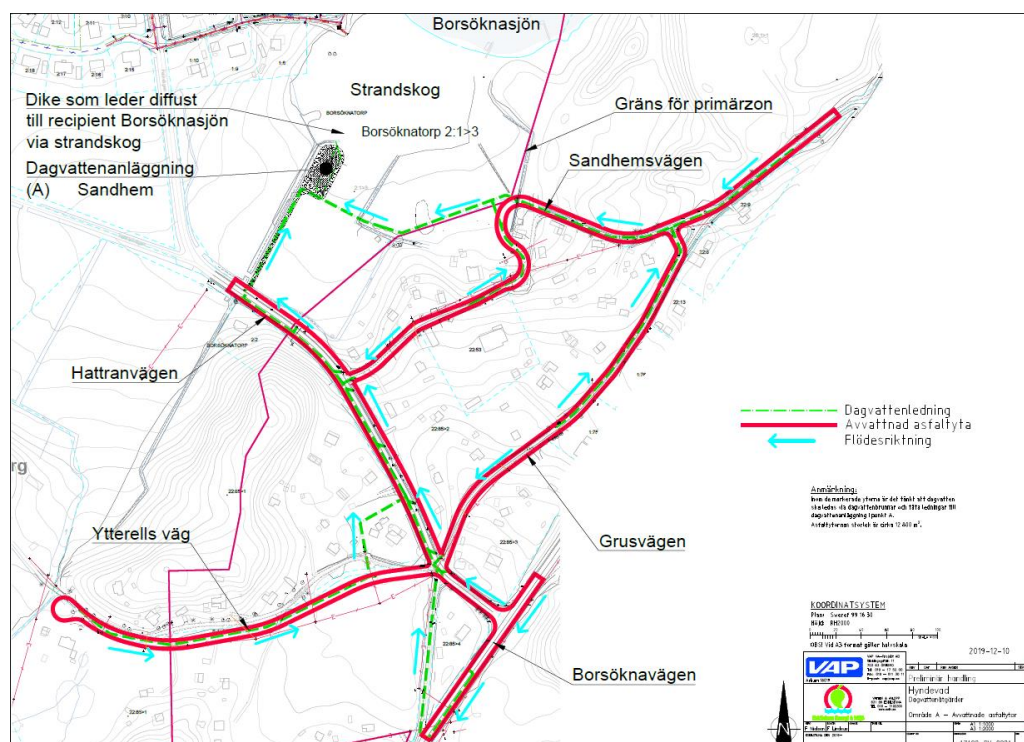
Vägdagvatten ska avledas i allmän dagvattenledning, tätt system och därefter fördröjas och renas i dagvattenanläggning innan det leds till recipient. Avstängningsanordning ska finnas för att förhindra att förorening når yt- och grundvatten.



Principbild för dagvattenanläggningar

Hyndevadsområdet är avdelat i två olika avrinningsområden och det planeras för två anordningar för rening av dagvatten utanför planområdet. Dels planeras en norr om planområdet inom fastigheten Borsöknatorp 2:1. Vilket den befintliga detaljplanen för Borsökna Väster medger genom planbestämmelsen Våtmark- reningsanläggning dagvatten.

Den planerade södra dagvattenanläggningen placeras söder om planområdet på fastigheten Närnsjö 1:78. Recipient för norra anläggningen är Borsökna sjön och för den södra anläggningen Hyndevadsån. Anläggningarna iordningsställs i samband med planerad va- och vägutbyggnad.



Bild, avrinningsområde A med flödesriktning mot dagvattenanläggning A.

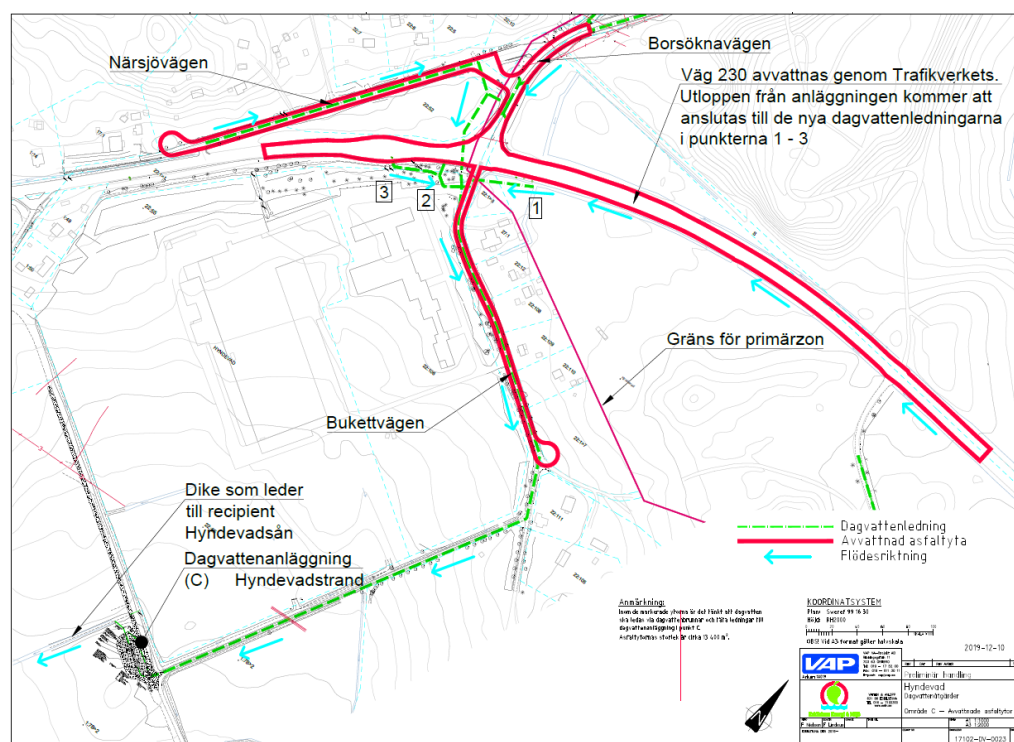
I avrinningsområde A, Sandhem, som till största delen ligger inom primärzon för grundvattenskyddet, så kommer dagvattnet från vägytan att via intagsbrunnar med sandfång och täta ledningar, ledas till dagvattenanläggning A, Sandhem.

Där passerar dagvattnet först en regleringsbrunn, där avskiljs olja och sediment, och leds sen in i en torr dagvattendamm med en volym på 190 m³. I regleringsbrunnen finns också en bräddfunktion, vid flöden som överstiger det dimensionerande, så bräddar detta flöde till en bräddledning runt dammen till dammens utlopp.

Det finns avstängningsventiler både på inloppssidan och på utloppssidan. Vid underhållsarbeten på dammen, kan den stängas av, och dagvattnet leds då till bräddledningen.

Efter rening leds vattnet vidare via befintligt dike i strandskog till Borsöknavägens södra spets.

Provtagning i brunnarna före och efter dagvattendammen, ska ske årligen på vår och höst.



Bild, avrinningsområde C med flödesriktning mot dagvattenanläggning C.

I område C, vid Bukettvägen, som ligger både inom primärzon och sekundärzon för grundvattenskyddet, kommer dagvatten från vägytan att ledas till dagvattenanläggning C, Hyndevadsstrand, via intagsbrunnar med sandfång och täta ledningar.

Vägdagvatten från Riksväg 230 avleds nu via täta diken, detta dikesvatten kommer att ledas in på den nya dagvattenledningen via brunnsinlopp vid korsningen Riksväg 230/Bukettvägen.

Dagvattnet passerar först en regleringsbrunn där olja och sediment avskiljs, dagvattnet leds sedan vidare in i en torr dagvattendamm, som har en volym på 190 m³.

I regleringsbrunnen finns också en bräddfunktion, vid flöden som överstiger det dimensionerande, så bräddar detta flöde till en bräddledning runt dammen till dammens utlopp. Det finns fjärrstyrda avstängningsventiler både på inloppssidan och på utloppssidan av dammen. Dessa ventiler stängs och öppnas via EEM:s övervakningssystem.

Vid ett ev. oljeutsläpp på väg 230, som först passerat Trafikverkets dagvattenanläggning, stängs först utgående ventil, och när dammen är fylld, så stängs ventilen på inkommande ledning. Sedan får det förorenade dagvattnet inne i dammen saneras.

Vid underhållsarbeten kan dammen stängas av, dagvattnet leds då runt dammen i bräddledningen. Efter rening i dagvattenanläggningen leds vattnet via befintligt dike i strandskogen, och vidare till Hyndevadsån väster om Hyndevadsstrand 26. Provtagning i brunnarna före och efter dagvattendammen, ska ske årligen på vår och höst.

Strax söder om Ytterells väg, finns en yta upptagen för EEM:s olika brunnar. Ytan kommer vara en grusyta innefattande fyra brunnar, vars syfte är att mäta spillvattenflödena och reducera avloppsgaser. Ett större apparatskåp kommer också att finnas. Mellan planerad brunnsyta och Ytterells väg anläggs en kortare grusväg. Områdets användning är reglerad med markupplåtelseavtal och i detaljplanen avsatt som E-område för tekniska anordningar.

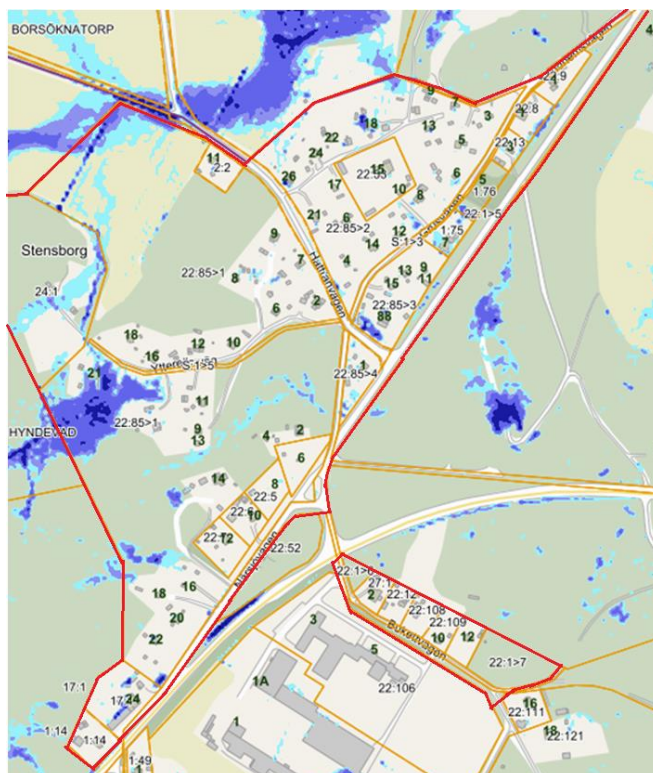
I befintligt skogsområde söder om Ytterells väg kommer ledningarna för allmänt VA att ligga grunt i förhållande till den befintliga marknivån för att spillvattnet från fastigheter ska kunna avledas genom självfall.

För att förhindra att ledningarna ska frysa sönder så behöver därför en ytterligare täckning ske över ledningarna, varvid den nuvarande marknivån kommer att höjas med som mest cirka 1 m, och täckningen utförs med flacka slänter.

I händelse av skyfall, vilket avser regn som är större än att det kan tas om hand i dagvattensystemet eller hinner infiltreras i marken, utan innebär att vatten rinner eller samlas på markytan, så är det främst fastighetsägaren som ansvarar för att skydda sig och sin egendom från denna typ av händelse.

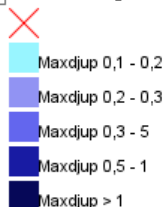
I ett akut skede kan kommunen i vissa fall ha ett ansvar för att genomföra räddningsinsatser enligt lagen om skydd mot olyckor i syftet att hindra och begränsa skador på människor, egendom och miljö, det kräver dock att kostnaden för insatsen är motiverad utifrån farans vikt.

Vid åtgärdande av de allmänna vägarna i området har höjdsättning och ny vägdragning planerats så att vägarna fungerar som sekundära avrinnings-vägar vid skyfall, vägarna har utformats och höjdsatts så att det inte skapas lågpunkter och instängda områden för att förhindra översvämning.



Kartklipp, översvämning 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 röd markering visar planavgränsningen

Översvämning 100-årsregn, kf 1.25, maxdjup



Ovanstående kartklipp visar att när vattnet inte hinner infiltreras så riskerar några befintliga tomtplatser delvis att översvämmas vid ett 100-årsregn, (med klimatfaktor 1,25, dvs en 25% ökning för att ta höjd för framtida förändringar i nederbörd på grund av klimatförändringar, jämfört med nederbördsstatistik som är baserad på historiska data).

Vid de berörda fastigheterna/tomtplatserna behöver ägare planera för detta genom höjdsättning och markplanering genom att vidta åtgärder för den befintliga bebyggelsen. Åtgärder såsom till exempel marklutning från byggnader, avskärande diken och avledning för att skydda befintlig bebyggelse.

Risk för översvämning beaktas särskilt vid planering och uppförande av ny bebyggelse vid de aktuella områdena, genom noggrann placering, höjdsättning och markplanering i samband med uppförande av nya byggnader, vilket förstås gäller vid all planering av ny bebyggelse.

Inför schaktarbeten ska miljökontoret alltid kontaktas, då dessa arbeten kan vara tillståndspliktiga. Schakttillstånd kan villkoras för att skydda grundvattnet.

Inverkan på miljön och hälsan

Detaljplanen medger avstyckning av befintliga tomtplatser, vilket är en fördel närmast en förutsättning för de nuvarande tomtägarna som vid planerad allmän vatten- och avloppsutbyggnad då får en avsättning för respektive avstyckad fastighet.

Att planförslaget endast möjliggör en begränsad exploatering, en omvandling av befintliga fastigheter och tomtplatser med sommarhus och fritidshus till fastigheter med byggnader för permanent bruk, med en begränsad byggrätt bedöms medverka till en god hushållning med mark och vatten.

En omvandling av området med större andel permanentboende kommer till viss del sannolikt förändra landskapsbilden/kulturmiljön i området. Området består i dagsläget till stor del av små fritidshus med inslag av villor för året runt boende. Med ökade byggrätter och större andel permanentboende i området så kommer sannolikt vegetation och topografi förändras i viss mån.

Vid detaljplaneläggning är huvudalternativet att huvudmannaskapet för områdets vägar ska vara kommunalt, det måste finnas särskilda skäl för att frångå detta för att ha fortsatt enskilt huvudmannaskap för vägarna, sådana skäl saknas dock. I och med införande av kommunalt huvudmannaskap för vägarna så får kommunen rådighet över utformning, drift och underhåll av vägarna samt för omhändertagande av vägdagvatten. Bedömningen är att grundvattenkvaliteten vid kommunens största vattentäkt kan säkerställas både på kort och på lång sikt då vägarna upprustas till kommunal standard med åtgärder för omhändertagande av vägdagvatten inom skyddszonen.

Ett nollalternativ innebär att väghållarskapet för områdets vägar förblir enskilt, vilket då utgör en risk för vattentäkten, då de befintliga vägarna som idag till viss del utgörs av grusvägar men det finns även asfaltsbelagda vägar utan särskilt omhändertagande av vägdagvatten. Om fastigheten Hyndevad 22:85, som idag består av cirka 42 stycken ej avstyckade tomtplatser samt stora delar skogs och jordbruksmark, inte avstyckas kommer endast en anslutningspunkt till vatten- och avlopp anordnas vilket blir bekymmersamt. För ägare till ej avstyckade tomtplatser innebär det dessutom svårigheter att få lån på bank till åtgärder vid respektive tomtplats.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan. Med planerade åtgärder är bedömningen att grundvattenkvaliteten vid kommunens vattentäkt kan säkerställas både på kort och på lång sikt.

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen och beskriva principiell ansvarsfördelning.

Organisatoriska frågor

Tidplan	September/oktober 2019	Samråd
	Första kvartalet 2021	Granskning
	Andra kvartalet 2021	Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen
	Tredje kvartalet 2021	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförande- tid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.	
	<p>Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att få sina bygglov beviljade i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras under den tiden utan att synnerliga skäl föreligger. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning om någon skada uppstår av denna anledning.</p> <p>Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.</p>	
Huvudmannas- skap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för iordningställande, drift och skötsel av allmänna platser, såsom vägar efter ”upprustning av vägar till kommunal standard” som betecknas gata, gång, cykel och naturområden.	
Ansvars- fördelning	Kommunen projekterar och utför alla arbeten inom allmän platsmark. Kommunen beslutar att inhämta gatukostnader för iordningställande av allmänplats GATA. En utredning om gatukostnadsersättning sker parallellt med planarbetet. Som huvudman för allmän plats har kommunen enligt 6 kap 24§ plan och bygglagen (PBL 2010:900), rätt att besluta om uttag av gatukostnadsavgift för iordningställande av allmänna anläggningar i detaljplanen och som gatukostnadsutredningen beslutar om att omfatta.	

Kommunen ansvarar för upprättande av erforderliga avtal och överenskommelser (genomförandeavtal) som krävs för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Eskilstuna kommun ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för allmänplats mark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. Kostnadsansvaret gäller även återställandet av eventuella uppkomna skador på omkringliggande allmänplatsmark som arbetet orsakar. Återställning av allmänna anläggningar utförs av kommunen på bekostnad av fastighetsägare.

Ansvar för inrättande, utbyggnad och framtida drift och underhåll av vägar/tomttillfarter mm i form av gemensamhetsanläggningar (områden markerade g i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Ansvaret för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av väg/tomttillfart till enskild fastighetsägare, som planeras i form av prickad kvartersmark ligger på den enskilda fastighetsägaren.

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för dagvattenledningar och dagvattendammar utanför detaljplaneområdet.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt, i samband med anläggande av elledningar kommer tomrör för opto att dras till tomtgräns.

Skanova ansvarar för teleledningar fram till kopplingspunkt.

**Exploaterings-
avtal**

Exploateringsavtal kommer inte att tecknas för något område inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

**Berörda
fastigheter**

Den föreslagna detaljplanen berör fastigheterna Hyndevad 22:85, Borsöknatorp 2:2, Hyndevad 26:1, Hyndevad 22:8, Hyndevad 22:9, Hyndevad 22:13, Hyndevad 1:76, Hyndevad 1:75, Hyndevad 22:53, Hyndevad 24:1, Hyndevad 22:10, Hyndevad 22:5, Hyndevad 22:6, Hyndevad 22:7, Hyndevad 17:1, Närsjö 1:14, Hyndevad 27:1, Hyndevad 22:12, Hyndevad 22:108, Hyndevad 22:109, Hyndevad 22:110, Hyndevad 22:1, Hyndevad S:1.

Utöver fastigheter som ingår i planområdet finns det ytterligare fastigheter som kommer att beröras av beslutet angående finansiering av gatukostnader. Kommunen utför parallellt med detaljplanen en gatukostnadsutredning i vilken fördelningsområde för gatukostnader redovisas.

**Fastighets-
bildning**

Detaljplanens intention är att behålla nuvarande tomtstruktur. 42 stycken bostadsfastigheter kan nybildas genom avstyckning av befintliga tomtplatser/arronden från Hyndevad 22:85. Detta regleras genom planbestämmelser (d) om minsta fastighetsstorlek. Illustrerade fastighetsgränser redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske men är inte juridiskt bindande. Fastighetsbildning för kommande avstyckningar av kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan hos Lantmäteriet.

**Marköverföring
ar**

Fastighetsägare som får del av sin fastighet planerad som allmän plats har möjlighet att i överenskommelse med kommunen överlåta området till kommunen. Kommunen ansöker då om och bekostar lantmäteriförrättning för överföring av mark som planlagts som allmänplats. Om sådan överenskommelse inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen (inlösen) hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, kostnad för lantmäteriförrättning, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

Omnämnda ytor nedan är ungefärligt uppmätta enligt plankarta. Slutgiltig yta som överförs bestäms vid framtida Lantmäteriförrättning. Yta kommer med stor sannolikhet avvika, berörda fastigheter i detaljplanen redovisas i tabell nedan. Marköverföringar mellan privata fastighetsägare möjliggörs i detaljplanen men måste inte ske för ett genomförande av detaljplanen. Marköverföring mellan fastighetsägare sker på fastighetsägarnas initiativ som själva ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsbeteckning och platsbeskrivning	Ungefärlig Yta m²	Till fastighet
Hyndevad 22:85 vändplats Närsjövägen	286	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1	424	Hyndevad 17:1
Hyndevad 22:85 Närsjövägen	911	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:10 Närsjövägen del av tomt	9	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Ytterellsväg	1 993	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Ytterellsväg	27	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1 Ytterellsväg (295,9+2,1+216,9+11,3)	526	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1 Ytterellsväg	442	Hyndevad 22:85

Hyndevad S:1 Ytterellsväg	272,7	Hyndevad 22:85
Hyndevad S:1 Ytterellsväg	42	Hyndevad 22:85
Hyndevad 22:85 Grusvägen utmed norra sida	376,2	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Grusvägen södra sida	354,5	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Del av tomtmark norrut	229,3	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 del av Sandhemsvägen	1 624,7	Borsökna 1:37
Hyndevad 26:1 norr om Sandhemsvägen	1311,6	Borsökna 1:37
Hyndevad 26:1 söder om Sandhemsvägen	45,6	Borsökna 1:37
Hyndevad 26:1 Sandhemsvägen	61,9	Hyndevad 22:85
Hyndevad S:1 Sandhemsvägen	21,7	Hyndevad 22:85
Hyndevad S:1 Grusvägen norr	1 294,3	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1 Grusvägen	178,3	Borsökna 22:8
Hyndevad S:1 Grusvägen	164,6	Borsökna 22:9
Hyndevad 22:85 Grusvägen	55	Borsökna 22:8
Hyndevad 22:85 Grusvägen	122	Borsökna 22:9
Hyndevad 22:85 Grusvägen	131,6	Borsökna 22:8
Hyndevad S:1 Ytterellsväg	4 371,6	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Närsjövägen	910,8	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:10	8,8	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1 Bukettvägen	1 276,4	Borsökna 1:37
Hyndevad S:1 Grusvägen söder	1 836,7	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85 Grusvägen	3,7	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85	19	Borsökna 1:37
Hyndevad 1:76, naturmark	1 709	Borsökna 1:37
Hyndevad 22:85, naturmark	49 565	Borsökna 1:37

Bild 1. Tabell som redogör över hur stor yta för respektive fastighet som påverkas av marköverföring vid ett genomförande av allmänplats i detaljplanen.

Illustrationer för ovan nämnd nödvändig marköverföring för allmänplats gata följer nedan. Illustrationerna visar även möjlig överföring av S:1 och kvartersmark.

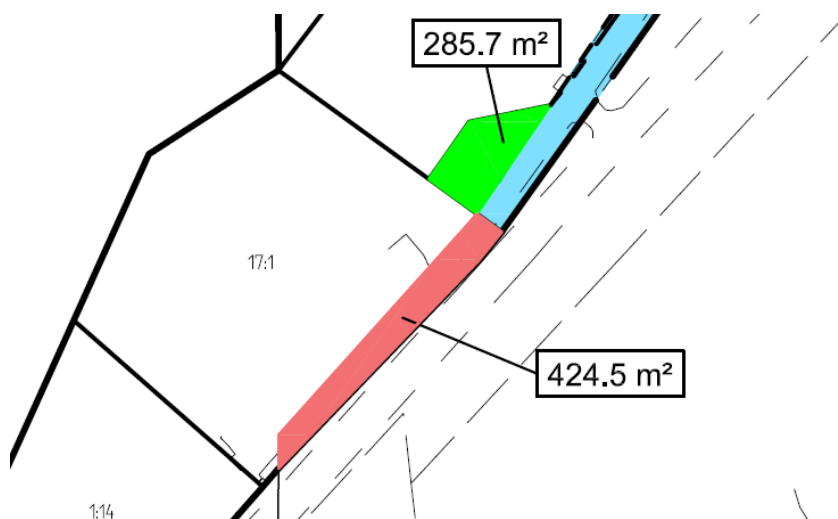


Bild 2, karta marköverföring.

285,7 m² överförs från Hyndevad 22:85 till Borsökna 1:37.

424,5 m² överförs från Hyndevad S:1 till Hyndevad 17:1.



Bild 3, karta marköverföring.

910,8 m² överförs från Hyndevad 22:85 till Borsökna 1:37.

8,8 m² överförs från Hyndevad 22:10 till Borsökna 1:37.

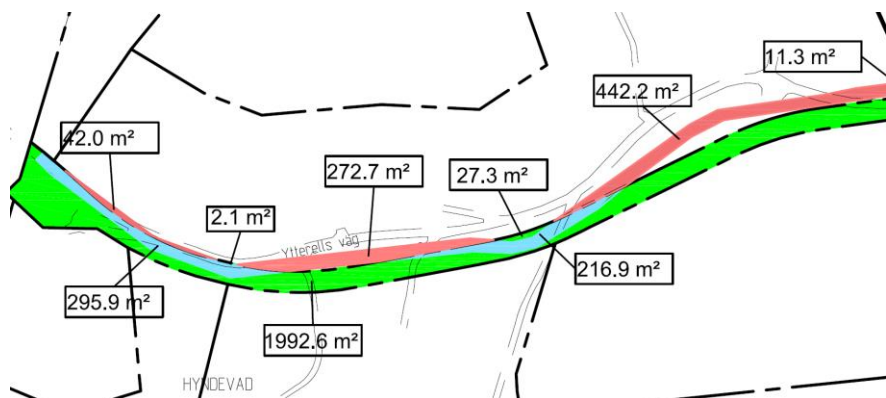


Bild 4, karta marköverföring.

1992,6 m², 27,3 m² och 2,1 m² från Hyndevad 22:85 till Borsökna 1:37.

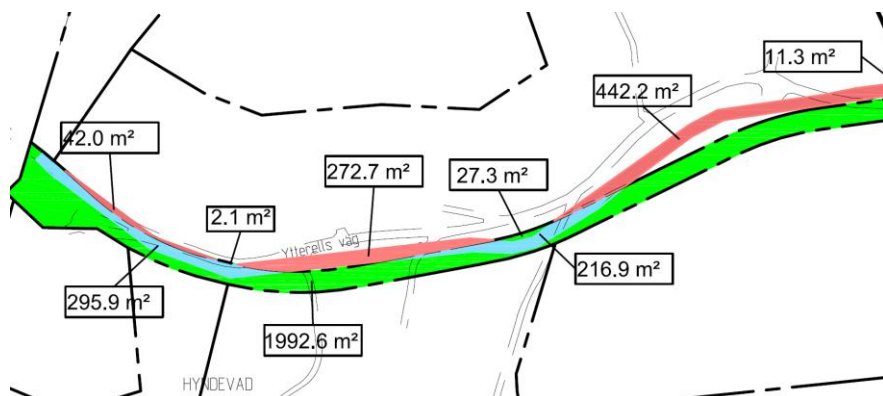


Bild 5 karta marköverföring.

42 m², 272,7 m², 442,2 m² av Hyndevad S:1 som upplöses blir kvartersmark och överförs till Hyndevad 22:85.

295,9 m², 216,9 m² och 11,3 m² av Hyndevad S:1 som upplöses överförs till Borsökna 1:37.

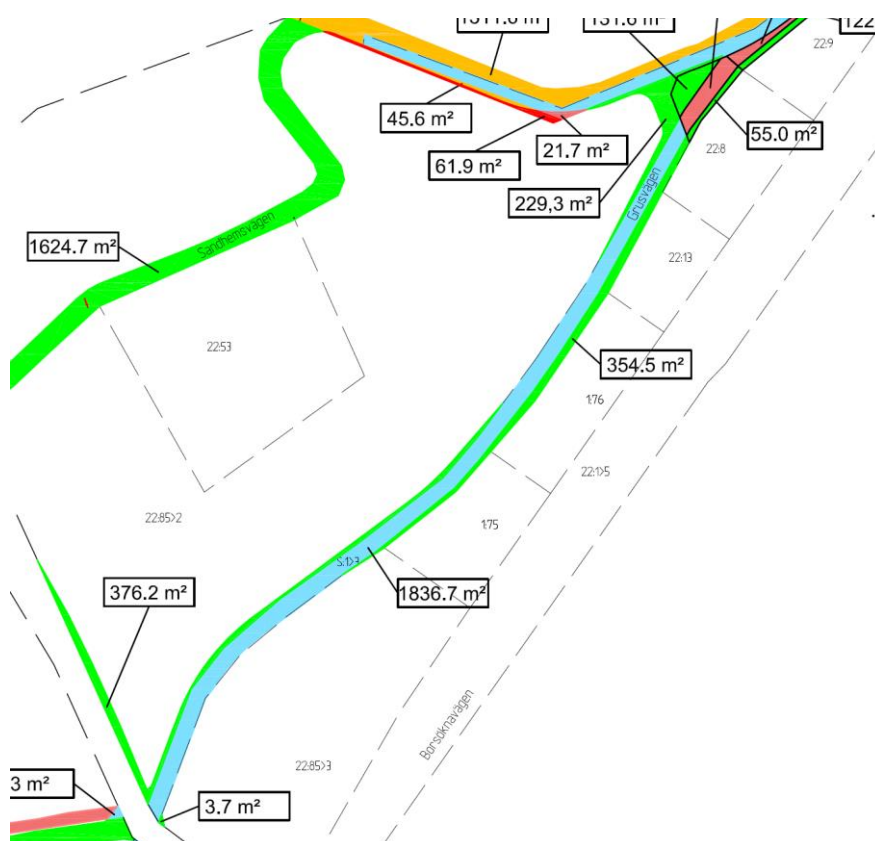


Bild 6, karta marköverföring.

376,2 m², 354,5 m² och 229,3 m² av Hyndevad 22:85 överförs till Borsökna 1:37.

1624,7 m² av Hyndevad 22:85 överförs till Borsökna 1:37.

1 836,7 m² av Hyndevad S:1 som upplöses överförs till Borsökna 1:37.

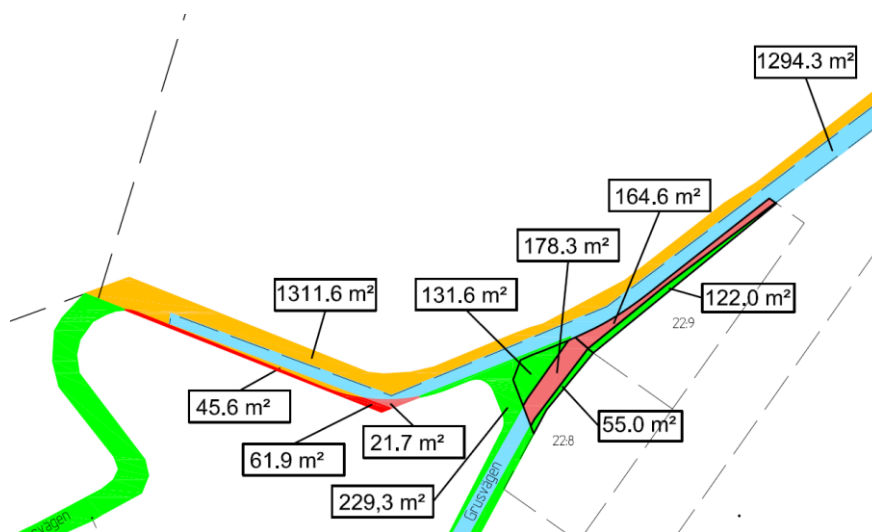


Bild 7, karta marköverföring.

1311,6 m² av Hyndevad 26:1 överförs till Borsökna 1:37.

61,9 m², 45,6 m² av Hyndevad 26:1 överförs till Hyndevad 22:85.

21,7 m² av Hyndevad S:1 överförs till Hyndevad 22:85.

1294,3 m² del av Hyndevad S:1 överförs till Borsökna 1:37.

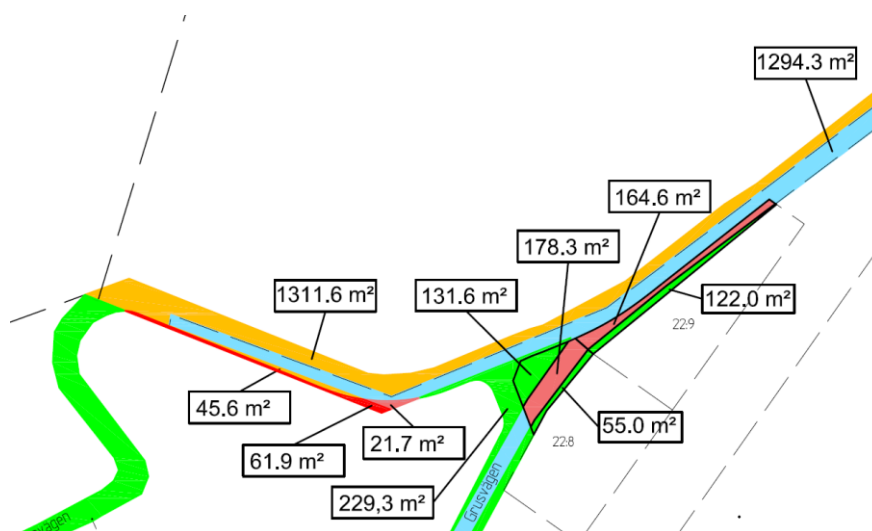


Bild 8, karta marköverföring.

178,3 m² 164,6 m² av Hyndevad S:1 och 55 m², 122 m² och 131,6 av Hyndevad 22:85 planläggs som kvartersmark. Ej lämpliga egna fastigheter, marköverföring till intilliggande fastigheter Hyndevad 22:8 och Hyndevad 22:9 kan vara lämpliga att överföras och hantera i framtida lantmäteriförrättning.

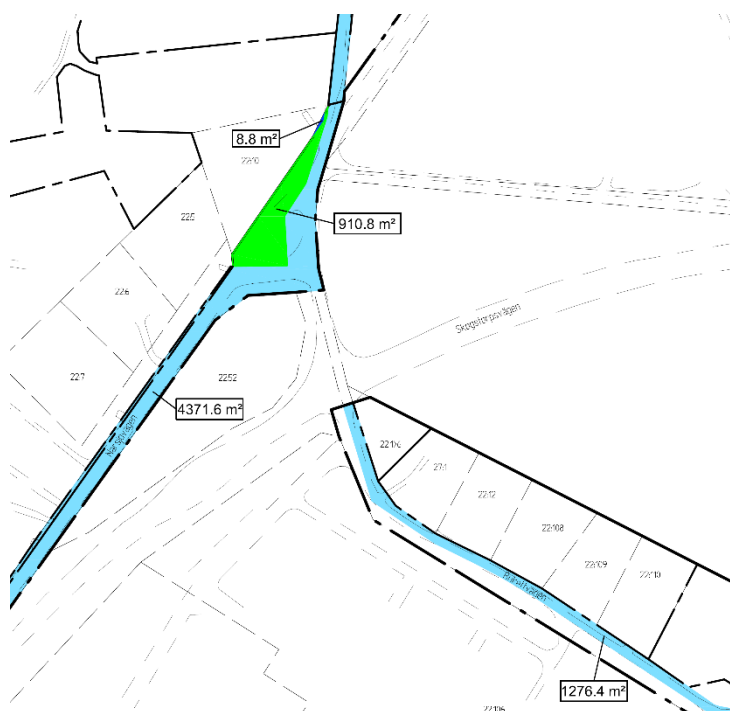


Bild 9, karta marköverföring.

4 371,6 m² och 1276,4 m² av Hyndevad S:1 planeras som allmänplats gata och överförs till Borsökna 1:37. 910,8 m² av Hyndevad 22:85 planeras som allmänplats gata och överförs till Borsökna 1:37. 8,8 m² av Borsökna 22:10 planeras som allmänplats gata och behöver överföras till Borsökna 1:37.

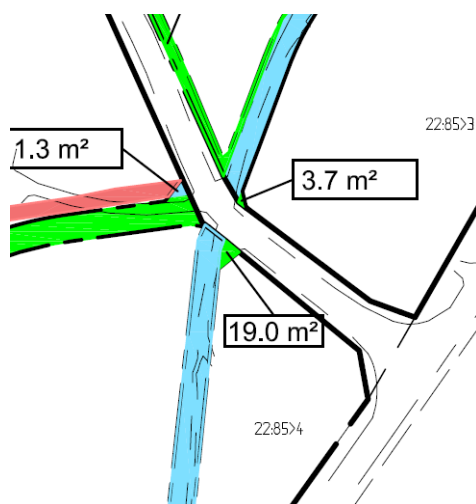


Bild 10, karta marköverföring.

3,7 m² och 19 m² av Hyndevad 22:85 som allmänplats gata överförs till Borsökna 1:37.

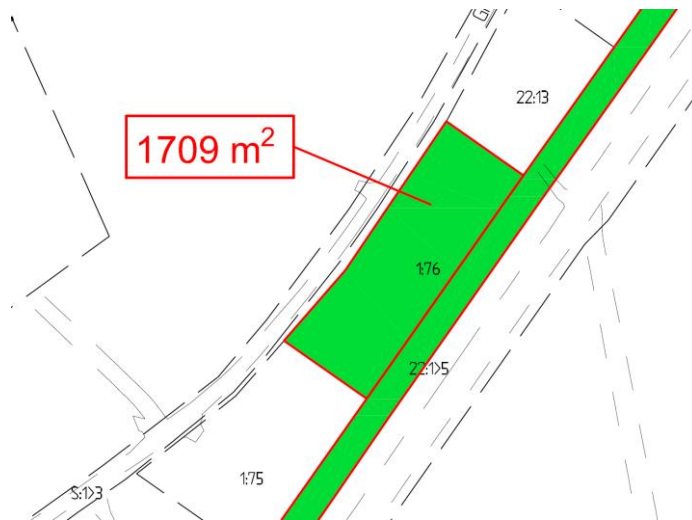


Bild 11, karta marköverföring naturmark.

1709 m² av Hyndevad 1:76 utlagt som allmänplats natur överförs till Borsökna 1:37.



Bild 12, karta marköverföring naturmark,

Markområden i plankarta uppmätta till totalt ca 49 565 m² av Hyndevad 22:85 utlagt som allmänplats natur behöver överföras till Borsökna 1:37 angränsande kommunal fastighet. Exakta ytor kommer bestämmas i kommande lantmäteriförättning.

Gemensamhetsanläggningar

Erforderliga gemensamhetsanläggningar behöver bildas genom lantmäteriförättning som de ingående fastigheternas ägare själva ansöker om och bekostar. Fastigheter som kommer omfattas av GA är 6 andelsägare/arendatorer inom fastigheten Hyndevad 22:85, se bild nedan.

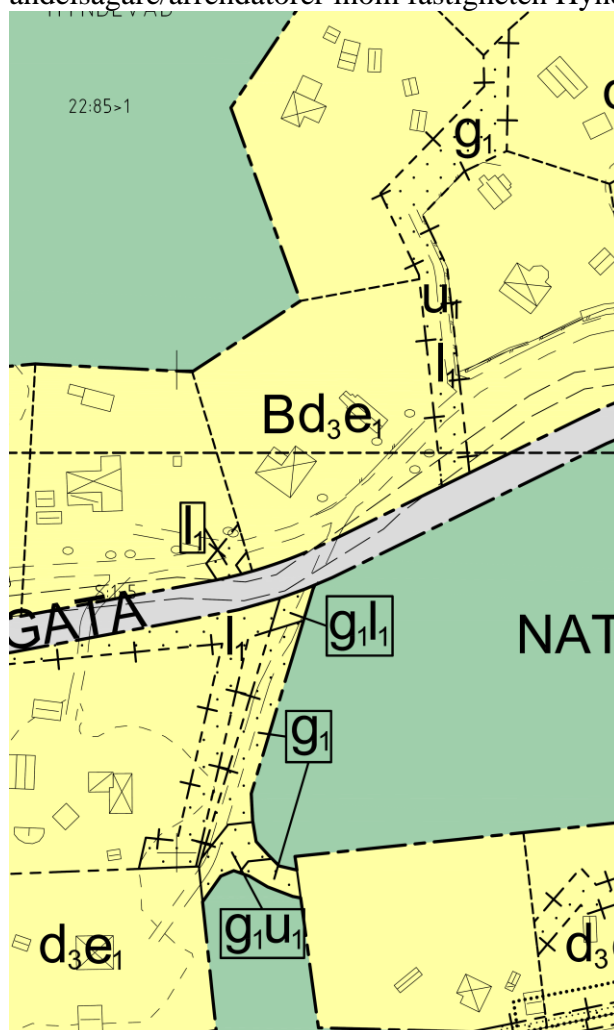


Bild 13, område inom fastigheten Hyndevad 22:85 där gemensamhetsanläggningar är aktuellt för andelsägare som ges möjlighet att stycka en fastighet som ska ingå i gemensamhetsanläggning,

Ledningsrätt

Rätt till utrymme på kvartersmark (u-områden och l-områden) för allmänna ledningar säkerställs med ledningsrätt. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar ledningsrätt för sina ledningar. Om ledningar med tillhörande anläggningar som är skyddade med ledningsrätt måste flyttas så står den exploatör som har behov av flytten för kostnaderna som uppstår i samband med flytten.

Befintliga servitut

Planen innebär att ett antal befintliga servitut, inom planområdet, kan komma att påverkas när lokalgatan, VA-nät, el, och opto byggs ut samt när

gemensamhetsanläggningar bildas. Det kan finnas behov av att ompröva dessa servitut vid lantmäteriförrättning. Servitut som berör allmänplats gata i detaljplanen kommer att hanteras vid lantmäteriförrättning, som kommunen ansöker om och bekostar, för fastighetsbildning av allmänplats. Ledningsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende nya ledningsrätter. För prövning av servitut på kvartersmark ansöker och bekostar respektive fastighetsägare för prövning hos lantmäteriet.

Ändamål	Rättighetstyp	Akt
VÄG	Officialservitut	04-GIL-441.1
VÄG	Officialservitut	04-GIL-441.1
VÄG	Officialservitut	04-GIL-309.1
VÄG	Officialservitut	04-GIL-316.1
VÄG	Officialservitut	04-GIL-407.1
VÄG	Officialservitut	04-GIL-294.2
VÄG	Officialservitut	04-GIL-397.1
STARKSTRÖM	Ledningsrätt	0484-03/34.1
VATTENTÄKT	Officialservitut	04-GIL-316.3
VATTEN OCH AVLOPP	Ledningsrätt	0484-16/88.1
STARKSTRÖM	Ledningsrätt	0484-16/51.1
ELEKTRONISK KOMMUNIKATION	Ledningsrätt	0484-16/88.3
STARKSTRÖM	Ledningsrätt	0484-16/88.2
	Avtalsservitut	D201500153481:1. 1
	Avtalsservitut	04-IM2-89/27217.1

Bild 14, Tabell över befintliga servitut och rättigheter som påverkas av detaljplanen.

Vad det gäller följande rättigheter med akt: 04-GIL-397.1, 04-GIL-294.2, 04-GIL-316.1, 04-GIL-309.1 och 04-GIL-441.1 som avser rätt till väg, kommer rättigheterna inte vara nödvändiga längre och behöva ses över i samband den fastighetsreglering som uppkommer. Berörda fastighetsägare ansvarar för det. Utöver det kommer akt: 04-GIL-407.1 också behöva ses över då fastighetsbildningen kommer bli annorlunda, även detta sker i samband med fastighetsreglering. Berörda fastighetsägare ansvarar för det. Övriga rättigheter bedöms inte vara i behov av förändring.

Platser för nya servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Fastigheter där detaljplan föreslår administrativa bestämmelser gällande markreservat för "U" område allmännyttig underjordisk ledning, "I" område allmännyttig luftledning och "g" gemensamhetsanläggning (fastigheters behov av gemensam utfartsväg)

Fastighet	Karta	Syfte
Hyndevad 22:8	1	I område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:9	1	I område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	1	u område allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 22:53	2	I område allmännyttig luftledning

Hyndevad 22:85	2	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	3	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	4	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	4	u område allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 22:85	4	g område markreservat för gemensamhetsanläggning
Hyndevad 22:85	5	u område allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 22:85	5	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	5	g område markreservat för gemensamhetsanläggning
Hyndevad 24:1	5	u område allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 24:1	5	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:10	6	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	6	u område allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 22:85	6	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	6	g område markreservat för gemensamhetsanläggning
Hyndevad 22:5	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:6	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:7	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 17:1	7	l område allmännyttig luftledning
Närsjö 1:14	7	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:85	7	u område för allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 22:85	7	u område för allmännyttig underjordisk ledning
Hyndevad 27:1	8	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:12	8	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:108	8	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:109	8	l område allmännyttig luftledning
Hyndevad 22:110	8	l område allmännyttig luftledning

Bild 15, Tabell över rättigheter som detaljplanen möjliggör.

Illustrationer från plankarta över områden som detaljplan anger som markreservat och gemensamhetsanläggningar.

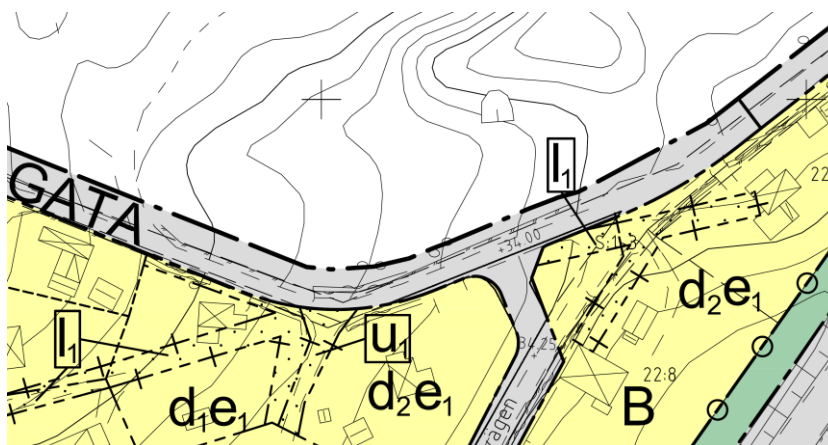


Bild 16, Karta 1 markreservat och gemensamhetsanläggningar.

Hynde vad 22:8 i område för allmännyttig luftledning Hynde vad 22:9 i område för allmännyttig luftledning. Hynde vad 22:85 u område för allmännyttig underjordisk ledning

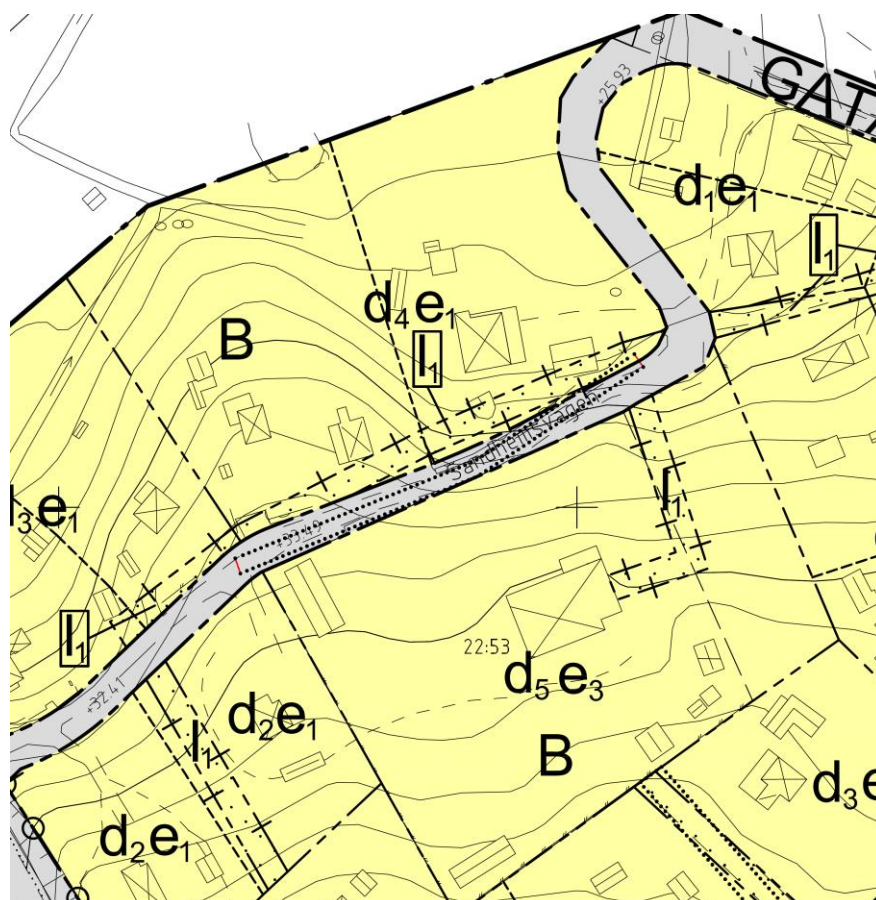


Bild 17, Karta 2 markreservat och gemensamhetsanläggningar.

Hynde vad 22:53 i område för allmännyttig luftledning
Hynde vad 22:85 i område för allmännyttig luftledning

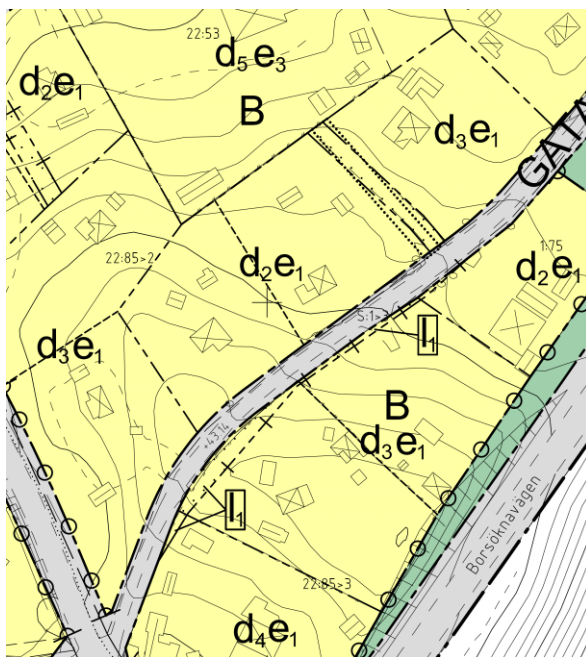


Bild 18, Karta 3 markreservat och gemensamhetsanläggningar.
Hynde vad 22:85 l område för allmännyttig luftledning

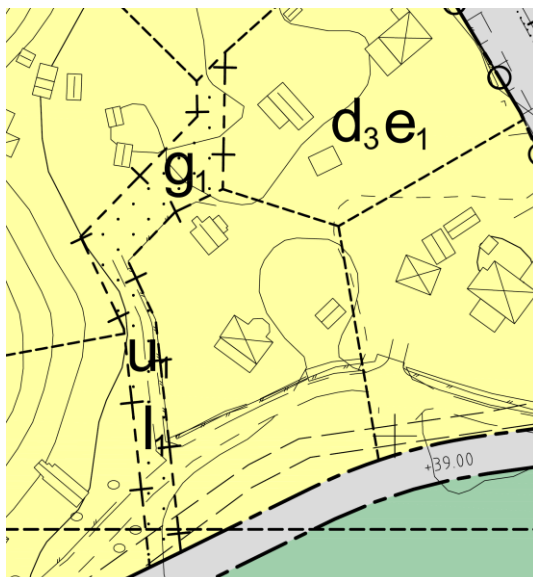


Bild 19, Karta 4 markreservat och gemensamhetsanläggningar.

Hynde vad 22:85 l område för allmännyttig luftledning
Hynde vad 22:85 u område för allmännyttig underjordisk ledning
Hynde vad 22:85 g område markreservat för gemensamhetsanläggning.

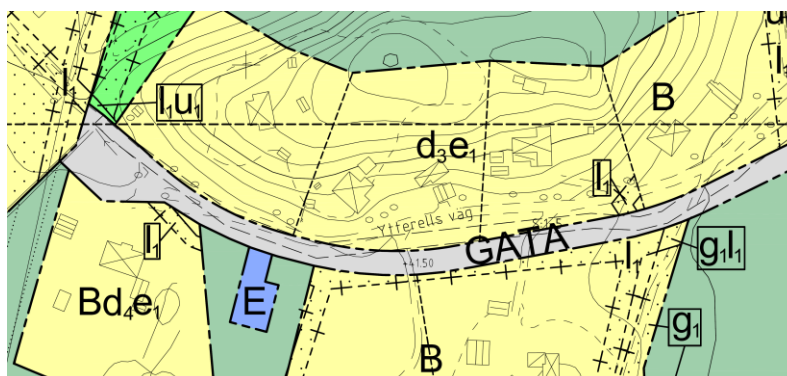


Bild 20, Karta 5 markreservat och gemensamhets-anläggningar.

Hyndevad 22:85 u område för allmännyttig underjordisk ledning.
 Hyndevad 22:85 l område för allmännyttig luftledning. Hyndevad
 22:85 g område markreservat för gemensamhetsanläggning.
 Hyndevad 24:1 u område för allmännyttig underjordisk ledning. Hyndevad
 24:1 l område för allmännyttig luftledning.

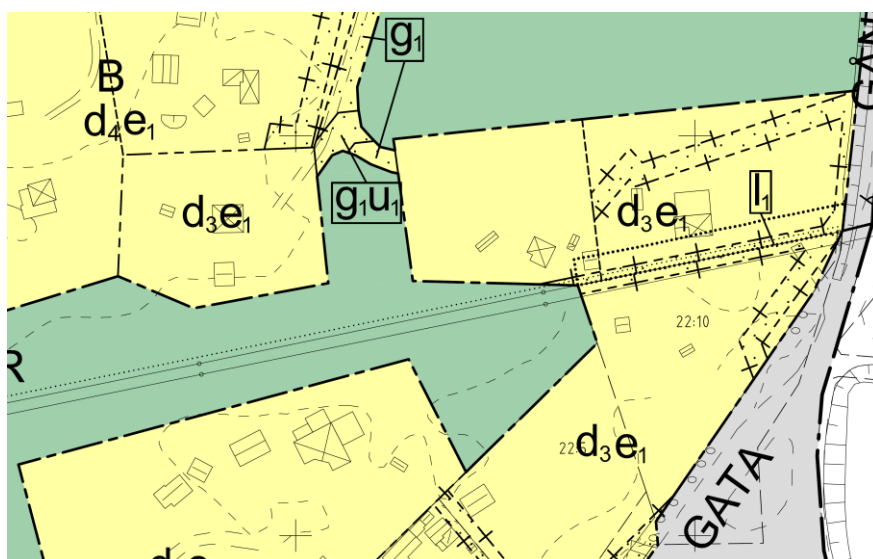


Bild 21, Karta 6 markreservat och gemensamhets-anläggningar.

Hyndevad 22:10 l område allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:85 u område
 allmännyttig underjordisk ledning. Hyndevad 22:85 l område allmännyttig
 luftledning. Hyndevad 22:85 g område markreservat för
 gemensamhetsanläggning.

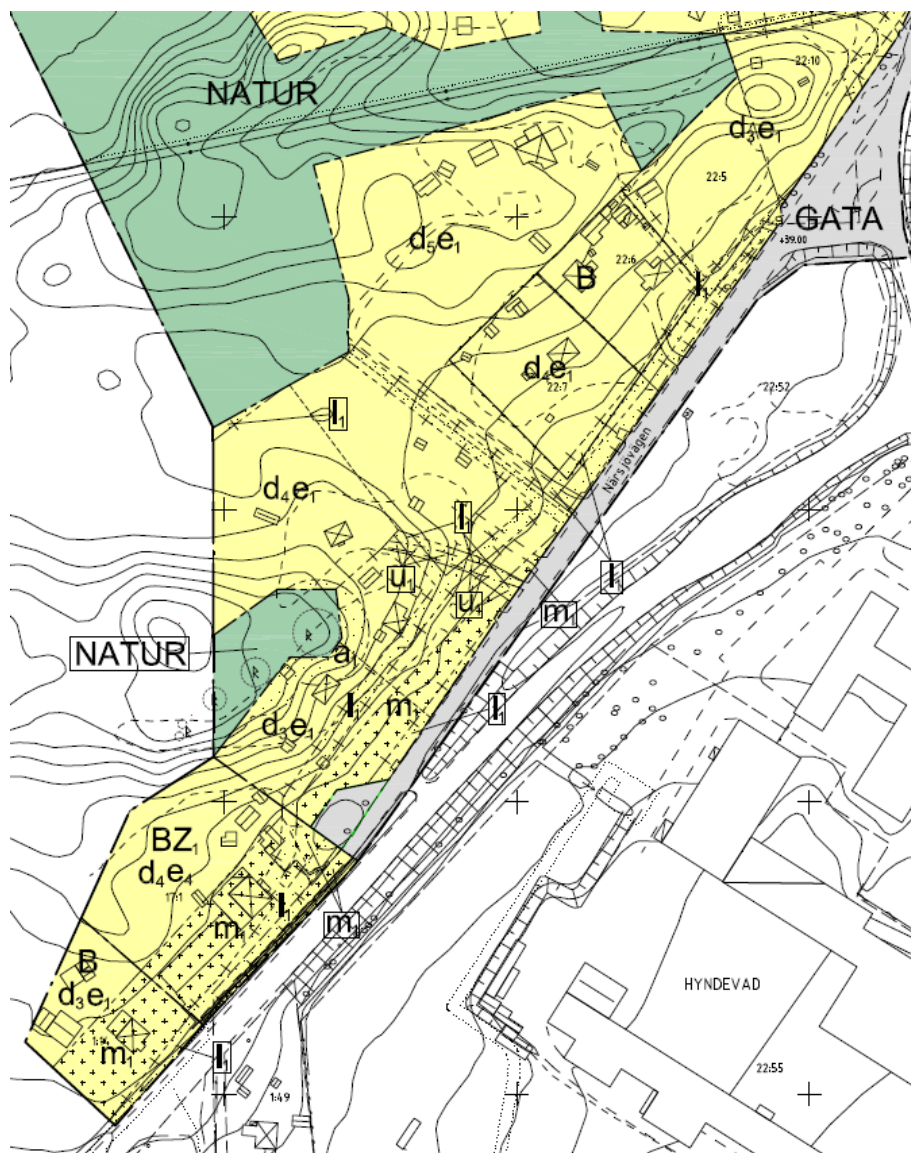


Bild 22, Karta 7 markreservat och gemensamhetsanläggningar.

Hyndevad 22:5 l område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:6 l område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:7 l område allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:85 l område för allmännyttig luftledning Hyndevad 22:85 l område för allmännyttig luftledning. 22:85 u område för allmännyttig underjordisk ledning. 22:85 u område för allmännyttig underjordisk ledning.

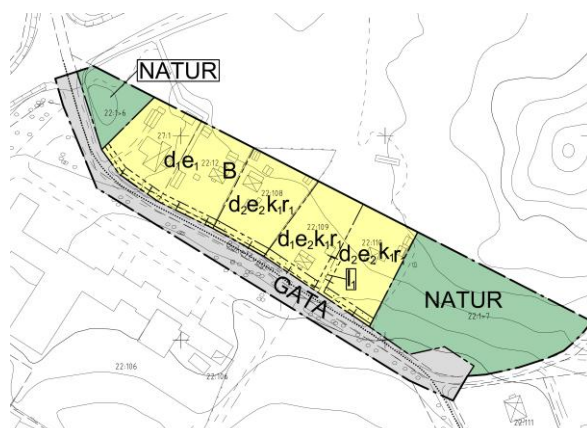


Bild 23, Karta 8 markreservat och gemensamhetsanläggningar.

Hyndevad 27:1 i område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:12 i område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:108 i område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:109 i område för allmännyttig luftledning. Hyndevad 22:110 i område för allmännyttig luftledning.

Teknisk anläggning

Mark för tekniska anläggningar belägna i området kan upplåtas med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Planavgift inom detaljplaneområdet erläggs av fastighetsägare enligt gällande taxa. Planavgift tas ut som en separat del vid uttag av kostnad för bygglov.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunen har för avsikt att besluta om uttag av gatukostnader från fastighetsägare inklusive tomtägarförening med arrendetomter inom detaljplanen som ingår i fördelningsområde enligt gatukostnadsutredningen. Kommunen avser besluta om att hälften av det totala kostnadsunderlaget för gatukostnader betalas av kommunen.

Fastighetsägarnas kostnader

Fastighetsägare som ingår i fördelningsområde för gatukostnader kommer få en kostnad för anläggande av allmän plats. Kommunen beslutar om kostnaden i en parallell process med detaljplanen. Kommunens samtliga kostnader gällande projektering och anläggande av allmänna anläggningar (allmän plats gata, gång och cykelvägar) som detaljplanen medför utgör underlag till gatukostnadsersättning.

Respektive fastighetsägare bekostar och utför byggnation och anläggningar på kvartersmark samt eventuell nya eller upprustning av in- och utfartsväg till sin fastighet. Respektive fastighetsägare bekostar erforderlig anslutning till elnät, vatten- och avloppsnät samt bredband/stadsnät enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvattenrör i allmänna gator inom detaljplanen och dagvattendammar utanför detaljplanen bekostas av Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Anslutning till vatten- och avloppsnätet sker enligt gällande taxa.

För ledningar från förbindelsepunkt vid fastighetsgräns in till det egna huset ansvarar fastighetsägare för kostnader och anläggande samt framtida drift och underhåll.

Ei

Utbyggnad av elnätet fram till anslutningspunkt bekostas av Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB. Anslutning till elnätet sker enligt gällande taxa.

Tekniska frågor**Ei**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området.

Vatten och avlopp	<p>Eskilstuna Energi och Miljö AB är huvudman för ledningsnätet i området.</p> <p>Planområdet ligger inom planerat allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. All bebyggelse ska anslutas till kommunens planerade VA-nät. Anslutning till VA-nätet är en förutsättning för att få bygglov.</p>
Parkering	<p>Parkeringsplatser anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet.</p>
Dagvatten	<p>Dagvatten från kvartersmark ska hanteras och fördröjas inom respektive fastighet enligt gällande riktlinjer. Inför anläggande av dagvattenanläggningar (inom kvartersmark) tas kontakt med kommunens miljökontor då dessa anläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö AB är huvudman för ledningsnätet i området.</p> <p>Vägdagvatten från områdets allmänna gator tas omhand i slutet system och avleds till två skilda dagvattendammar utanför detaljplaneområdet inom mark som kommunen äger eller har rådighet över.</p>
Buller	<p>Genomförandet av detaljplanen innebär inga åtgärder av buller.</p>
Marksanering	<p>Fastigheten Hyndevad 1:76 ägs av en privatperson och är en tidigare deponi. Fastighetens markanvändning har i detaljplanen fått allmänplats natur. Fastigheten och deponin har i arbetet med detaljplanen undersökts med anledning av föroreningar. Resultat av dessa undersökningar har redovisats i planbeskrivning ovan. Kommunen har för avsikt att fastighetsägare som får hela eller del av sin fastighet planerad som allmän plats har möjlighet att i överenskommelse med kommunen överlåta området till kommunen. Om sådan överenskommelse inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen (inlösen) hos Lantmäteriet, som då prövar och beslutar om åtgärden, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare. Åtgärder vid deponin genomförs av kommunen när kommunen har rådighet över mark.</p>
Geoteknik	<p>Geoteknisk utredning har inte skett under arbetet med detaljplanen. Närmare undersökningar av markförhållande sker inom entreprenad för iordningställande av allmänplats gata.</p>

ARBETSGRUPP

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

Kristoffer Brorsson	Bygglovsavdelningen
Kim Lindström	Bygglovsavdelningen
Jorma Seimilä	Gatuavdelningen
Gunilla Frenne	Park- och naturavdelningen
Erik Pahlbäck	Projekt- och GIS
Minna Persson	Projekt- och GIS
Emina Jusic	Miljökontoret
Sara Kaj	Räddningstjänsten
Urban Svantesson	Fastighet- och exploatering
Marcus Wahlström	Fastighet- och exploatering
Karin Israelsson	Fastighet- och exploatering
Joakim Persson	Fastighet- och exploatering
Inga Krekola	Planavdelningen
Sara Duvelid	Planavdelningen
Linus Andersson	Planavdelningen
Mari Lundkvist	Planavdelningen
Anna Götzlinger	Eskilstuna museer
Åsa Dahlheim	VA EEM AB
Daniel Johansson	VA EEM AB
Mats Jansson	VA EEM AB
Crafton Caruth	Dagvatten EEM AB
Börje Modin	Elnät EEM AB
Michael Eklind	Elnät EEM AB
Conny Pettersson	Avfall EEM AB

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Mari Lundkvist
Planarkitekt

REVIDERING

Ev revidering av förslaget redovisas. Rev dateras

Detaljplan för

Hyndevad 22:85 m fl

Sandhem
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 (*ange samrådsretsens*)
- Plansamråd** Inbjudan till samrådsmöte samt uppgift om var planförslaget fanns utställt och tillgängligt, skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen.
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 25 september 2019 till och med den 17 oktober 2019.
- Inkomna synpunkter** 27 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 25 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

Eskilstuna Energi & Miljö

Plankartan

Av plankartan framgår endast befintliga avvägda höjder. EEM VA vill påtala vikten av att detaljplanen reglerar höjdlägen på gator efter genomförande. Detta behövs bland annat för att berörda fastighetsägare ska kunna utläsa kommande höjd på gatan vid utfarten från bostadsfastigheten, men också för att avsedd dagvattenavrinning ska kunna ordnas. Nya gatuhöjder är särskilt av betydelse på de delar där gatan får ett nytt läge i antingen längs- eller höjddled (till exempel Ytterellsväg och Grusvägen). Gatuhöjden är också av stor betydelse för utbyggnaden av VA-nätet.

Omfattning och placering av u-områden kan justeras inför granskningen. EEM VA bidrar gärna med underlag över behovet för VA, el och opto. EEM VA önskar förtydligande av g-områden, då det påverkar hur förbindelsepunkterna för VA ska placeras.

Planbeskrivningen

Avgränsning- EEM VA's uppfattning är att avgränsningen har anpassats efter planerad VA-utbyggnad och ny vägutformning/väghållarskap. Grundvattenföreskrifterna reglerar skyddet för grundvattentäkten.

Geotekniska förhållanden- EEM VA anser att uppdateringar av grundvattenskydds-föreskrifter som fortfarande är under arbete inte bör citeras i planbeskrivning eller skrivas in som bindande planbestämmelse på plankartan. Det finns annars en risk att de slutgiltiga föreskrifterna och detaljplanen inte stämmer överens. Det är dock viktigt att upplysa om att skydds-föreskrifterna reglerar krav vid schaktarbeten och att tillsyningsmyndigheten (miljökontoret) ska kontaktas.

Gator och trafik-EEM VA föreslår att planbeskrivningen inför granskning kompletteras med en principiell gatusektion för lokalgata resp gång- och cykelväg. EEM VA bidrar gärna med principillustration av dagvattenskyddsåtgärder samt en överskådlig skiss på var dagvattenanläggningarna placeras. Det bör också kort beskrivas hur busshållplats med gångbana i nytt läge ska utformas.

Dagvatten-beskrivningen av utformning och funktion av dagvattenskyddsåtgärderna kan förtydligas. EEM VA bidrar gärna till detta i samarbete med planavdelningen till granskningshandling. EEM VA anser att en kort beskrivning av skyfallshantering behövs i planbeskrivningen.

Genomförande- VA-utbyggnaden i Sandhemsområdet är starkt beroende av de förutsättningar som ges av detaljplanen. EEM VA vill därför framförhålla betydelsen av att arbetet fram till detaljplanens antagande prioriteras högt för att inte riskera förseningar i VA-utbyggnaden.

Svar:

Höjdsättning för planerade gator fanns redan med vid samrådsskedet, dock saknades planbestämmelsen för den presenterade höjdsättningen vilket åtgärdas till granskningskedet. Beträffande dagvattenavrinning och va-utbyggnad så är den planerade höjdsättningen av vikt för hela planområdet.

Omfattning av u-områden, områden för allmänna underjordiska ledningar har i samrådsskedet placerats efter EEMs önskemål, eventuella nya eller ändrade behov meddelas till planavdelningen för justering.

G- områden, områden planerade för gemensamhetsanläggningar berör mestadels områden för gemensamma tillfartsvägar som **inte** ingår i det allmänna gatunätet, allmän plats gata.

Avgränsningen av planområdet har valts för att kunna reglera det i dagsläget oreglerade tätbebyggda området vid Sandhem som också ligger inom känsligt vattenskyddsområde, inför planerad va-utbyggnad, nytt väghållarskap och ny vägutformning med erforderlig dagvattenhantering.

Det pågår ett arbete med uppdatering av gällande skyddsföreskrifter för grundvatten. Grundvattenskyddsföreskrifterna reglerar skyddet för grundvattentäkten. För att inte riskera att detaljplanen och de slutgiltiga skyddsföreskrifterna får olika bestämmelser, så justeras texten i planbeskrivningen och bestämmelserna på plankarta ändras till att endast utformas som information/upplysningar med hänvisning till skyddsföreskrifterna. Då det är viktigt att upplysa bland annat om att skyddsföreskrifterna reglerar krav vid schaktarbeten och att tillsyningsmyndigheten, miljökontoret då ska kontaktas.

Till granskningsförslaget kompletteras planbeskrivningen med planerade principsektioner för allmänplats gata samt gång och cykelväg.

Planavdelningen ser tillsammans med EEM även över textdelar och tillkommande illustrationer och planskisser beträffande dagvattenskyddsåtgärder och dagvattenanläggningar i planbeskrivningen.

En kort beskrivning om skyfallshantering tillförs planbeskrivningen. Det är främst fastighetsägare som ansvarar för att skydda sig och sin egendom i händelse av skyfall. Vid ett akut skede kan eventuellt kommunen ha ett ansvar.

Detaljplanen avsätter utrymme för ny placering av busshållsplats samt utrymme för gångväg till denna vid Hattranvägen. Busshållplatsen planeras som timlashållplats. Del av Hattranvägen som nu ingår i en gällande detaljplan, tas till granskningen med i den nu aktuella detaljplanen.

Detaljplanearbetet har hög prioritet, då VA-utbyggnaden i Sandhemsområdet är starkt beroende av de förutsättningar som detaljplanen bidrar till.

Lantmäteriet

YTTRANDE I ÄRENDE LM2019/015459**Detaljplan för Eskilstuna Hyndevad 22:85 med flera, Sandhem**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-09-04) har följande noterats:

MINSTA/STÖRSTA FASTIGHETSSTORLEK

I plankartan finns det flera bestämmelser för minsta fastighetsstorlek och en för största fastighetstorlek. De fastighetsrättsliga konsekvenserna dessa bestämmelser medför bör framgå av planbeskrivningen för varje berörd fastighet.

Följande fastigheter blir med anledning av planbestämmelserna planstridiga:

Hyndevad 17:1 → 1530 kvm för stor Hyndevad 22:6 → 41 kvm för liten

Hyndevad 22:8 → 167 kvm för liten Hyndevad 22:9 → 276 kvm för liten Det bör

särskilt framgå av planbeskrivningen varför dessa fastigheter görs planstridiga samt vilka konsekvenser det innebär för berörda fastighetsägare. Det bör även framgå information om hur planstridigheten är tänkt att lösas.

KORSMARK NÄRSJÖ 1:14 OCH HYNDEVAD 17:1

Huvudbyggnaderna inom Närsjö 1:14 och Hyndevad 17:1 ligger inom korsmark.

Motiven bakom- och konsekvenserna av att korsmarkera dessa fastigheters huvudbyggnader bör framgå av planbeskrivningen.

SIDA 27 PLANBESKRIVNINGEN ANG UPPHÅVANDE AV SERVITUT

Det bör framgå vilka servitut som behöver upphävas för planens genomförande. Det ska även poängteras att fastighetsägares intresse i att servitut upphävs är långt ifrån självklart – särskilt om fastighetsägaren ska stå för kostnaderna hos Lantmäteriet. Det råder därför osäkerhet i om fastighetsägarna kommer att vara villiga till initering och därmed osäkerhet i om planen går att genomföra så som kommunen beskriver.

OTYDLIGA DELAR AV PLANKARTAN

Vilken bestämmelse som gäller var är svårtolkat inom urklippen ovan. Lantmäteriet rekommenderar att plankartan ses över inom dessa områden och justeras så att det tydligt framgår var varje bestämmelse gäller/inte gäller.

BEHOV AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING?

Det är oklart vilka eventuella fastigheter som är i behov av en gemensamhetsanläggning inom g-området ovan. Till synes (satellitbild) används vägen idag enbart av en bostad med adress Grusvägen 5. En gemensamhetsanläggning kan enbart bildas om det finns ett gemensamt behov – alltså inte om det enbart är en enstaka fastighet som är i behov av området. Finns enbart behov för en fastighet inom berört område bör g-området tas bort.

HYNDEVAD S:1

Samfälligheten verkar inte helt överensstamma med den befintliga vägens läge (se utklipp ovan) och planerad allmän plats Gata verkar belägen något söder om den befintliga vägen. Den allmänna platsen verkar inte heller följa samfälligheten helt. Det råder oklarheter i planbeskrivningen hur de delar av samfälligheten som inte är belägna inom allmän plats ska hanteras inom detta område.

Det framgår inte heller av planbeskrivningen hur de delar av samfälligheten som blir planlagda för bostadsändamål inom urklippen ovan ska genomföras.

GRÄNSERNA MELLAN ALLMÄN PLATS GATA OCH HYNDEVAD 22:10 OCH 22:53, 27:1, 22:12, 22:108-110 OCH 1:75, 22:13, 22:8-9

Hyndevad 22:10 och 22:53

Hyndevad 27:1, 22:12, 22:108-110

Hyndevad 1:75, 22:13, 22:8-9

Gränserna mellan ovan nämnda fastigheter och allmän plats gata är inlagda i registerkartan med troligen missvisande hög kvalitet. Lantmäteriet rekommenderar att dessa gränser utreds om så inte redan gjorts. Annars riskerar allmän plats gata belasta dessa fastigheter, vilket inte tolkas vara syftet med den allmänna platsen. Gränsen mot Hyndevad 27:1 bör särskilt utredas – senaste fastighetsbildningsåtgärden som berörde fastighetens gränser var laga skifte år 1915.

L₁ – MÄRKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIG I FORM AV LUFTLEDNING

Planbestämmelsens formulering bör ses över.

Svar:

Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek justeras så att de nämnda fastigheterna blir planenliga till granskningsskedet. Bestämmelsen om största fastighetsstorlek vid samrådet rättas till inför granskningsskedet till minsta fastighetsstorlek som det var menat att vara redan vid samrådet.

Motivet för korsmarken/plusmarken vid fastigheterna Närsjö 1:14 och Hyndevad 17:1 samt södra delen av Hyndevad 22:85 vid samrådet, innan riskutredning för farligt gods tagits fram var att det invid Länsväg 230 som trafikeras med farligt gods enligt länsstyrelsens rekommendationer endast får uppföras byggnader för icke stadigvarande vistelse inom Kors/plusmarken, byggnader såsom till exempel förråd, soprum och teknikbyggnader.

Riskutredningen som nu tagits fram inför granskningen innebär att ombyggnad av befintlig bebyggelse inom 0-30 m från väggkant landsväg 230 som kräver bygglov möjliggörs, det ställs då krav på att riskreducerande åtgärder vidtas. Det tillåts dock ingen nybyggnation av byggnader för stadigvarande vistelse inom zon 0-30 m. Plankartan och skyddsbestämmelsen m_1 justeras utifrån resultatet av riskutredningen. Skyddsbestämmelsen m_2 vid samrådet utgår, då utredningen dessutom visar att inom 30-150 m så innebär begränsningarna i sammanlagd byggnadsarea inom respektive fastighet att inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms vara rimliga ur ett riskperspektiv.

Servitut för väg till sin fastighet där det planeras för allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap/ med kommunen som väghållare behöver upphävas i samband med lantmäteri-förrättning vid övertagandet i samband med iordningsställande av allmänna gator.

Det är många bestämmelser inom en del områden på plankartan, varför det kan upplevas otydligt, men plankartan är digital, så det går att zooma in det aktuella området för att tydliggöra vilken bestämmelse som gäller var. Plankartan kommer även att bli tydligare då skydds-,m-bestämmelser med riskreducerande åtgärder mellan 30-50 m och 50-100 m utgår enligt slutsatser i den nu genomförda riskutredningen.

Gemensamma tillfartsvägar (till fler än en berörd blivande fastighet) som inte ingår i allmänplats gata planeras som g-områden för gemensamhetsanläggning, g-områden i plankartan ses över inför granskningsskedet.

Den befintliga vägsamfälligheten Hyndevad S1 överensstämmer inte i sin helhet med verkligt läge för väg, dessutom föreslås delvis ny dragning av planerad allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap. Inför dessa förändringar och planerad avstyckning av befintliga tomtplatser så finns behov att utföra lantmäteri-förrättning. Planbeskrivningen förtydligas vad gäller genomförandet och hur de olika markområden är tänkta att fördelas (delar av samfälligheten som inte är belägna inom allmän plats respektive delar av samfälligheten som blir planlagda som bostadsändamål).

Utredning av fastighetsgränser har genomförts, Formulering av planbestämmelsen l_1 justeras till granskningsskedet.

Funktionsrätt

Planbeskrivning

° Inget att anmärka

° Tillgänglighet Lagstadgad tillgänglighet förutsätts beaktas då Plan- och Bygglagen (PBL) gäller såväl inomhus som utomhus.

Svar:

PBL gäller.

Havs- och vattenmyndigheten

Havs- och vattenmyndigheten tackar för möjligheten att yttra sig i rubricerat ärende, under samrådsutställning 2019-09-25—2019-10-17.

Havs- och vattenmyndigheten avstår från att lämna synpunkter på underlaget. Myndigheten har inte tagit ställning i sakfrågan eller till handlingarna i ärendet.

Svar:

Noterat.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på avsikten att förbättra trafiksäkerheten inom planområdet, där bl. a. utfartsförbud har lagts in utmed väg 230 i planområdets södra del med syfte att stänga en enskild anslutning. I dagvattenutredningen beskrivs att ansvarsfrågan gällande hantering av vägdagvatten från väg 230, inom avrinningsområde 6, måste diskuteras vidare med trafikverket. Trafikverket välkomnar en dialog kring detta, liksom kring andra frågor som kan beröra den statliga väganläggningen. Kontakt kan i sammanhanget tas med Catrin Englund, som sedan vidareförmedlar kontaktvägar internt på Trafikverket. Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Svar:

Det är väghållaren Trafikverket som bär ansvaret för hantering av vägdagvatten utefter väg 230 som ligger utanför planområdet. I samband med anläggande av vändplan i änden av Närsjövägen så planeras utfart att tas bort av säkerhetsskäl då vägen går genom skyddsområde för grundvattentäkt. (Utfartsförbudsbestämmelsen tas dock bort då den ej är plantekniskt möjlig.)

Vägdagvatten från riksväg 230 avleds nu via täta diken, detta dikesvatten kommer att ledas in på den nya dagvattenledningen via brunnsinlopp vid korsningen riksväg 230/Bukettvägen. Dagvattnet passerar en regleringsbrunn där avskiljs olja och sediment för att sen ledas till en torr dagvattendamm med en volym på 190 m³. I regleringsbrunnen finns en bräddfunktion som breddar till en breddledning runt dammen till dammens utlopp. Det finns även fjärrstyrda ventiler på inloppssidan och utloppssidan som stängs och öppnas via EEMs övervakningssystem. Efter rening i dagvattenanläggningen leds vattnet via befintligt dike i strandskogen vidare till recipienten Hyndevadsån väster om Hyndevadstrand 26.

Länsstyrelsen Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan/ändring av detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med planen är att reglera markanvändningen vid Sandhem med avsikt att långsiktigt skydda det känsliga området för grundvattentäkten, Hyndevad. Det finns även särskilda skyddsföreskrifter för grundvattentäkten som gäller och behöver tas hänsyn till vid sidan av detaljplanen. Syftet är också att möjliggöra för allmän vatten- och avloppsutbyggnad och att utreda om avstyckning av nuvarande arrendetomter samt om förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt. Vägutformning och dagvattenhantering längs vägar och trafiksäkerhet vid in/utfarter ses över. Någon ytterligare exploatering med bostadsfastigheter utöver de nuvarande arrendetomterna är inte avsikten, då syftet är att begränsa riskerna för förorening av grundvattentäkten.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Hälsa eller säkerhet

Markföroreningar

Inom planområdet finns en avfallsdeponi belägen på fastigheterna Hyndevad 1:75, 1:76 och 22:1. Deponin är en f.d. grustäkt som fyllts med inerta massor som block, sten, grus, sand, osv. med inslag av byggavfall och rivningsrester med tegel, trä, asfalt, betong, kol, järnskrot och förpackningar. Avfallsdeponin har medfört att delar av marken förorenats med bl.a. metaller, olja, PAH och zink. I grundvattnet har det påträffats höga halter av tunga alifater och PAH, men även förhöjda metallhalter.

I Länsstyrelsens yttrande i undersökningssamrådet 2019-04-30 lämnade vi synpunkter kring behovet av undersökningar av markföroreningarna inom planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att det av samrådsunderlaget framgår att inga nya utredningar för att klargöra föroreningssituationen har tillkommit i ärendet.

Länsstyrelsen anser därför fortsatt att det kan krävas ytterligare utredningar för att avgränsa föroreningarna inom detaljplaneområdet. Föroreningarnas spridning till mark och grundvatten behöver klargöras. Det är viktigt att säkerställa så att inte andra delar av planområdet har förorenats.

Riskbedömning och åtgärdsutredning behöver också tas fram för att kunna bedöma så att detaljplanen blir ändamålsenlig utan risk för människors hälsa och miljö. Innan planen kan antas ska föroreningssituationen inom planområdet vara noga utredd och åtgärdad.

Om inte åtgärder utförs innan planen antas kan i undantagsfall en planbestämmelse skrivas in om att bygglov inte får ges förrän avhjälpande åtgärd utförts.

Länsstyrelsen påpekar vidare att det även behöver säkerställas att dagvattnet hanteras på ett lämpligt sätt så att föroreningar från avfallsdeponin inte sprids.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Av planbeskrivningen följer att bebyggelse delvis kan hamna inom influensområdet för väg 230 som är utpekad primär farligt godsled. I handlingen har det tagits fram förslag på skyddsåtgärder för olika avstånd för de fastigheten som berörs vilket är bra. Till granskningsskedet anges att en riskutredning med åtgärdsförslag kommer att tas fram.

Länsstyrelsen delar bedömningen att det kan behövas skyddsåtgärder om de rekommenderade skyddsavstånden inte kan hållas, men avstår i detta skede från att bedöma vilka skyddsåtgärderna kan vara med hänvisning till kommande riskutredning.

Av planbeskrivningen framgår att det bör finnas en avstängningsanordning för att förhindra föroreningar att nå yt- och grundvatten som skydd mot dagvattenföroreningar vid t.ex. en olycka. Möjligheten att ha fjärravstängning beskrivs. Länsstyrelsen delar bedömningen att skyddet för vattentäkten ökar om räddningstjänstens ges möjlighet att tidigt agera vid en olycka med utsläpp av farligt gods.

Det framgår inte av planbeskrivningen om behov finns av att ytterligare förstärka skyddet mot punktutsläpp utefter väg 230. Ett sådant arbete kanske sker i annat sammanhang än planärendet, men planen behöver säkerställa att åtgärder kan genomföras.

Vid planeringen av den damm för rening av vägdagvatten, som har Hyndevadsån som recipient, förutsätter Länsstyrelsen att risken för olyckor med farligt gods på väg 230 beaktas.

Översvämning

Av planbeskrivningen framgår att delar av planområdet berör så kallade lågpunkter som kan komma att översvämmas vid skyfallssituationer. Eftersom en sådan lågpunkt finns invid väg 230 så påpekar Länsstyrelsen att utöver skydd för bebyggelse så behöver även hänsyn tas till behovet av skydda av vägnätet för att kunna trygga tillgängligheten för samhällsviktiga funktioner.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten - dagvattenhantering

Av planbeskrivningen framgår att ett arbete pågår kring översyn av grundvattenskyddet och skyddsföreskrifter för det vattenskyddsområde som planområdet ligger inom. Länsstyrelsen kan därför inte bedöma om planförslaget i tillräcklig omfattning tar hänsyn till behovet av skydd av kommunens huvudvattentäkt. Länsstyrelsen ser helst att en revidering av dagvattenutredningen för planområdet och en översyn av planbeskrivningen görs när förslaget till nya vattenskyddsföreskrifter upprättats så att skyddsåtgärderna överensstämmer. Eventuellt tillkommande behov av skyddsåtgärder i planen t.ex. gällande höjdsättning, lutning och i vilken mån marken får hårdgöras säkerställs genomplanbestämmelser.

Länsstyrelsen anser vidare att grundvattenskyddet och skyddsföreskrifter bör beskrivas något mer utförligt i planbeskrivningen eftersom detta anger viktiga förutsättningar för planens utformning och genomförande.

Av dagvattenutredning och planbeskrivning framgår att två dammar för rening av vägdragvatten behöver anläggas utanför planområdet. Det framgår dock inte av planens genomförandebeskrivning när dessa ska vara iordningställda, men Länsstyrelsen förutsätter att de finns på plats när föreslagen vägbyggnad och upprustning av dagvattennätet i planområdet genomförs. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen inför framtagande av granskningshandlingen har en aktiv dialog med Trafikverket om ansvarsfrågan gällande hantering av vägdragvatten från väg 230, särskilt inom avrinningsområde 6.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Fornlämningar

Närområdet till planområdet är rikt på lagskyddade fornlämningar, i första hand från brons- och järnåldern. Fornlämningarna består av såväl gravar och gravfält som boplatser.

Den södra delen av planområdet ligger inom det lagskyddade fornlämningsområdet till två fornlämningar; en gravgrupp med två rösen och två något osäkra stensättningar (L1985: 4281, 4204, 4203/Gillberga 69:1-3 och L1985:7911/Gillberga 70:1). Stensättningen L1985: 4281/ Gillberga 69:1) ligger inom planområdet i anslutning till tomtmark.

Under 2018 hade Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö samråd enligt KML med Länsstyrelsen med anledning av planerad utbyggnad av VA-, el- och fibernätet samt anlägga nya dagvattenledningar. I december 2018 en arkeologisk utredning utmed ledningssträckan, vilken berör delar av det aktuella planområdet. Den utförda utredningen omfattade endast ett 20 meter brett arbetsområde kring den planerade ledningsdragningen (se bilaga). Innan planen antas krävs att en arkeologisk utredning kompletterar den tidigare utförda utredningen. Kompletteringen avser de områden som planeras för Natur, Odling och djurhållning i nordväst samt prickmarken vid Stensborg i väster. Utredningen kommer inte att omfatta det tidigare utredda stråket om 20 meter utmed den planerade sträckningen för VA-, el-, fibernät och dagvatten. Utredningsgrävning företas inte heller inom befintlig tomtmark.

Skälet till att den kompletterande utredningen måste göras är att Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas tidigare okända fornlämningar, främst inom planområdets obebyggda delar.

I första hand förväntas gravar och boplatser från brons- och järnåldern. Eventuella ännu okända fornlämningar kommer inte att åtnjuta ett fullgott skydd genom planens bestämmelser för Natur, Odling och prickmark eftersom Naturmark får användas för nedläggning av rör och ledningar liksom anläggande av promenadstigar, lekplatser och andra fritidsanordningar. Prickmark får användas för nedläggning av rör och ledningar, promenadstigar samt uppförandet av tex Attefallshus.

För den kända gravgruppen i söder gäller att en arkeologisk förundersökning måste klargöra fornlämningsens avgränsning. Syftet är att erhålla kunskapsunderlag för prövning enligt KML av om det är möjligt att tillåta ytterligare markgrepp i de planerade tomter som ligger i anslutning till gravgruppen. Förundersökningen kan genomföras i samband med den kompletterande utredningen. Kontaktperson för de arkeologiska insatserna är Agneta Scharp Agneta.Scharp@lansstyrelsen.se 010-2234341 eller Urban Mattson urban.mattsson@lansstyrelsen.se 010-2234365

Övrigt**Redaktionella synpunkter**

Redaktionella synpunkter på utformning av planbestämmelser

”

Redaktionella synpunkter på utformning av planbestämmelser

Länsstyrelsen noterar att byggrätten på fastigheten Hyndevad 24:1 har begränsats för att säkerställa att skred inte kan ske. Länsstyrelsen påminner i sammanhanget om att t.ex. attefallshus får strida mot bestämmelser i detaljplan. Detta innebär bland annat att de får uppföras på prickmark eller på tomter som redan har använt hela sin byggrätt. Byggnadsnämnden får alltså inte neka startbesked på grund av att attefallshuset är planstridigt. Om kommunen i detaljplan har bestämt att attefallshus kräver bygglov får byggnaden däremot inte strida mot bestämmelser i detaljplanen.

I planbeskrivningen anges att fastigheten Hyndevad 17:1 utöver bostadsändamål planläggs med Z₁ – bilverkstad. Den preciserande indexeringen återges dock inte på plankartan.

I planbeskrivningen anges att fastigheterna Hyndevad 22:108-110 har fått q-bestämmelse. Men på plankartan anges k-bestämmelse.

Grundkartan

Länsstyrelsen konstaterar att grundkartan saknar fastighetsbeteckningar vilket försvårar läsningen av planbeskrivningen.

Deltagande i ärendet

I handläggningen av ärendet har samråd skett med Aleksander Milenkovic och Weronica Klasson (vattenförvaltning), Agneta Scharp (kulturmiljö), Jenni Johansson, (föreordnade områden) samt Fredrik Nilsson (risk och säkerhet).

Rune van den Brink

Planhandläggare

Svar:

Länsstyrelsen synpunkter-ingripandegrunder enl 11 kap 10§ PBL, Hälsa eller säkerhet- markföroreningar, Risk för olyckor, översvämning eller erosion-farligt gods, Miljö kvalitetsnormer-vatten-dagvattenhantering

I samband med planarbetet har undersökningar av deponin utförts, se rapporter av Norconsult daterade 2018-09-21 och 2019-12-06. Då undersökningarna lämnade en del frågeställningar så har ytterligare tre handlingar tagits fram för att svara upp mot dessa. En riskbedömning har tagits fram av Citres, se rapport daterad 2020-09-11. Deponins historik och maximala utbredning har beskrivits av kommunledningskontoret, se PM daterat 2020-09-03. De hydrogeologiska förutsättningarna i området har beskrivits av Ramböll, se PM 2020-05-12.

Grundvattenflödet i åsen har en sydostlig riktning. Grundvatten i den mättade zonen är inte i kontakt med deponerade massor, avståndet från deponins botten till grundvattenytan i åsen har uppskattats till minst 7 meter. Därmed finns det inte förutsättningar för ett horisontellt flöde av grundvatten genom deponin. Däremot kan spridning av föroreningar ske med ett vertikalt flöde av infiltrerade regnvatten ner genom deponin. Norr om deponin ligger Borsöknasjön vars vattenyta är på en högre nivå än grundvattnet i åsen. Det saknas därför förutsättningar för spridning av föroreningar från deponin till Borsöknasjön.

Det främsta skyddsobjektet som hanteras i riskbedömningen är därför den kommunala vattentäkten. I riskbedömningen görs konservativa antaganden om bland annat utspädning mellan grundvatten i deponiområdet och vattentäkten, och slutsatsen är att det inte behövs några riskreducerande åtgärder med avseende på vattentäkten. Däremot går det inte att utesluta risker för människor som vistas tillfälligt på platsen som kan komma i kontakt med jord och avfall. För att reducera de riskerna rekommenderas en komplettering av den bristfälliga täckningen av deponin.

Den bebyggda fastigheten Hyndevad 1:75 planläggs som kvartersmark för bostad. Bedömningen är att de fyllningar som gjorts i samband med anläggning av trädgårdsmark medför att det inte behövs kompletteras med täckning av deponin inom fastigheten. För att förebygga eventuell risk vid framtida markarbeten inom fastigheten kan Miljökontoret komma att förelägga fastighetsägaren med krav på försiktighetsmått vid till exempel nybyggnad / tillbyggnad, rivning, schaktning, odling och dylikt

Då den obebyggda fastigheten Hyndevad 1:76 kommer att planläggas som allmänplats NATUR, medför det att kommun kan behöva förvärva fastigheten. Kommunen kommer att genomföra en kompletterande täckning av deponin i samband med planerade arbeten för gator och va. Åtgärden kommer att beskrivas i en anmälan till Miljökontoret i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet.

Då område för bebyggelse delvis kommer att ligga inom influensområde för väg 230 som är utpekad primär led för farligt gods så har en riskutredning med åtgärdsförslag tagits fram efter samrådet

*Enligt nu utförd riskutredning/riskanalys (primär utpekad farligt godsled väg 230) bedöms markanvändningen inom detaljplanen vara lämpligt beaktat påverkan på människors liv och hälsa förutsatt att presenterade riskreducerande åtgärder införs. Enligt utredning/analys är det **inte** tillåtet att uppföra nya byggnader för stadigvarande vistelse inom 0-30 meter från väggkant väg 230. Riskreducerande åtgärder rekommenderas inom avståndet 0-30 meter från väggkant väg 230 och gäller då endast vid **ombyggnad** av befintliga byggnader för stadigvarande vistelse som kräver bygglov. Planbestämmelser och gränser gällande skydd mot störningar justeras jämfört med samrådsförslaget.*

Utredningen visar att inom området 30-150 meter från väggkant 230 innebär begränsningar i sammanlagd byggnadsarea inom respektive fastighet att det säkerställs att persontätheten inom området är fortsatt låg. Inga ytterligare skyddsåtgärder bedöms vara rimliga ur ett riskperspektiv att införa på bebyggelse om dessa avstånd (30-150 meter). Alla bostadshus/fritidshus inom dessa avstånd skyddas dessutom också endera av annan bebyggelse eller är placerade i ett gynnsamt topografiskt läge och/eller skyddas av skogspartier.

Omhändertagande av vägdagvatten och åtgärder med avseende på risk för olyckor med farligt gods utefter väg 230 utanför planområdet är väghållaren, Trafikverket ansvarig för. Miljökontoret har tillsynsansvar. EEM kommer att ansvara för de kommande planerade dagvattenanläggningar, där två dammar iordningsställs i samband med att vägarna och allmänt VA byggs ut i området efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid planering av dammen för rening av vägdagvatten från planområdet som har Hyndevadsån som recipient beaktas risken för olyckor med farligt gods.

Beträffande risken för översvämning vid skyfall så behövs utöver skydd för bebyggelse även hänsyn tas till behovet av att skydda vägnätet och väg 230 för att kunna trygga allmän tillgänglighet för samhällsviktiga funktioner.

De lågpunkter som omnämns i planbeskrivningen under stycket Natur och kultur är lokala lågpunkter och utgör inte de särskilda områden som utpekats som instängda områden i översiktsplanen

Det pågår ett arbete med uppdatering av gällande skyddsföreskrifter för grundvatten. Grundvattenskyddsföreskrifterna reglerar skyddet för grundvattentäkten. För att inte riskera att detaljplanen och de slutgiltiga skyddsföreskrifterna får olika bestämmelser, så justeras texten i planbeskrivningen och bestämmelserna på plankarta till att endast utformas som information/upplysningar med hänvisning till skyddsföreskrifterna. Då det är viktigt att upplysa om bland annat att skyddsföreskrifterna reglerar krav vid schaktarbeten och att tillsyningsmyndigheten (miljökontoret) då ska kontaktas.

I plankartan redovisas höjdsättning av gator med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet, för att säkerställa att dagvattenhanteringen utefter dessa gator säkerställs.

Beskrivningen av grundvattenskyddet och skyddsföreskrifter i planbeskrivningen kompletteras. Då tidplanerna för detaljplanearbetet och arbetet med skyddsföreskrifterna inte sammanfaller så är det vanskligt att sätta bindande planbestämmelser då det kan utgöra en risk för att de slutgiltiga föreskrifterna och detaljplanen inte stämmer överens. Då va-utbyggnaden i Sandhemsområdet är starkt beroende av de förutsättningar som ges i detaljplanen så har detaljplanearbetet hög prioritet fram till antagande, varför ett eventuellt inväntande av skyddsföreskrifterna inte bedöms gångbart.

Iordningställande av de två dagvattendammarna planeras ske i samband med föreslagen vägupprustning/vägombyggnad och anordnande av dagvattennät i samband med allmän va-utbyggnad i detaljplaneområdet.

Det är väghållaren, Trafikverket som har ansvaret för hantering av vägdagvatten från väg 230.

Länsstyrelsens synpunkter-råd enligt 2 kap. PBL Kulturmiljö-Fornlämningar

Kommunen delar inte länsstyrelsens åsikt vad gäller krav på en arkeologisk utredning avseende de områden som planeras för Natur, Odling och djurhållning i nordväst samt prickmarken vid Stensborg.

Länsstyrelsens skäl för kravet om en kompletterande utredning är att det kan finnas tidigare okända fornlämningar, främst inom planområdets obebyggda delar och att dessa eventuella okända fornlämningar inte kommer att åtnjuta ett fullgott skydd genom planens bestämmelser för Natur, odling och prickmark då dessa bland annat får användas för nedläggning av rör och ledningar liksom anläggande av promenadstigar samt för prickmark även uppförande av Attefallshus. Kommunen påtalar att arkeologisk utredning redan gjorts för de planerade ledningsstråken och att kommunen inte har för avsikt att vare sig placera ledningar, anlägga promenadstigar eller lekplatser inom de nuvarande naturområdena som nu föreslås som allmänplats mark Natur. Beträffande odlingsmarken så är det den redan pågående markanvändningen som planeras att fortgå även framöver.

Vad gäller området invid den kända gravgruppen i söder, så rör det sig om befintliga ordnade tomtplatser med befintliga byggnader sedan lång tid tillbaka där tomtplatserna vid Hyndevad 22:85 ingår i Sandhems tomtägarförening och som i samband med detaljplaneläggning och va-utbyggnad nu planeras för möjlighet att styckas av till egna registerfastigheter.

Med hänsyn till fornlämningar, stensättningar och röse Gillberga 69:1, :2 och :3 som ligger inom befintlig bebyggd tomtmark vid Hyndevad 22:85 har vid utformning av planen också viss hänsyn tagits till de befintliga förhållandena vid berörda tomtplatser. Förslaget är att avsätta största möjliga område med allmän plats Natur som avgränsas med prickad kvartersmark, bedömd skyddszon för att tillgängliggöra och skydda fornlämningarna och samtidigt kunna behålla befintliga byggnader på de tre befintliga tomtplatserna i möjligaste mån, en befintlig byggnad hamnar dock helt inom prickmarken. Den berörda gravgruppen befinner sig inom ett område med berg i dagen, vilket framgår av kartan med markförhållanden, geoteknik under stycket geotekniska förhållanden i planbeskrivningen

För att bedöma lämpligheten/förhindra uppförande av Attefallsbyggnader inom den prickade kvartermarken så ställs krav på bygglov för Attefallsbyggnader inom det prickmarkerade området vid det aktuella fornlämningsområdet.

Denna detaljplan medger ingen ny exploatering, det finns alltså ingen exploatör som bekostar de föreslagna utredningarna. Detaljplanen tas fram för att reglera det nu oreglerade området vid Sandhem inför kommande planerad avloppsutbyggnad med förväntad omvandling i samband med denna. Den medger byggrätter, underlättar allmän vatten- och avloppsutbyggnad och avstyckning av nuvarande arrendetomter (inom tomtägarföreningen) samt möjliggör förändrat väghållarskap för bl a nuvarande Hyndevad S1 inom planområdet från enskilt till kommunalt. I samband med detta ses vägutformning och dagvattenhantering samt trafiksäkerhet över vilket då också samtidigt bidrar till att långsiktigt skydda det känsliga området för Grundvattentäkten Hyndevad. För grundvattenskyddet finns det särskilda skyddsföreskrifter som nu håller på att uppdateras. Förändringarna medför stora kostnader både för enskilda fastighetsägare och tomtägare som för kommunen med krav på ett antal olika utredningar.

För de områden, NATUR och odling där det inte planeras för vare sig ledningar, bebyggelse eller andra anordningar och som länsstyrelsen nu under punkten råd-synpunkter enl 2 kap. PBL, ställer krav om kompletterande arkeologiska utredningar för att eventuellt finna tidigare okända fornlämningar så är kommunens bedömning att Kulturmiljölagen, KLM gäller för dessa områden. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen. Vilket upplyses om i planbeskrivningen och kompletteras med i informationsrutan på plankartan.

Övrigt Redaktionella synpunkter-på utformning av planbestämmelser

Vad gäller risken för uppförande av Attefallshus inom prickmarken vid Stensborg så gäller PBL även för bygglovsbefriade byggnader, dvs marken ska vara lämplig för bebyggelse, det är då byggherren/fastighetsägaren som har ansvaret för markens lämplighet för bebyggelse.

Planbestämmelsen Z i samrådsskedet justeras med Indexeringen Z1-bilverkstad på plankartan inför granskningsskedet.

Fastigheterna Hyndevad 22:108-110 planläggs med skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse som hindrar rivning och förvanskning av kulturhistorisk intressanta torpbyggnader, r-rivningsförbud och k - skydd mot förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader, lika som i plankartan vid samrådet, en justering från q till k görs i texten i planbeskrivningen.

Grundkartans fastighetsbeteckningar fanns med redan i samrådsskedet men en stor del av planområdet utgörs av fastigheten Hyndevad 22:85.

Sakägare 1

Jag har samtalat kort med Marie Lundkvist idag och vi kom överens om att jag bör lämna in en frågeställning kring detaljplaneutkastet för Hyndevad 22:85.

På bifogad karta finns en väg som går från Närsjövägen XX upp till fastighet Närsjövägen X. Vägen ägs idag av Sandhems Tomtägarförening och brukas endast av en fastighet (Närsjövägen X). Eftersom syftet med detaljplanen är att arrendatorerna i Sandhems Tomtägarförening som äger Hyndevad 22:85 ska få möjlighet att stycka av egna fastigheter och inga övriga nya fastigheter ska tillkomma kommer denna väg även i framtiden endast att brukas av en fastighetsägare, varför jag yrkar på att beteckningen ska ändras från G₁ (gemensamhetsanläggning) till enskild väg. Jag har även avsikten att köpa loss marken som vägen ligger på från föreningen och då blir marken en privat väg för enskilt bruk endast.

I övrigt är marken markerad med beteckningarna U₁ och L₁, som inte utgöra några hinder från min sida förutom att den elledning som Eskilstuna Energi och Miljö lagt ner i vägen sedan tidigare ligger i dräneringsdiket söder om vägen och skapar en olägenhet då regn- och snöavrinning slår upp på vägen, urholkar den och skapar stora vattenansamlingar ner mot Närsjövägen eftersom jag inte kan dränera diket längre.

Detta faktum har påtalats under flera år och man har försökt att åtgärda detta tillfälligt från ESEMS sida under 2019 men det har inte blivit bättre.

Om elledningen U₁ ska kvarstå måste förutsättningarna för vägen ordnas till så att man kan underhålla den framöver genom att dränering läggs i dike och rör läggs under vägen ner mot Närsjövägen för att avleda regnvatten.

Denna fråga önskas svar på och även svar på att vägen blir privat i framtiden.

Svar:

G₁ -beteckningen utgår då det endast rör sig om väg/tillfart till en tomtplats/blivande fastighet. Området betecknas som prickad kvartersmark i planbestämmelserna och är planerat som tomttillfart med möjlighet att friköpas från föreningen. Avsättande av u-områden i detaljplanen är markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Frågor beträffande befintliga (och planerade ledningar) och dess förläggning tas med ledningsrättsägaren, då detta inte är en planfråga, mer än att utrymme för allmänna underjordiska ledningar möjliggörs i detaljplanen.

Sakägare 2 Jag vill härmed motsätta mig detaljplanen med anledning av att jag ej fått några klara besked om avgifterna för vägarna i området. Jag anser det vara mycket konstigt att besluta detaljplanen utan att haft samråd om gatukostnadsutredningen.

Jag har tomten på sandhemsvägen X och undrar varför det går streckad tomtgräns inom min tomt. Pinnar är utsatta enligt överenskommelse med grannen som äger sandhemsvägen X. Strecken (Illustrerad fastighetsgräns) går igenom min carport samt min vedbod vilket jag tycker är konstigt. Denna gräns är ej det jag och grannen kom överens om.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats.

Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Beträffande linjerna med illustrerad fastighetsgräns så har kommunen varit ute och mätt in de av er utsatta pinnarna. I gränsen mellan er och er grannes fastighet har pinnar mätts in vid Sandhemsvägen och vid den norra gränsen. Till granskningsförslaget justeras den illustrerade gränsmarkeringen mellan dig och grannen så att dina komplementbyggnader, carport och vedbod hamnar inom den illustrerade gränsen för din fastighet inför en framtida avstyckning.

Sakägare 3 Jag vill härmed motsätta mig den föreslagna detaljplanen Hyndevad 22:85 eftersom kostnaden för vägarbetet i området är inte klar än. Jag vill ha samråd om gatukostnadsutredningen innan jag kan godkänna detaljplanen. Jag har inga mer synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats.

Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 4 Jag motsätter mig den föreslagna detaljplanen för Sandhem 22:85 eftersom jag inte tycker att jag fått vetskap om vilka vägavgifter som kommer gälla i området. Detta anser jag borde vara klarlagt först. Utöver det har jag inga andra synpunkter om detaljplanen

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats.

Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 5

Vi vill härmed motsätta oss den föreslagna detaljplanen Hyndevad 22:85. Detta är på grund av att vi inte fått klara besked om vägkostnaden. Vi tycker att det är en självklarhet att ha samråd om gatukostnadsutredningen innan vi kan känner oss trygga att gå vidare och godkänna detaljplanen. Vi anser att dessa två hör ihop.

Vi har inga mer synpunkter på den föreslagna detaljplanen förutom ovan nämnda.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats.

Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 6

Vi vill härmed motsätta oss den föreslagna detaljplanen Hyndevad 22:85 med anledning av att vi inte fått klara besked om vägkostnaden. Vi anser det vara mycket konstigt att besluta om en detaljplan innan samråd om vägarna i området, enligt vad vi anser hänger det ihop.

För övrigt har vi inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats.

Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 7

Det primära syftet med detaljplanen som anges i planbeskrivningen om att reglera mark-användningen vid Sandhem med avsikt att skydda det känsliga området för grundvattentäkten Hyndevad ger stora konsekvenser för den enskilde fastighetsägaren och skapar kostnader som är svåra att bedöma. Det saknas en gatukostnadsberäkning och det redovisas inte hur bygglovs-kostnader kommer att tas ut i samband med erhållande av bygglov/positiva beslut anmälan då planavgiften kommer att tas ut som en separat del i denna. För den enskilde fastighetsägaren kommer också kostnader för avstyckning av nuvarande arrendetomter/tomtplatser och anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, kostnader för ledningsdragning från förbindelsepunkt, dagvattenhantering och fördröjning inom fastigheten, gemensamhetsanläggningar och anläggande av enskilda och gemensamma tomttillfarter samt parkeringsplatser.

I samband med att aktuell detaljplan skulle ställas ut på samråd skulle också ett samråd kring en gatukostnadsutredning för Hyndevad 22:85 med flera genomföras. Detta har inte skett och det är oklart när utredningen kommer. En överhängande risk finns om inga yttranden mot detaljplanen inkommer eller inkomna inte anses giltiga kan detaljplanen antas enligt ett begränsat förfarande och vinna laga kraft innan gatukostnaderna är redovisade och utställda på samråd. Detaljplanen är bindande och fastighetsägarna inom planområdet blir skyldiga att betala den kostnad som kommunen beslutar om.

Trots att Översiktsplanen 2023 inte pekar ut platsen som planeringsområde för bostäder så bör frågan utredas om nya byggrätter för bostäder kan skapas för att delfinansiera den utbyggnad av allmänna anläggningar som detaljplane-förslaget innehåller. I och med att detaljplanen vunnit laga kraft är den möjligheten borta.

Detaljplanens ambition att behålla områdets karaktär med naturvärden, sin bebyggelseäthet och landskapsbild i möjligaste mån är en god ambition. Då fastighetsstorleken för flertalet av enbostadsfastigheterna/arrendetomterna ligger inom spannet från 1 500 till 2 200 kvm så utgör de stora tomtmarker. Att begränsa byggnadsarean och nockhöjd samt att ange en begränsning om minsta fastighetsstorlek ger det fastighetsägarna små möjligheter till att utveckla sitt boende även om det är från en enklare bebyggelse i form av fritidshus till åretruntboende. Byggnadsarean borde kunna luckras upp och sannolikt klarar tomterna en större area än de föreslagna areorna om 190 kvm respektive 150 kvm. Speciellt eftersom denna area också inrymmer eventuella carports, skärmtak och tak över uteplats etc.

Då detaljplaneområdet beskrivs som en värdefull naturmark bör även detta beaktas i det lilla perspektivet. Att använda naturmark för U₁-område inom tex. bostadsområdet mellan Ytterells väg och Hattranvägen är en lösning som kommer att påverka tre marktomter negativt med uppgrävd mark och borttagen vegetation i tomtgräns och mellan tomterna. I just detta fall kan U₁-området förläggas i Ytterells väg istället fram till Hattranvägen och påverkar varken blivande fastighetsägare eller naturmark.

Trots att kommunen enligt planbeskrivningen avser besluta om att bekosta hälften av kostnaden för iordningställande och utbyggnad av allmänna anläggningar kvarstår fortfarande ett omfattande betalningsansvar på den enskilde fastighetsägaren. Många av kostnaderna hänger samman med en den nya detaljplanen. Därför ifrågasätter jag upprättandet av detaljplanen och anser att vatten- och avloppsfrågan kan lösas utan denna och det primära syftet som anges inledningsvis ändå kan uppfyllas.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats. Då planområdet som ligger inom ett känsligt område för grundvattentäkten Hyndevad nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad och i nuläget saknar detaljplan med bestämmelser så har kommunen beslutat att påbörja arbetet med att ta fram en detaljplan som nu varit ute på samråd. Detaljplanen syftar till att reglera markanvändningen i området, möjliggör för ändrat huvudmannaskap för planerade allmänna platser, underlättar genomförandet av vatten- och avloppsutbyggnaden och avstyckning av befintliga tomtplatser inom Hyndevad 22:85. I samband med dessa förändringar så förväntas en omvandling av den befintliga bebyggelsen varför det planeras för en standardhöjning av områdets vägar, vägar som i nuläget till en del är mycket smala och avsedda för en småskalig bebyggelse. Parallellt med detaljplanearbetet görs därför en gatukostnadsutredning som sker enligt en liknande process som den för detaljplanen. I gatukostnadsutredningen föreslås fördelning av kostnader för iordningställande av allmänplats. Det är viktigt för kommunen att skydda dricksvattentäkten och det föreslagna grundvattenskyddsområdet varför kommunen planerar att stå för en viss del av gatukostnaderna, då alla i kommunen har nytta av dricksvattentäkten. Se separat förslag gällande gatukostnadsutredning.

Detaljplanebestämmelserna utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, där hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid bland annat möjlighet till avstyckning, storlek på fastigheter, begränsningar i bygnadsarea och nockhöjd inför den förväntade omvandlingen av området. U₁ områden skapas vid kvartersmark där det finns behov av allmänna ledningar. Det U₁-område som du nämner kommer att utgå till granskningen då ledningsdragningen nu planeras i gatumark vid anslutning av Ytterells väg till Hattranvägen.

I samband med detaljplanen och vatten- och avloppsutbyggnaden så ges rättigheter och möjligheter för att kunna utveckla sin nuvarande tomtplats (blivande fastighet), fastighet och området. Det medför även kostnader för de som berörs. Kostnader för detaljplanearbetet betalas när detaljplanen nyttjas i samband med bygglov/bygganmälan. När bygglovs/bygganmälanavgifter tas ut, så tillses att även planavgifter tas ut, storleken för dessa avgifter framgår av taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Sakägare 8 Vi vill härmed motsätta oss detaljplanen med anledning av att vi ej fått några klara besked om avgifter för vägarna i området. Vi anser det vara mycket konstigt att besluta detaljplanen utan att haft samråd om gatukostnadsutredningen. Förutom vägkostnaden har vi inga synpunkter om detaljplanen.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats. Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 9 Vi vill motsätta oss den föreslagna detaljplanen Hyndevad 22:85 för att vi inte har fått klara besked om vägkostnaden innan. Vi tycker att det är mycket konstigt att besluta om en detaljplan innan vi fått information om vägarna i området, det hör ihop. För övrigt har vi inga andra synpunkter.

Svar:

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som tidigare planerats. Det rör sig inte om ett beslut om detaljplan. Det handlar om ett förslag som myndigheter och ni som sakägare får möjligheter att lämna synpunkter på och bidra med att tillföra information, kunskaper om det aktuella området som kan vara till nytta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Sakägare 10 Enligt föreslagna detaljplanen får denna fastighet ha högsta sammanlagda byggnadsarea på 250 kvm, varav huvudbyggnad på högst 200 kvm och komplementbyggnad med högst 50 kvm. Byggnader får ej placeras närmare 4,5 m från tomtgräns samt för garage 6 meter från väg. På denna fastighet finns det idag befintliga komplementbyggnader på över 190 kvm. Garage ligger närmare än 6 meter från väg. Övriga byggnader ligger närmare än 4,5 m från tomtgräns. Vår uppfattning är att samtliga byggnader har bygglov från Västra Rekarne kommun. Vid kommunsammanslagningen har dessa handlingar tappats bort av Eskilstuna kommun. Vi vill att detaljplan ändras för att möta befintlig bebyggelse på fastigheten Hyndevad X. Tillägger att även huvudbyggnaden är större än 200 kvm. Bygg yta är 234 kvm. Även det vill vi att detaljplanen ändras för möta befintlig byggnad.

Svar:

Det finns inget krav på att befintliga byggnader som uppförts med bygglov ska rivas (bestämmelser om byggrätt gäller vid uppförande av nya byggnader). Vi ser över tillåten byggrätt vid er fastighet inför framtagande av granskningshandlingar. Till granskning föreslås högsta sammanlagda byggnadsarea vid er fastighet till totalt 400 m² varav huvudbyggnad maximalt 250 m² och komplementbyggnad/er maximalt 150 m².

Sakägare 11

Jag bestrider att ni enligt detaljplanen har för avsikt att anlägga en väg som korsar min tomt där ni föreslagit det. Vill alltså inte ge något medgivande för att det ska upplåtas en väg på den tilltänkta platsen enligt detaljplanen. Det finns inget i samrådshandlingarna som påvisar varför detta skulle vara den bästa platsen att anlägga vägen på. Det finns heller inte något förslag på ersättning till mig som ägare för att ni skulle få nyttja den delen av tomten till sträckning av väg. Jag anser att man lika gärna kan lägga vägsträckningen högre upp så och att man istället kan bredda lite extra åt "allmänningen" på andra sidan Sandhemsvägen, för att få en naturlig sväng samt att det ska vara möjligt för vägunderhåll, renhållningsfordon, räddningsfordon att på ett enkelt sätt ta sig fram. (se bifogade material över vart jag föreslår att man istället kan lägga vägsträckan). Mitt förslag på sträckning innebär fortfarande att mark från Sandhemsvägen X kommer att behöva nyttjas. Jag yrkar på att jag för detta kommer att bli kompenserad och ersatt med en summa som motsvarar marknadsvärde per kvadratmeter.

Svar:

Den planerade förändringen av vägsträckningen som inkräktar på er tomtplats beror på att grusvägens nuvarande uppbankning är planerad att schaktas ned i samband med ledningsdragning för planerat vatten- och avlopp och i med att befintliga vägar med planerad standardhöjning kommer att breddas. Ifall man planerat att behålla den nuvarande vägens höjdnivå så skulle det innebära ett allt för stort intrång vid de berörda befintliga tomtplatserna/ fastigheterna. För att även i fortsättningen kunna ansluta Grusvägen till Sandhemsvägen så finns behov av den planerade nya vägsträckningen som tyvärr inkräktar på er nuvarande tomtplats. Beträffande överenskommelser/ inlösen/ intrångsersättning/genomförande med berörda fastighetsägare, Hyndevad 22:85 i ert fall, så hänvisas till genomförandebeskrivningen och gatukostnadsutredningen.

Sakägare 12

I förslaget till Detaljplan står det vid ett flertal tillfällen att det primära syftet med planen är att skydda vattentäkten och att planområdet berör riksintresseområde för vattenförsörjning, Hyndevad. De synpunkter som vi blivit ombedda att skicka in just nu gäller bara detaljplanen och inte den ev. kommande gatukostnaden och detta har försvårat arbetet för oss som privatpersoner eftersom vi ser att dessa två utredningar ändå hör ihop. Vi vill därför påpeka att de synpunkter som vi får lämna ang. ev. gatukostnad senare kan vara kopplade till det som skrivs i detaljplanen. Vi vill med säkerhet veta att vi inte kommer få höra att vi inte får prata om detaljplanen när det ev. samrådet för gatukostnad kommer till.

Att detaljplanen är viktig för vattenförsörjningen kan vi förstå och att detta är en del i er årsplan för 2019, att upprätthålla en låg klimatpåverkan, skydda luft, mark och vatten från föroreningar och värna om naturens biologiska mångfald, samt säkerställa en långsiktigt god vattenkvalitet. När vi läser dessa dokument är alla delar som kommunen nu arbetar med att förbättra i området kopplade till bevarandet av vattentäkten och att säkra Eskilstunas vattenförsörjning. I dokumentet för detaljplanen finns på s. 5 text som gäller gatukostnad, vilket gör att dokumenten har med varandra att göra. Vi vill som sagt med detta säkra oss om att vi under kommande ev. samråd ang. gatukostnad även får komma med synpunkter av det som står i detaljplanen som kan betraktas som intressant när det gäller gatukostnadsutredningen. Om detta inte anses möjligt från er sida

vill jag bli kontaktad omgående med förklaring på hur vi skall kunna lämna synpunkter. Vissa delar som vi lämnar synpunkter om är dock kopplade till gatukostnaden i förlängningen, precis som samrådshandlingen Detaljplan är.

På sid. 13 står det att detaljplan krävs innan ändring av markanvändning. Eftersom kommunen skall bygga ut V/A och stycka av tomter krävs alltså en detaljplan, men vi undrar ändå varför vägar anses behöva breddas och asfalteras. I detaljplanen står det att inte ytterligare exploatering skall ske i området vilket då borde ge en begränsad högre belastning på vägarna. På samma sida står att strävan är att bevara områdets naturvärden och landskapsbild. Vi ser inte att man gör det genom att asfaltera breda vägar. Detta anser vi går emot varandra.

På sid. 13 står det om Buketten och att det bedrivs en Secondhandaffär i dessa lokaler men det nämns inget om det livsmedelslager som bedrivs där. Det står att verksamheterna inom fastigheten inte bedöms vara störande för omgivningen/planområdet och detta anser vi ger en felaktig bild av läget på platsen. Utbyggnaden av Bukettenhuset har pågått under flera år och det blir mer och mer verksamhet i huset. Företaget som jag förstår det har livsmedelslager i en del har ett flertal transporter med tunga lastbilar som lastar av under sena kvällar samt att de har ett fläktsystem som hörs minst 100m från platsen. Det har även byggts om i östra delen av Buketten där det nu är en stor lastbilsport i fasaden, inte heller detta nämns i planen. Detta kanske efter utredning inte anses störa men att inte alls nämna denna verksamhet i detaljplanen anser vi felaktigt.

På sid. 15 står det om gator och trafik. Här står att befintliga vägar har enskilt huvudmannaskap i nuläget. Jag har fått berättat för mig från styrelsen i föreningen att det inte stämmer. Kommunen äger enligt dem Sandhemsvägen. Om detta stämmer är det fel i planen och detta behöver ändras. I den utredning om gatukostnad som drogs tillbaka stod det att alla vägar inom området idag är smala och grusade vilket inte är sanningen. Detta gör att de som läser men inte känner till området får en felaktig syn på grunderna för ombyggnaden och allt som rör den.

På sid. 16 står att utfartsförbud införs mot väg 230 från Närsjövägen. På sid. 22 står det att det skall finnas vändplats på de gator som är återvändsgata. Det står inget om att man inte längre får köra in på Närsjövägen från väg 230 vilket gör att det inte finns skäl enl. dessa bestämmelser att göra en vändplats där.

Utfartsförbudet sätts för att öka trafiksäkerheten. Här borde man för att öka säkerheten begära sänkt hastighet utmed detaljplanområdet samt en säker övergång till den busshållplats som ligger utmed väg 230, samt breddad vägren eller annan säker del för gångtrafikanter som skall ta sig över vägen till koloniområdet Närsjö. Vi är medvetna om att denna väg inte är kommunal men kommunen pratade på samrådet om det statliga ansvaret att åtgärda dagvattenshanteringen utmed väg 230. Här borde även säkerheten anses ligga på deras ansvar och åtgärdas.

På sid. 16 påbörjas texten om störningar. Här står det att trafikbuller är begränsat eftersom det till största del trafikeras med personbilar. Det står att det inte bedöms finnas några verksamheter som alstrar buller inom eller i anslutning till planområdet i nuläget. Att området gränsar till väg 230 som är rekommenderad väg för farligt gods samt den väg som lastbilar väljer till Katrineholm av någon anledning, trafikeras den av en stor del tyngre trafik. Detta har vi svårt att förstå hur man kan kalla begränsat. Verksamheter i

Buketten alstrar idag buller vilket även det gör att texten är felaktig. Vi vill veta varför Bukettenhuset inte är med i denna detaljplan och hur verksamheterna kommer att växa där? Är inte denna byggnad viktig med tanke på skyddandet av vattentäkten? Hur Bukettenhuset växer och vilka verksamheter som kommer godkännas är av stor vikt för de som bor i området.

På sid. 17 finns en karta med trafikflöden på olika vägar. Det står inte när denna mätning gjorts vilket gör att man inte kan dra slutsatsen att detta är den belastning som finns på vägarna idag.

På sid. 24 står det att det är av stor vikt att kommunen får rådighet över vägarna i området. Därför är planförslaget att det skall bli kommunalt huvudmannskap för vägarna. Bedömningen är att när vägarna anpassats till hur kommunen anser att de skall vara kan kommunens största vattentäkt säkerställas både på kort och lång sikt. Detta anser vi visar på den stora nytta det är för kommunen och alla dess invånare att arbete utförs för att skydda vattnet och att det inte är för oss privatpersoner inom området som arbetet sker. Vi har inte större nytta av detta beskyddande än privata fastighetsägare i Mälarbaden som exempel, därför anser vi att det är diskriminerande av kommunen att utreda om gatukostnad inom området eftersom det drabbar oss som privatpersoner stort ekonomiskt. Hela kommunen har del av det rena vattnet vilket då bör bekostas av alla (kommunalskatten). Det står på samma sida att genomförandet av planförslaget inte leder till en betydande miljöpåverkan. En stor påverkan som blir är dock miljön för de som bor i området. Tidigare har man haft sin lilla stuga i skogen men nu får man en 7 m bred asfalterad väg med belysning utanför fönstret. Detta anser vi ändrar områdets naturvärden, landskapsbild och fastighetsägares boendemiljö drastiskt.

På sid. 25 står det återigen om gatukostnaden som vi inte får lämna synpunkter på i nuläget. Vi förutsätter enligt vad jag skrev i början att vi får komma med fler synpunkter när ev. gatukostnadsutredning kommer och samrådsmöte utlyses.

På sid. 28 står att utbyggnad av vatten, avlopp och dagvattenskyddsåtgärder för gator i detaljplanen bekostas av Eskilstuna Energi och miljö AB. Om gator behöver se ut och vara byggda på ett visst sätt för att dagvattenskyddsåtgärder skall vara möjliga borde hela denna kostnad då ligga på "EEM" och därav anser vi att vi fastighetsägare inte har någon nytta av att vägarna byggs om och inte heller då något ekonomiskt ansvar eller ekonomisk vinning på att det blir gator i kommunal standard. Exploatering skall inte ske enligt detaljplanen och idag kan fastighetsägarna köra på vägarna som skall byggas om. Vi anser inte att det är rättvist att vi fastighetsägare i förlängningen på grund av denna detaljplan, skall bli ekonomiskt drabbade för det arbete som kommunen utrett måste till för att skydda hela Eskilstunas vatten.

På sid. 28 står att all bebyggelse skall anslutas till kommunens planerade V/A-nät. Enligt information på mötet i Eskilstuna Energi och Miljös lokaler berättade representanten från miljö att om man inte har vatten in i fastigheten behöver man inte ansluta. Dessa två fakta går emot varandra.

Vi vill även påtala vår besvikelse gällande kommunikationen med kommunen ang. bemötande, de handlingar som skickats ut och kallelse till samråd.

Kommunen har vad det verkar en god kontakt med föreningen Sandhem 22:85 och de fick enligt utsago via e-post veta att samrådet ändrade innehåll dagen innan mötet. Vi andra fastighetsägare inom området fick inte denna information förrän mötet startade. Jag fick även höra att föreningen hade ställt

frågan till kommunen om de skulle meddela andra fastighetsägare om ändringen med svaret att det inte skulle göras, eftersom det ansågs kunna bidra till att vi som fastighetsägare skulle tro att hela samrådet var inställt. Detta uppfattas för oss som att kommunen anser att vi inte kan ta emot och tolka samma information som föreningen får, på rätt sätt. Att delge information till vissa parter inom området och stänga ute andra påstår vi är mycket anmärkningsvärt. Vi hade inte heller samma förutsättningar till att planera inför mötet när både kommun och förening är förberedda på vad som gäller men vi andra förberett oss på något helt annat. Jag påtalade detta på samrådet och vi förväntar oss att all information som ges ut i detta ärende går ut till alla berörda. Vi har vid möten och kontakt med kommunen märkt att man talar som att alla tillhör denna förening och har missat att se på hur de som redan äger sina fastigheter inom området berörs av förslagen. På informationsmöte med kommunen fick vi vid mötet veta att vi kunde ställa frågor via e-post och vi utnyttjade detta för att bättre kunna förstå. Vi fick dock inga direkta svar på våra frågor och besked att inga mer svar ges utan vi får skicka synpunkter på samrådet. Handlingar lades även ut på kommunens hemsida för tidigt och plockades sedan bort igen och om det fick vi höra att det var ett misstag. Kommunen går sedan ut med en gatukostnadsutredning som för en privatperson inte kan anses innehålla tillräcklig information för att få en uppfattning om vad kostnaderna gäller. Denna utredning lade vi ner mycket tid på att läsa, ta reda på fakta och skriva ner synpunkter. Att kommunen senare drar tillbaka handlingarna är bra eftersom vi håller med om att de var bristfälliga men vi anser att kommunen borde uppmärksammat detta tidigare. Om en ny utredning om gatukostnad kommer betyder det att vi som privatpersoner återigen får lägga tid på att läsa och förstå denna. Eskilstuna kommun har tappat vårt förtroende betydligt när det gäller känslan av att ingå i en kommun som skall ta hand om och hjälpa sina invånare. Att ha en känsla av att inte kunna lite på information och utredningars grund och riktighet skadar inte bara oss som privatpersoner utan kommunens arbete och anseende mycket negativt. Vi anser att ni som kommun i flera fall diskriminerar oss både som område, eftersom arbetet gynnar hela kommunen och som personer inom området när vi behandlas olika.

Synpunkterna är lämnade av Fastighetsägare för Hyndevad X.
Vid frågor eller svar ang. synpunkterna kontakta oss. E-posten som synpunkterna skickats från fungerar bra för kontakt.

Svar:

Detaljplanarbetet och gatukostnadsutredningen sker i två åtskilda men likartade processer enligt plan- och bygglagen, med skilda samråds och granskningstillfällen innan antaganden. Där ges berörda tillfälle att lämna synpunkter/yttranden både under samrådstiden och under granskningstiden för respektive process. Det bästa är dock att lämna synpunkter redan under samrådstiden eftersom möjligheterna då är större att kunna påverka planutformningen.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator.

Huvudmannskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen

kommunalt eller enskilt. Huvudregeln i Plan- och bygglagen är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Då det inte finns några särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap inom detta detaljplaneområde är planförslaget därför att huvudmannaskapet för allmänna platser vägar ändras från enskilt till kommunalt. I samband med att kommunen då tar över väghållarskapet behöver vägarna uppdateras till kommunal standard, gällande bland annat vägbredder, beläggningar, omhändertagande av dagvatten och belysning. Lokalgatorna ska uppfylla kommunens krav på framkomlighet och säkerhet och standard i övrigt för framtida drift och underhåll.

Det är väghållaren som ansvarar för omhändertagandet av vägdagvattnet.

Inom industrifastigheterna i det före detta "Bukettenområdet" finns det lagerverksamhet med tillhörande trafik. Det avgränsade planområdet omfattar inte dessa industrifastigheter. Det nu aktuella detaljplanearbetet innebär ingen förändring för närliggande bostadsfastigheter gentemot nuläget avseende påverkan från dessa industrifastigheter.

Vägarna inom detaljplaneområdet har enskilda väghållare och ingår till stor del i vägsamfälligheten Hyndevad S1. Marken som vägarna ligger på tillhör olika fastigheter, vilka kan vara privata/föreningsägda eller kommunala.

Det är planerat för borttagande av in/utfart från väg 230 till Närsjövägen. Det finns ett behov av föreslagen vändplats vid Närsjövägen. Kommunen är inte väghållare för väg 230, väghållarskapet med tillhörande ansvar ligger på trafikverket. Kommunens trafikhandläggare för dialoger med trafikverket. Kommunens framtagna bullerkartor från 2016 visar att buller från vägtrafiken ligger under gällande riktvärden vid berörda fastigheter/tomtplatser inom planområdet. Vid kommunens avgränsning av planområdet har endast bostadsfastigheter inklusive bilverkstad som även innefattar bostadsfastighet och ligger mellan bostadsfastigheter vid Närsjövägen tagits med.

Mätning av trafikflöden har gjorts 2019 för väg 230, 2014 för Borsöknäsvägen, 2007 för Hattranvägen (för Hattranvägen har medtagits ett uppskattat ökat trafikflöde), för Närsjövägen finns ingen mätning gjord, där har gjorts en uppskattning om 7 fordonsrörelser per hus samt 13 fordonsrörelser för bilverkstaden, vilket ger 90 fordonsrörelser per dag för Närsjövägen.

Det är viktigt för kommunen att skydda dricksvattentäkten och det föreslagna grundvattenskyddsområdet varför kommunen avser att stå för en viss del av gatukostnaderna, då alla i kommunen har nytta av dricksvattentäkten. Planerade dagvattenåtgärder längs allmänna gator utförs enligt kommunal standard. Anslutning till vatten- och avloppsnät inom beslutat allmänt verksamhetsområde är obligatoriskt och ska ske när det finns en anslutningspunkt upprättad

Vi beklagar att tiden för samråd för gatukostnadsutredningen och samråd för detaljplanen inte skedde samtidigt som det planerades för och som det samordnade utskicket gjorde gällande.

Beträffande kommunikation och träffar som planavdelningen haft med Sandhems tomtägarförening utöver detaljplanesamrådet, så har den skett på föreningens initiativ / önskemål via telefon- och mejlkontakter.

Innan samrådet har även enskilda fastighetsägare varit inbjudna till en separat informationsträff ute vid Eskilstuna Energi- och miljö's huvudkontor. Att vi valde att separera informationstillfällena med representanter från tomtägarföreningen och med de enskilda privata fastighetsägarna, är att de enskilda fastighetsägarna inte är i behov av den information som endast berör tomtägarföreningen för fastigheten Hyndevad 22:85 (och dess medlemmar som idag inte har avstyckade registerfastigheter), i övrigt så utgick samma information vid båda dessa tillfällen.

Från kommunens sida är vi mycket angelägna om likabehandling och att alla får möjlighet att ta del av vår information. Beträffande förberedelser inför plansamrådsmötet så har ni fått samma utskick som föreningen med uppgifter om var planhandlingarna fanns att tillgå och därmed möjligheter att förbereda med frågor.

Vi planerar för alla som berörs inom och invid planområdet och tar samtidigt också hänsyn till de allmänna intressena.

Vi tar emot epost och telefonsamtal och besvarar dem i den utsträckning vi har svar, planering är ju en process, där en del frågor inte har ett direkt svar, utan behöver utredas vidare.

Vi beklagar återigen att felaktigt material om gatukostnader under en kort tid av misstag låg ute på vår hemsida. Gatukostnadsutredningen är en separat process enligt Plan- och bygglagen som pågår parallellt med/ vid sidan av detaljplanprocessen.

Det har bjudits in till ett samrådsmöte gällande gatukostnadsutredningen den 25 november vid Retuna. Under samrådstiden har de som berörts haft möjlighet att lämna synpunkter inför den fortsatta processen.

Från kommunens sida har vi inte för avsikt att vara oärliga eller diskriminera tvärtom ligger det i våran värdegrund att respektera och arbeta för våra kommuninvånare.

Sakägare 13

Bästa planavdelning! Min tomt är den sista på höger hand vid slutet av Ytterrellsväg. Tomten ligger till största delen på berget, men har en smal remsa i gatuplan. Där har jag idag möjlighet att parkera min bil och jag har ett förråd för cykel och ved. Berget har flera branta sidor. Jag är 74 år, och jag måste kunna lasta ur och förvara sådant som jag inte orkar bära upp för berget direkt, utan tar upp senare i omgångar. Min synpunkt är att min tomt även efter utbyggnaden av gatan måste vara tillgänglig i detta avseende. Det går därmed inte att flytta hela min tomt längre upp på berget, för då påverkas tillgängligheten negativt. Det jag begär är att gatan får gränsa till min tomt där den gränsar idag. Eftersom marginalerna är små, är det svårt för mig att med hjälp av er karta avgöra, hur nära bergets stigning gatan är tänkt att dras enligt planförslaget. Om ni tänker göra en förändring jämfört idag, och som påverkar tillgängligheten till min tomt, så vill jag att detta redovisas för mig i detalj, och att jag får ett personligt besök från er där jag får möjlighet att ge synpunkter på plats.

Svar:

Den allmänna gatan planeras så att du även fortsättningsvis har kvar önskad tillgänglighet till planerad avstyckad fastighet/din nuvarande tomtplats.

Sakägare 14

Då det primära syftet med detaljplanen är att skydda grundvattentäkten så har vi flera frågor.

Varför ska vi stå för kostnad överhuvudtaget för väg?

Får alla fastighetsägare som ska bygga vara med och betala för gatorna vid exploatering generellt inom kommunen (i andra områden)?

Då det här områdets detaljsplans syfte är att skydda grundvattentäkten borde det vara skattefinansierat, alltså en kommunal angelägenhet för samtliga skattebetalare.

I detaljplanen har ni föreslagit att vägen fram till Ytterells Väg X ska bli en gemensamhetsanläggning tillsammans med en granne som vi inte vet vem det är på Närsjövägen X, dit finns idag ingen väg de har således inte varit med och producerat vägen som finns idag. Vägen har fastighetens forna ägare, nuvarande ägares far själv ordnat under 1950-talet och framåt. Hur har ni tänkt er det gemensamma ägandet av vägen? Tänk om vi inte vill lika? Om dessa två fastigheter ska stå för anläggande och underhåll av vägen så innebär det att vägen är privat och får bara nyttjas av de två fastigheterna?

Vi önskar att vägen blir kommunal och snöröjs.

Vi har varit i kontakt med Carolina Sandeberg på Eskilstuna Energi- och miljö angående om de behöver komma fram med tunga fordon till anslutningspunkten när anläggningen är i bruk och detta kan de inte svara på trots att det måste finnas flera fastigheter i kommunen som har enskild väg. Om så är fallet räknar vi med att kommunen som huvudman anlägger väg enda fram till tomtgränsen och står för kostnaden.

Hur ska grundvattentäkten skyddas på de vägar som enligt detalj planeförslaget inte blir kommunala?

Önskar svar på frågorna och att hänsyn av våra synpunkter tas.

Svar:

För enskilda tomttillfarter och gemensamma tomttillfarter till ett fåtal blivande fastigheter är planförslaget att dessa vägar förblir fortsatt enskilda.

För gemensamma enskilda tomttillfarter så är förslaget att berörda fastighetsägare går samman och bildar en gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförrättning, där kostnader och ansvar för anläggande drift och underhåll av den aktuella vägen utreds. För dessa mindre tomttillfartsvägar bedöms olycksrisker/risker vara acceptabla.

Det finns flera olika syften med detaljplanen, framförallt så behöver det tätbebyggda området som nu står inför stora förändringar regleras. Då området står inför utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp så förväntas en omvandling av området (se exempel på detta i närliggande områden och andra sommarstugeområden/fritidshusområden som har omvandlats i samband med utbyggnad av vatten- och avlopp). Då det nu aktuella området saknar detaljplan/byggnadsplan eller områdesbestämmelser i nuläget så finns det ett stort behov att reglera bebyggelsen genom att planlägga området inför denna förändring.

Frågor som berör kostnader för allmän väg hänvisas till separat gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen är en separat process lik den process som gäller för detaljplanearbetet.

För allmänplats det vill säga allmänna gator och NATUR-områden är planförslaget att ändra till kommunalt huvudmannaskap vilket är huvudalternativet enligt Plan och bygglagen. Förslaget innebär bland annat att kommunen tar över som väghållare för allmänna gator och därefter ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna gator.

I samband med övertagandet behöver dessa gator åtgärdas för att uppnå kommunal standard. Upprustningen handlar bland annat om beläggning, vägutformning och vägbredd, belysning samt att ta hand om vägdagvatten. Dessa åtgärder innebär betydande kostnader som behöver fördelas, vilket nu utreds i en separat gatukostnadsutredning som har varit ute på samrådsförfarande.

Planerade dagvattenåtgärder längs allmänna gator utförs enligt kommunal standard.

Det är viktigt för kommunen att skydda dricksvattentäkten och det föreslagna grundvattenskyddsområdet varför samrådsförslaget för gatukostnadsutredning är att kommunen avser att stå för en viss del av de allmänna gatukostnaderna, då alla i kommunen har nytta av dricksvattentäkten.

I övrigt hänvisas till parallell process för gatukostnadsutredningen.

Sakägare 15

Syfte: "Det primära syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen vid Sandhem med avsikt att långsiktigt skydda det känsliga området för grundvattentäkten, Hyndeavad..... Någon ytterligare exploatering med bostadsfastigheter utöver de nuvarande arrendetomterna är inte avsikten, då syftet är att begränsa riskerna för förorening av grundvattentäkten."

Kommentar: Eftersom man konstaterat att man inte räknar med att fastighetsägarnas bruk av tomtmark, byggnader eller spillvatten som faller till marken från byggnader i sig är en risk för grundvattentäkten utan den primära risken är kopplad till fordon på vägar och det spillvatten som samlas på vägar och som smutsas ner av vägtrafiken kan jag inte se att en begränsning av fastighetsbildning kan motiveras med att det skulle utgöra en risk för vattentäkten om marken avstyckades till att dela av ytterligare max 10 tomter i utkanten av skyddszonen. Detta bör ytterligare förklaras och motiveras. Om intentionen är att behålla områdets karaktär i form av en blandning av åretrunthus och fritidshus måste en anpassning till kommande kostnader ske. Inget fritidshus/ sommarstuga blir attraktivt med en kommande kostnadsbild på mellan 5-600 000 kr (beroende på tomtstorlek). Det är mer än vad flertalet sommarstugor/ fritidshus är värderade till i Sandhems område idag.

Förslaget att låta fastigheter norr om Bukettvägen och tillhörande asfalterad vägvagnsnitt på Bukettvägen innefattas av kommande detaljplan känns omotiverat. De tillhör inte Sandhems område eftersom området tar slut i och med LV 230. Delen har endast en åretruntbostad. Resterande är sommarbostad eller K-märkta fastigheter som ändå inte kan bebyggas. Vägen de brukar brukas av långt många fler och den är redan i kommunens drift.

Notering: Hyndeavad 22:85 är vad vi vet 42 arrendatorer. Vi har räknat med 18 intilliggande fastighetsägare, men anser inte att dem som tillhör Bukettvägen norra bör räknas in.

Gatukostnadsutredning Kommentar: I och med att denna del inte ska processas vid detta samråd väljer jag att inte kommentera detta område här trots att det finns en hel del att anföra. Kort kommenteras endast att det här står att kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt, vilket vi kan konstatera att man hittills inte har kunnat presentera en skälig plan för.

Bebyggelseområden Kommentar: Samma kommentar som ovan kring 42 arrendatorer och 18 intilliggande fastighetsägare varav dem norr om Bukettvägen inte bedöms borde omfattas av detaljplanen alls.

Lek och rekreation Kommentar: Idag äger Sandhems Tomtägareförening i princip allt grönområde och jordbruksmark inom det föreslagna planområdet. Det är ännu inte klart om en försäljning kommer att ske till annan part (Eskilstuna kommun eller annan fastighetsköpare) varför det känns märkligt att beskriva grönområden inom planområdet som rekreationsområden med eller utan planer på lekpark. Så länge marken är privat kan den inte anses som allmänna rekreationsområden.

Gator och trafik Kommentarer: I detta avsnitt nämns att det är ett "privat huvudmannaskap" på vägarna inom planområdet. Detta stämmer endast till viss del. Ytterells väg och Grusvägen är helt privat huvudmannaskap där Sandhems Tomtägareförening är enskild ägare. Sandhemsvägen likaså men där delas ägarskapet mellan Eskilstuna Energi och Miljö och Sandhems

Tomtägareförening, där ESEM äger Sandhemsvägen från norra infarten ner till Sandhemsvägen 9-11.

Att vägar skulle behöva bli 7 meters bredd känns orimligt med hänsyn till de få brukare som ska nyttja vägarna (Ytterells väg, Sandhemsvägen och Grusvägen). Att istället anpassa vägarna liknande dem i Borsökna Väster känns mer relevant.

Stycket kring utfartsförbud tolkas som att det ska bli förbjudet att köra ut på LV 230 från Borsöknavägen via Hattranvägen, vilket känns märkligt. Den enda utfart som i sådana fall skulle kvarstå är utfart till LV 230 från Närsjövägen södra, vilket är långt mer trafikfarligt än via Borsöknavägen. Förslag är att istället sänka genomfartshastigheten på sträckan förbi korsningen LV 230 och Borsöknavägen samt sätta belysning i korsningen och göra en avfarts- och påfartsfil för säkrare avfart/ påfart.

Gång- och cykelvägar Kommentar: Norra utfarten från Sandhemsvägen påverkar endast Eskilstuna Energi och Miljö som idag äger den delen av vägen. Om de önskar cykeltrafik på sin mark eller om marken ska lösas in är en fråga för den fastighetsägaren.

Kollektivtrafik Kommentar: Den planerade, liksom den nu tillfälliga busshållsplatsen på Hattranvägen vid infarten från Borsöknavägen är direkt livsfarlig. Bussen har svårt att stanna. Föraren försöker ofta anpassa stoppet efter att passagerarna som väntar inte ska behöva kliva ner i dike, ut i snövall eller i lera. Vid flera tillfällen har bussen stannat så pass långt ut i vägbanan att bilar har lyckats passera på insidan, mellan vägren och påstigande passagerare med direkt livsfara som följd. Bussförarna har uttryckt sin frustration. Dessutom finns en helt iordningsställd plats 100 meter österut som lagts ner massa ekonomi på att färdigställa. Den är säker, belyst, finns plats vid och är ändå idag en plats där bussarna ställer upp för att chauffören behöver en kiss/ rökpaus. Naturligt vore att återta den platsen för bussen att ta upp passagerare, eftersom de flesta som idag går på/ av bussen på den hållplatsen sedan ska promenera mot Närsjö.

Dagvatten Kommentar:

Avsnittet om dagvatten bör klargöras i ansvarsdelen. Här anser jag att allt det som här beskrivs i åtgärder för att skydda vattentäkten tillhör ett kommunalt ansvar och ska därför inte belasta de boende i området.

Inverkan på miljön och hälsan Kommentar:

Här föreslås att det i området ställs upp ett antal sopstationer för att inte belasta vägnätet i onödan med tung trafik i form av sopbilar. Alternativt att man har vissa upphämningsplatser för tunna, där tunnan antingen står permanent eller dras till vid dag för tömning. Detta skulle minska tunga trafiken i området nästintill helt.

Att planen är att "upprusta vägarna till kommunal standard" behöver förtydligas vad detta är, eftersom det i nästkommande mening skrivs "och i samband med detta vidtas åtgärder för omhändertagande av väg dagvatten inom skyddszonen" ger att dessa åtgärder är extraordinära och därmed inte kan härledas till normal kommunal standard, vilket då heller inte kan belasta de boende i området.

Genomförandetid Kommentar: Här finns ett tvivelaktigt stycke kring hur ett område efter fem års tid kan beslutas att "ändras utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas". Det här stycket kan tolkas som att det efter fem år är fritt fram för kommunen att till exempel låta fastighetsbilda på den eventuella naturmark man tvingat till sig genom tvångsinlösen via lantmäteriet, vilket har nämnts som ett alternativ kommunen övervägt i dialogen med Sandhems Tomtägarförening. Stycket bör förtydligas så att det inte kan misstolkas.

Ansvarsfördelning Kommentar: Stycket "Återställandet av allmänna anläggningar utförs av kommunen på bekostnad av fastighetsägare". Det här stycket önskar jag både förklarat och förtydligt. Vilken återställning är det vi pratar om här. När det gäller återställandet av vägar sköter ESEM det enligt egen utsaga. Detta gäller alla vägarna som föreslås ligga inom planområdet. Dem som idag har en grusbelagd yta kommer att återställas till grusad yta och dem som har en asfalterad yta kommer att återställas till asfalterad yta. Så exakt vilken återställning är det vi pratar om här?

Fastighetsrättsliga frågor Kommentar: Här beskrivs att om en marköverlåtelse med kommunen inte kan träffas avser kommunen att låta marken inlösas hos Lantmäteriet. Här vill föreningen hävda att vi även måste ha rätt att sälja all mark som inte kommer att fastighetsbildas till annan köpare om annan köpare finns som förhåller sig till de antagna reglerna i kommande detaljplan i övrigt (att området ska förbli jordbruks/ naturmark. Detta alternativ bör också nämnas.

Gemensamhetsanläggningar Kommentarer: Här står att gemensamhetsanläggningar, som då tolkas kunna vara mindre infartsvägar, uppfartsvägar, till fastigheter som inte har direkt anslutning till berörda nämnda vägar ska bekostas av de enskilda fastighetsägarna. Här ställer jag mig frågan om dessa vägar då naturligt borde tillhöra den/ de fastigheter de server. Att man alltså äger sin egen väg fram till tomtgräns om man har en mindre anslutningsväg. Om inte, hur skrivs ett servitut mellan kommande ägare som skulle kunna vara en kommun eller en annan kommande fastighetsägare i området för att garantera att vissa fastigheter som idag inte angränsar till Närsjövägen, Grusvägen, Ytterells väg eller Sandhemsvägen.

Ekonomiska frågor Kommentar: Jag anser att kommunen bör ta ett helhetsansvar för allt som avser att ruta gata för att skydda vattentäkten, vilket vi idag vet innebär en större kostnad än de föreslagna 50% av totala kostnaden. Vidare nämns att "kostnader gällande projektering och anläggande av allmänna anläggningar (allmän plats NATUR/GATA) som detaljplanen medför utgör underlag för gatukostnadsersättning." Här vill jag framför att jag inte anser att NATUR har med gata och planläggning av en sådan att göra över huvud taget. Vidare kan vi konstatera att planläggningen och alla tillhörande undersökningar som gjorts i avsikt att undersöka området ur ett vattenskyddsperspektiv är kostnader som inte ska belasta de boende i området ur ett vattenskyddsperspektiv är kostnader som inte ska belasta de boende i området. Det har helt med vattentäkten att göra och ska belasta Eskilstuna kommuns innevånare som ett kollektiv.

Svar:

Då området ligger inom nuvarande skyddsområden (inre och yttre) för grundvattentäkten och inom zon för föreslaget skydd i det pågående arbetet med uppdatering av skyddföreskrifter för grundvatten Hyndevad så är bedömningen att en förtätning av Hyndevad 22:85 inte är lämplig. En förtätning skulle innebära utökad trafik inom området utöver den trafikökning som ändå förväntas i samband med utbyggnad av vatten- och avlopp och en detaljplan med byggrätter som möjliggör permanentboende i området.

Föreslagen storlek på byggrätter och intentionen att värna områdets karaktär i övrigt planeras för att uppnå en någorlunda balans mellan de som vill utveckla sitt boende till ett permanentboende med de möjligheter som nu föreslås och de som önskar behålla sitt sommarboende/fritidhusboende. Vid utbyggnad av vatten- och avlopp och upprustande av gator till kommunal standard inför ett kommunalt övertagande av väghållarskapet (huvudmannaskapet för allmänna gator inom området) så medför det kostnader för de som berörs. Kostnader för vatten och avlopp sker enligt gällande taxa när anslutningspunkt upprättats, Eskilstuna energi och miljö.

Fördelning av kostnader för gator utreds i samband med gatukostnadsutredningen, de betalas när gata är anlagd. Kostnader för detaljplanearbete betalas när detaljplanen nyttjas, likväl som kostnader för bygglov och bygganmälan respektive rivningslov och rivningsanmälan. Bostadsfastigheterna med tät bebyggelse vid Bukettvägens östra sida ingår i föreslaget avgränsat planområde trots att de inte tillhör Sandhemsområdet, då de likt Hyndevad 22:85 och de avstyckade bostadsfastigheterna norr om landsväg 230 saknar detaljplan/byggnadsplan som reglerar markanvändningen.

Planavdelningen tackar för upplysningen att Hyndevad 22:85 har 42 arrendatorer, vi rättar till detta till granskningen och ser då även över antal fastighetsägare med nu avstyckade bostadsfastigheter.

Vad gäller försäljning av mark såsom grönområden och jordbruksmark, så innebär samrådsförslaget att-grönområden med beteckningen NATUR planeras som allmänplats, marken övertas och förvaltas av kommunen, vad gäller jordbruksmark med beteckningen L så är förslaget att denna mark kvarstår som kvartermark i enskild ägo där möjlighet finns till försäljning. Förslaget är att allmänplats mark-NATUR övertas antingen genom en frivillig överenskommelse alternativt löses in av kommunen i ett lantmäteriförfarande. Till granskningskedet tillkommer delar av de större redan kommunala vägarna, Hattranvägen och Borsöknäven till planområdet. Redan i detaljplanesamrådet föreslogs att huvudvägarna inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap. Flertalet av dessa befintliga vägar inom det vid samrådet avgränsade planområdet ingår i vägsamfälligheten Hyndevad S1. Vilket innebär att där i dagsläget råder enskilt huvudmannaskap för dessa vägvagnitt. Den västra delen av Sandhemsvägen (från Hattranvägen fram till fastighetsgränsen vid Hyndevad 26:1 är en enskild väg tillhörande fastigheten Hyndevad 22:85.

Den nuvarande placeringen av Ytterellsväg stämmer inte helt överens med samfälligheten Hyndevad S:1 enligt förrättning. I samrådsförslaget föreslås en delvis ny sträckning av Ytterellsväg. I övrigt visar en förprojektering att gatorna i huvudsak kan förläggas i de befintliga vägarnas sträckning. De allmänna gatorna ska uppfylla kommunal standard det vill säga kommunens krav på framkomlighet, säkerhet och standard i övrigt med tanke på framtida drift och underhåll.

Förprojekteringen visar på behovet av ett vägområde med 7 meters bredd. Gatan är tänkt att utformas med vinge, där själva körbanan är ca 5 meter bred, inom vägområdet finns ett utrymme för snöupplag. Vägavvattning är tänkt att ske genom att anlägga dagvattenbrunnar i gatan, från vilka dagvattnet leds via dagvattenledningar till dagvattendammar utanför planområdet. I begreppet kommunal standard för vägar ingår omhändertagande av vägdagvatten. Det är alltid huvudmannen för vägarna som ansvarar för omhändertagande av vägdagvatten.

Den norra utfarten av Sandhemsvägen mot Borsöknavägen ingår i detaljplaneområdet och är enligt samrådsförslaget planerad endast som gång- och cykelväg av trafiksäkerhetsskäl. För att förbättra trafik/personsäkerheten planeras ett nytt område för busshållplats samt gångväg till denna vid Hattranvägen. Det är inte planerat något utfartsförbud till LV230 från stora korsningen från Borsöknavägen via Hattranvägen.

Då området planeras för att möjliggöra permanentboende så planeras även avfallshanteringen utifrån detta.

Stycket om genomförandetid hänförs till plan- och bygglagen, PBL, det handlar om juridiska rättigheter inom planens genomförandetid. Det ska inte tolkas som att det är fritt fram att fastighetsbilda på naturmark som tvångsinlösts vid en lantmäteriförrättning. Det går inte att fastighetsreglera och bilda bostadsfastigheter inom allmänplats natur, för att ändra från allmän plats till kvartersmark så krävs att en ny detaljplan tas fram, i vilken de som är berörda har möjlighet att påverka utformningen.

Med stycket "Återställande av allmänna anläggningar utförs av kommunen på bekostnad av fastighetsägare" menas att om fastighetsägare skadar allmänna anläggningar så kommer kommunen att skicka notan för återställande av den allmänna anläggningen (den kommunala gatan) till fastighetsägaren som skadat den allmänna anläggningen.

För de gemensamma tillfartsvägarna (gemensamma anslutningsvägar från planområdets huvudvägar-allmän platsgata till respektive tomtplats) så är planförslaget att bilda gemensamhetsanläggning/-anläggningar med de som har behov av anslutningsvägen som delägare, en gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Ifall det endast är en fastighetsägare som har behov av en anslutningsväg från planområdets huvudväg så är en möjlighet att vägen kan ingå i aktuell planerad ny avstyckad fastighet.

Vad gäller kostnader för gata så hänvisas till den parallella gatukostnadsutredningen.

I gatukostnader ingår inte några kostnader för NATUR, den planerade allmänna platsmarken för grönområdena.

Kommunen har beslutat att det behövs en detaljplan för området för att reglera markanvändningen, då området i dagsläget saknar detaljplan och området står inför stora förändringar i samband med utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp. För att finansiera framtagandet av detaljplaner så tas en planavgift enligt kommunens gällande taxa ut som en separat del vid uttag av kostnad för bygglov i samband med erhållande av bygglov. Vilket innebär att plankostnader först tas ut då planen nyttjas. Vid framtagande av detaljplaner görs de utredningar som det finns behov av för aktuellt detaljplaneområde.

Sakägare 16

I förslaget ska de torp som ligger utefter Bukettvägen få en byggrätt på 80 + 30 m² + exkl. befintlig byggnad. Vi frågar oss varför vi ej får samma byggrätt som övriga d.v.s. 150 + 30 m². De kostnader som vi drabbas av är anläggningsavgift för Va är ca 200 000 kr + gatukostnads som inte är preciserade men om man ska gissa ligger på över 200 000 kr och sen får man planavgift på 60 000 kr om önskar bygga ett permanentboende på 80 m², vilket inte blir så mycket större än ett fritidshus. Därför anser jag att byggrätten ska vara på 150 m² - befintligt torp, 30 m² - befintligt förråd för att få en rimlig boendeyta även för en barnfamilj. Det kommer även att bli en extra avgift för att ansluta ett hus till på 23 000 kr för en andra lägenhet enl. EEM Va taxa. Sen en undran varför gamla bukettens inte ingår i planen och är med och delar på gatukostnader m.m. då de alstrar mycket trafik även tung trafik då en entreprenadfirma + pianofirma + second hand firma etablerat sig i Bukettens gamla tjänstebostäder och kontor. Även fastigheten söder om Buketten där de gamla växthusen finns pågår det någon sorts företagande och boende.

Svar:

Torpen längs Bukettvägen, Hyndevad X-X som tidigare hört till Hyndevads gård och är byggda/vars nybyggnadsår enligt uppgift är år 1700, 1790 och 1793. Det är kulturhistoriskt intressanta byggnader som omfattas av skydd enligt 8 kap §13 och §14 i Plan- och bygglagen. Därav planläggs de aktuella fastigheterna med bestämmelser som hindrar rivning och förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader, r-rivningsförbud och k- skydd mot förvanskning av kulturhistoriskt intressanta byggnader.

Vi har bedömt att trots att torpbyggnaderna ska bevaras så bör möjlighet att uppföra en ny huvudbyggnad med dagens krav på rumshöjd och standard i övrigt finnas på respektive fastighet. Det innebär dock att byggrätterna behöver begränsas jämfört med fastigheter som inte är begränsade med rivningsförbud för torpbyggnader. Inför granskningen har byggrätter setts över och utökats för torpbyggnaderna vid de tre torpfastigheterna.

Vid avgränsningen av planområdet har tagits med tät bostadsbebyggelse där det planeras för allmän vatten- och avloppsutbyggnad och där de aktuella områdena saknar detaljplan, byggnadsplan eller områdesbestämmelser, då områdena förväntas omvandlas i samband med va-utbyggnaden och därför är i behov av reglering i form av detaljplan med planbestämmelser.

Frågor beträffande gatukostnader hänvisas till gatukostnadsutredningen.

**Miljökontoret
Miljö- och
räddningstjänst
förvaltningen**

Miljökontoret lämnar följande synpunkter gällande samrådshandlingar för DP Hyndevad 22:85 m.fl.:

- Enligt förslag till dagvattenhantering i dagvattenutredningen anges att smutsigt dagvatten behöver omhändertas på ett säkert sätt där det inte riskerar att infiltrera till grundvattnet och på sikt förorena grundvattenförekomsten. I allmänhet är vägdagvatten att betrakta som smutsigt medan dagvatten som bildas inom villatomter är relativt rent och kan tillåtas infiltrera. Utredningen anger vidare att vägdagvatten föreslås avledas till täta diken eller via dagvattenbrunnar till ledningsnät. För de områden (2,3 och 4) där dagvatten avleds norrut föreslår utredningen att en våt damm ska placeras där dagvatten renas innan det leds vidare till Borsökнасjön. För avrinningsområde 6 föreslås att vägdagvatten (dvs. smutsigt dagvatten) leds söderut mot Hyndevadsån. Även dagvatten från avrinningsområde 5 (främst bebyggelse och naturmark) kommer att ledas söderut. I utredningen anges inget förslag om reningsanläggning för det vatten som leds söderut. Omfattningen av en dagvattenanläggning är hela anläggningen där dagvatten hanteras. Avleds vägdagvatten via ledning eller grävt dike är ledningen och diket en del av dagvattenanläggningen. Enligt ytvattenskyddsföreskrifterna är en anläggning som omhändertar dagvatten från vilken avleds orenat eller renat vatten till ytvatten förbjuden. Om dagvatten från planområdet avleds till primär skyddszon för ytvatten är dels själva anläggningen förbjuden och vi riskerar samtidigt att förorena ytvattnet i och med att vägdagvattnet är att betrakta som smutsigt. Hantering av avloppsvatten (även dagvatten) får inte ske på sådant sätt att förorening eller risk för förorening av ytvatten kan uppstå.

Sammanfattningsvis: Dagvattenutredningen visar inte att dagvatten som avleds söderut inom planområdet kan omhändertas på ett tryggt sätt som inte riskerar att förorena ytvattentäkten. Utsläpp för dagvatten som avleds söderut sker Hyndevadsån i primär skyddszon för ytvattenskyddet, vilket enligt föreskrifterna är förbjudet.

- I planbeskrivningen anges att dagvatten som avleds söderut ska omhändertas i en dagvattenanläggning där dagvattnet ska renas. Underlag för detta finns inte i dagvattenutredningen. En dagvattenanläggning med utsläppspunkt i primär skyddszon är förbjuden enligt ytvattenskyddsföreskrifterna. Det går att ansöka om dispens mot forskrifterna, men enbart om dispens är förenligt med syftet med vattenskyddet. Med andra ord kan dispens enbart ges om det inte finns någon risk att ytvattentäkten kan påverkas negativt. Om dagvattnet leds in i primär skyddszon för ytvattnet behöver en dagvattenutredning visa att det är tekniskt möjligt att hantera dagvattnet så att ingen risk för ytvattentäkten förekommer. En avledning av dagvatten utan tillräcklig fördröjning och rening kan innebära en risk för ytvattentäkten.
- Miljökontoret har tidigare i höst avslagit en dispensansökan för dagvattenanläggning med utsläpp i primär skyddszon för ytvattenskyddet. Ansökans underlag visade inte hur utsläpp till primär skyddszon kunde ske utan risk för ytvattentäkten.

- Målsättningen enligt föreslagen dagvattenpolicy är att VA-huvudmannen ska anordna ett dagvattensystem som kan hantera flöden upp till ett 20-års regn. Policyn är inte antagen än, men förslaget finns idag och vi vill skicka med detta som en fundering. Om föreslagen målsättningen är 20-års regn, i vilka områden strävar man efter att nå detta? Vi noterar att i detta område avser VA-huvudmannen hantera upp till 10-års regn.
- Undersökningar av föroreningar har utförts inom området på grund av den deponin som återfinns inom området. Undersökningarna har påvisat föroreningar i mark och grundvatten. En kompletterande undersökning med avseende på föroreningar kommer att utföras för att ytterligare kartlägga föroreningsspridning och utbredning. Undersökningarna ska resultera i en riskbedömning för mark och grundvatten som ska visa vilka risker det finns med de påträffade föroreningarna samt vilka eventuella åtgärder som kan vidtas. Miljökontoret driver ett separat tillsynsärende gällande undersökningar och vi ser gärna att riskbedömning och förslag på åtgärder är framtagna innan granskningen av planen och att vi är överens om vilka åtgärder och risker som finns för området innan planen antas.
- Det bör framgå tydligt under t.ex. teknisk försörjning att det vid schaktarbeten behövs tillstånd från miljökontoret för att skydda grundvattnet, då schakt-tillstånden kan villkoras.
- Under avsnittet ekonomiska frågor anser vi att man bör förtydliga ansvaret för föroreningar.

Svar: VA-huvudmannen har följt gällande riktlinjerna/policy vid tidpunkten för dimensioneringen av va-systemet för planområdet, vilket innebär en hantering av flöden vid ett 10-års regn. (Den revidering av riktlinjerna/policyn som tillkommit vid en senare tidpunkt får tas hänsyn till i kommande nya projekt.) Inför anläggande av dagvattenanläggning inom primärskyddzon för ytvattenskyddet tillses att åtgärderna är förenliga med dispensen som medgetts.

Av planbeskrivningen ska framgå att det vid schaktarbeten behövs tillstånd från miljökontoret för att skydda grundvattnet då schakttillstånden kan villkoras.

I samband med planarbetet har undersökningar av deponin utförts, se rapporter av Norconsult daterade 2018-09-21 och 2019-12-06. Då undersökningarna lämnade en del frågeställningar så har ytterligare tre handlingar tagits fram för att svara upp mot dessa. En riskbedömning har tagits fram av Citres, se rapport daterad 2020-09-14. Deponins historik och maximala utbredning har beskrivits av kommunledningskontoret, se PM daterat 2020-09-03. De hydrogeologiska förutsättningarna i området har beskrivits av Ramböll, se PM 2020-05-12.

Grundvattenflödet i åsen har en sydostlig riktning. Grundvatten i den mättade zonen är inte i kontakt med deponerade massor, avståndet från deponins botten till grundvattenytan i åsen har uppskattats till minst 7 meter. Därmed finns det inte förutsättningar för ett horisontellt flöde av grundvatten genom deponin. Däremot kan spridning av föroreningar ske med ett vertikalt flöde av infiltrerade regnvatten ner genom deponin. Norr om deponin ligger Borsöknasjön vars vattenyta är på en högre nivå än grundvattnet i åsen. Det saknas därför förutsättningar för spridning av föroreningar från deponin till Borsöknasjön. Det främsta skyddsobjektet som hanteras i riskbedömningen är därför den kommunala vattentäkten. I riskbedömningen görs konservativa antaganden om bland annat utspädning mellan grundvatten i deponiområdet och vattentäkten, och slutsatsen är att det inte behövs några riskreducerande åtgärder med avseende på vattentäkten. Däremot går det inte att utesluta risker för människor som vistas tillfälligt på platsen som kan komma i kontakt med jord och avfall. För att reducera de riskerna rekommenderas en komplettering av den bristfälliga täckningen av deponin.

Den bebyggda fastigheten Hyndevad 1:75 planläggs som kvartersmark för bostad. Bedömningen är att de fyllningar som gjorts i samband med anläggning av trädgårdsmark medför att det inte behövs kompletteras med täckning av deponin inom fastigheten. För att förebygga eventuell risk vid framtida markarbeten inom fastigheten kan Miljökontoret komma att förelägga fastighetsägaren med krav på försiktighetsmått vid till exempel nybyggnad / tillbyggnad, rivning, schaktning, odling och dylikt.

Då den obebyggda fastigheten Hyndevad 1:76 kommer att planläggas som allmänplats NATUR, medför det att kommun kan behöva förvärva fastigheten. Kommunen kommer att genomföra en kompletterande täckning av deponin i samband med planerade arbeten för gator och va. Åtgärden kommer att beskrivas i en anmälan till Miljökontoret i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet.

**Miljö- och
räddningstjänst
nämnden
Räddnings
tjänsten**

Farligtgoodsled-De presenterade riskreducerande åtgärderna för bebyggelse ser endast ut att ta hänsyn till olyckstypen utsläpp giftig gas. Ytterligare riskreducerande åtgärder kan tillkomma när riskutredning utförts för de faktiska förhållandena och riskerna i planområdet.

Räddningstjänsten tycker det är olyckligt att riskutredning för farligt godstransporter tas fram i samband med granskningsskedet av detaljplanen. Finns det fortfarande möjligheter att göra större ändringar i plankarta och planbeskrivning om resultat av riskutredningen visar på behov av detta?

Svar:

En tidigare framtagen riskutredning för ett annat område användes i samrådsskedet (då det förelåg ett stort behov att påskynda processen inför den planerade va-utbyggnaden). Det är fullt möjligt att göra större ändringar i plankartan och planbeskrivning inför granskningsskedet. Riskutredningen som har tagits fram för det nu aktuella området inför granskningen visar att riskområdet minskar och att riskreducerande åtgärder endast krävs för ett snävare område.

**Barn- och
Utbildnings
förvaltningen**

Har ingen erinran över planförslaget

Svar:

Noterat.

Sakägare 17

Jag äger tomten på Sandhemsvägen X, där den nya vägen dras om på Sandhemsvägen. Är inte helt nöjd och överens med er att ni tar 270 m² av min tomt på det stället där det är bredast och bäst att bygga en framtida fastighet. Jag missar även sjöutsikt på grund av detta. Önskar få svängen på vägen tidigare så att mindre av min tomt går bort i väggroppen. Jag har även en vattenbrunn som ligger i vägen som jag markerat på en av bilagorna jag skickat med. Har skissat på 2 olika alternativ ni kan ta ställning till och fundera om möjlig omdragning av väg. Har ok från X och X X på Sandhemsvägen X att bredda ut mot deras tomt.

Svar:

Vi har sett över och justerat den vid samrådet planerade vägdragningen för att tillmötesgå dina synpunkter/önskemål i möjligaste mån.

Sakägare 18

Jag har idag den 26 september mottagit Edert brev av den 18 September. Som jag läser det har brevet med införande av detaljplan på Hyndevad 22:85. Det verkar omhandla två aspekter: 1.Detaljplan och 2.Gatukostnad

Som, jag förstår det måste jag skriva ett eget brev om detta med väg. Därmed föreslår jag att ni ber Era kollegor om kopia på mitt svar om väg då allt bör förstås under ett.

Jag har följande saker, invändningar, mot detaljplanen.

1.Jag äger Närsjö X och Närsjö X, Närsjö X, Bergatorp X och Bergatorp X. Som det ser ut som ingår inte någon av mina fastigheter i Er detaljplan. Jag vore tacksam om ni bekräftade detta uttryckeligen.

2.Detta förhindrar mig dock icke att vilja framföra vad jag menar skall ske med Er detaljplan. Skäl: jag har inga planer om att exploatera mina fastigheter på Närsjö. Tvärtom jag önskar innerligen att gården låg mycket längre bort från Eskilstuna. Men jag har små barn och tänker långsiktigt och vill se till att deras eventuella planer om framtida exploatering ej omintetgöres eller försvåras av en dålig detaljplan i dessa dagar i grannskapet. Sådan dålig detaljplan kan då användas mot min familj under diverse svävande skäl som: ”enhetlig”, ”det går bra som det är” etc. I detalj:

a) Jag anser den, d v s detaljplanen, som helt onödigt. Detta är långt utanför Eskilstuna stad och landskommunen behöver den ej. Onödiga kostnader och onödiga regler för de som bor där.

b) Den av er föreslagna begränsningen på husen är helt orimlig. Jag säger att om folk vill bygga trevliga stora hus i två våningar så ska de få. Därför måste ert förbud mot två ordentliga hela våningar samt nockhöjd bort. Jag är uppväxt på X gård och det är en fröjd att ha en luftig ljus övervåning. Varför skall inte de som vill kunna ha det bra?

c)Varför in i granskogen skall folk inte få ha källare? Det förbudet måste bort. Om det har med Hyndevad vatten verk vill jag påpeka att vattenverket byggdes långt efter många av de hus som berörs. Vattenverket byggdes av Eskilstuna stads kommun. Hyndevad är/var del av Västra Rekarne kommun. Det är normalt i Sverige att ha källare. Nödvändigt ur många synpunkter. Bland annat så har de flesta hus mer och mer skrymmande teknisk utrustning, som jordvärmepumpar, ackumulatortankar. Allt för att spara miljön. Då är det direkt miljöfientligt att neka källare. Samtidigt så är ju källare till viss del självuppvärmda som igen sparar miljön. Hus i Borsökna får ju ha källare. Jag krävar att Ni lägger fram SYNNERLIGA skäl varför Ni anser att källare skall nekas. Då kan i varje fall folk bedöma, bemöta och eventuellt överklaga. En godtycklig enradare om att källare inte tillåts är helt oacceptabelt

d) Graden av bebyggelse av tomterna är för liten; om folk vill ha stora hus så skall de få ha det.

e) Ni vill förbjuda koppar och förzinkade takrör. Dessa är inga miljögifter. I varje fall så har detaljplanen inte lagt in något bevis. Detta är helt vanliga och nödvändiga byggnadsmaterial. Man har ju kopparrör till dricks vatten. Till och med bly kan diskuteras. Till exempel så har de flesta hus i England har ju bly mellan skorsten och tak etc. Det är ju bevisat att bly kulor/hagel i mark ej läcker joner. Fram med bevis som kan prövas eller ta bort detta förbud. Ert förslag verkar slentrianmässigt.

f) Rent allmänt verkar detaljstyrningen för stor. Kommunen är till för invånarna och ej tvärtom. Få bort de mesta av detaljreglerna. Jag ber att alla dessa krav tas med och behandlas och protokollförs.

Svar:

1. *Era fastigheter ingår inte i det avgränsade detaljplaneområdet*
2. *2a Vi är av en annan uppfattning då vi anser att det tätbebyggda nu oreglerade området behöver regleras. 2b, d Vi vidhåller de i samrådet föreslagna planbestämmelserna gällande byggrätt och utformning. 2c Begränsningen att källare inte tillåts är för att skydda det känsliga området från den schaktning som behövs för källare. Då området ligger inom skyddszoner för grundvattentäkt så kan schaktning/källare innebära en negativ påverkan vad gäller grundvattnet och dess strömning. 2e Vi anser att det är olämpligt med byggnadsmaterial som är skadliga för miljön. 2f De bestämmelser som föreslagits vid samrådet finns det motiv för och har valts för att reglera bebyggelsen i området med hänsyn till syftet med planen, med hänsyn till karaktären för området i och med den planerade utvecklingen.*

Efter att samrådstiden för detaljplanen passerat, den 5 december 2019 i samband med samrådstiden för gatukostnadsutredningen har ett yttrande enligt nedan inkommit;

Sakägare 19

Huvudsyftet detaljplanen som anges i planbeskrivningen om att reglera markanvändningen vid Sandhem med avsikt att skydda det känsliga området för grundvattentäkten Hyndevad berör hela kommunen men ger stora konsekvenser för mig som enskilde fastighetsägare och skapar kostnader som jag inte kan hantera. Som pensionär har jag små om ens några möjligheter att få banklån så därmed tvingar kommunen mig att sälja min sommarfastighet om detaljplanen genomförs. Fastigheten har funnits i familjens ägo sedan 1974 och specifikt i min sedan 1992. Jag motsätter mig detta agerande på det bestämdaste.

Trots att kommunen enligt planbeskrivningen avser besluta om att bekosta hälften av kostnaden för iordningställande och utbyggnad av allmänna anläggningar kvarstår fortfarande ett omfattande betalningsansvar på mig. Jag menar att kommunen har en för hög ambitionsnivå för området som man anger som ett rekreationsområde i sin beskrivning.

Därför ifrågasätter jag detaljplanen i sin helhet och anser att vatten- och avloppsfrågan kan lösas utan denna detaljplan och att huvudsyftet, att skydda grundvattentäkten, ändå kan uppfyllas.

Svar:

Då området står inför utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp så förväntas en omvandling av området. (Se exempel på närliggande områden och andra sommarstugeområden/fritidshusområden som omvandlats i samband med utbyggnad av vatten- och avlopp. Då det nu aktuella området saknar detaljplan/byggnadsplan eller områdesbestämmelser i nuläget så finns det ett stort behov att reglera bebyggelsen genom att planlägga området inför denna förändring. Vi beklagar om denna utveckling kan komma att medföra negativa konsekvenser för dig. Det finns flera olika syften med detaljplanen, framförallt så behöver det relativt tätbebyggda området som nu står inför stora förändringar regleras.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Planbeskrivning, behovsbedömning och plankartor ändras till granskningshandling.

Bild, kart- och textmaterial har justerats och kompletterats, med bland annat plangränser inlagda på bildmaterial, gatusektioner har tillkommit likaså riskutredningen som sammanfattats.

Dagvattenavsnittet har utvecklats utifrån synpunkter från länsstyrelsen och miljökontoret.

Hela genomförandedelen har kompletterats.

I planbeskrivningen har justering skett där k-bestämmelse ersätter tidigare q-bestämmelse för de tre torpen vid Bukettvägen, k-bestämmelsen fanns redan angiven på plankartan vid samrådskedet.

En generell översyn och justering av byggrätt, e-bestämmelsen har skett, där bland annat torpfastigheterna föreslagits en utökad byggrätt till granskningskedet.

Planområdets avgränsning har förändrats, området har utökats med delar av Hattranvägen, Borsöknvägen och närliggande naturmark.

Områden med utfartsförbud har justerats längs Hattranvägen och Borsöknvägen. Justering och ändring av fastighetsbestämmelse-d, bestämmelse för allmänna underjordiska ledningar-u och bestämmelse för allmänna luftledning-l har skett. E-område för tekniska anordningar har tillkommit söder om Ytterells väg. Vid prickmarksområde intill fornlämningar har tillkommit a- bestämmelse som innebär krav på bygglov för Attefallsbyggnader. GC-väg (gång- och cykelväg) har tillkommit mellan Hattranvägen och Närsjövägen. +-bestämmelse med markhöjd över angivet nollplan har tillkommit vid GATA. Z-bestämmelse har försetts med index Z₁. Bestämmelsen för plus/korsmark har justerats. m₁ bestämmelsen har justerats. m₂ bestämmelsen har tagits bort. Två stycken utformningsbestämmelser, gällande markingrepp och ”ihopbyggnad” samt en administrativ villkorsbestämmelse utgår.

Yttranden utan erinran

Se sammanfattning av synpunkter då många synpunkter som hänför sig till gatukostnadsutredningen inkommit som skett i ett separat samrådsförfarande.

Fortsatt handläggning

Aktuellt steg i planprocessen är att planchefen med delegation från stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget med samrådsredogörelse till utställning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Mari Lundkvist
Planarkitekt

Detaljplan för

Hyndevad 22:85 m fl

Sandhem
Eskilstuna kommun

OBS! En samrådsredogörelse behöver inte göras för en dp från 2015 med standardförfarande. Istället görs en sammanställning av synpunkterna under samrådet och ett granskningsutlåtande efter granskningen.

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2021-02-26.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Brev har skickats till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter med information om var planförslaget fanns utställt och tillgängligt. Övriga har informerats om detta genom en annons i lokalpressen. 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 11 mars 2021 till och med den 31 mars 2021.

Inkomna synpunkter

16 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 9 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

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

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2019-10-17, framfört synpunkter avseende markföroreningar, farligt godstransporter, översvämning och miljö kvalitetsnormer – vatten/dagvattenhantering. Synpunkterna har i stort sett beaktats/tillgodosatts i granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor avseende miljö kvalitetsnormer (vatten) och hälsa eller säkerhet (markföroreningar). Dessa frågor 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.

Hälsa och säkerhet, Markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att det inte närmare framgår av planhandlingarna hur angiven skyddsåtgärd för att motverka markföroreningar komplettering av bristfällig täckning av deponi ska genomföras. Länsstyrelsen anser att plan- och genomförandebeskrivningen behöver förtydligas med uppgifter om hur sluttäckningen ska genomföras, vilket område som innefattas av sluttäckningen och hur det säkerställs att åtgärden får önskad effekt.

Länsstyrelsen anser vidare att för att den föreslagna markanvändningen naturmark inom fastigheterna Hyndevad 1:76 och Hyndevad 22:1 ska anses lämplig, så ska den kompletterande täckningen av deponiområdet genomföras innan planen antas.

Miljö kvalitetsnormer, Vatten

Länsstyrelsen konstaterar att sedan planen var på samråd 2019 så har kommunens beslut om nytt grundvattenskydd samt föreskrifter vunnit laga kraft i mars 2021. Länsstyrelsen kan inte av planhandlingarna utläsa i, vilken mån som planens regleringar efter samrådet har anpassats till nu fastställda skyddsbestämmelser för yt- och grundvatten vad gäller krav som rör dagvattenhanteringen i området. Länsstyrelsen anser att planen behöver ses över och förtydligas i denna del. Där så behövs kan nya identifierade behov skyddsåtgärder säkerställas med ytterligare bestämmelser på plankartan som exempelvis reglering av hårdgörningsgrad, utrymme för utjämningsmagasin och infiltrationsytor. Vid bedömning av behov av skyddsåtgärder bör hänsyn även tas till förändringar i nederbördsmonster och flödesförhållanden som kan följa av ett ändrat klimat.

I planbeskrivningen anges att planen inte medför att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids, men Länsstyrelsen konstaterar att det inte beskrivs på vilka grunder denna bedömning har gjorts. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om MKN i grund- och ytvatten inte påverkas negativt, behöver planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av vad bedömningen grundas på. Länsstyrelsen hänvisar i sammanhanget till SGU:s checklista om vad man bör tänka på vid påverkan på grundvattenförekomster och MKN¹.

1. Länk-Checklista påverkan grundvattenförekomst (sgu.se)

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Vattenskydd

I planbeskrivningen redogörs för skyddsåtgärder för att skydda vattentäkten som området ligger inom och som väg 230 löper genom. Bland annat kommer dagvatten från väg 230 att anslutas mot planerade dagvattenanläggningar, avstängningsmöjligheter kommer att skapas m.m. Länsstyrelsen ser positivt på att skyddet för vattentäkten ökar och ser att en insatsplan för utsläpp i området kan vara en väg att ytterligare öka skyddet vid utsläpp. Samverkan med räddningstjänsten bör därför ske vid den fortsatta planeringen av skyddet om så inte redan sker.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningen anges att vattenskyddsområdet för grundvatten är under revidering. Länsstyrelsen påpekar att kommunens beslut om nytt grundvattenskydd samt föreskrifter vann laga kraft i mars 2021. Planbeskrivningen bör uppdateras med aktuell information.

Svar (alt Kommentar):

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Hälsa och säkerhet –Markföreningar

Den utförda riskbedömningen av deponin visar att det inte finns behov av en riskreduktion för att minska riskerna för miljön, det behövs inte en regelrätt sluttäckning. Den befintliga täckningen har i riskbedömningen antagits vara helt genomsläpplig för regnvatten vilket innebär att den inte behöver fylla någon tätande funktion. Skälen till att förbättra den befintliga täckningen är i stället tudelade, dels reduceras risken ytterligare med avseende på kontakt med föreningar för människor som vistas tillfälligt på platsen, dels reduceras en olycksrisk på grund av gropar och främmande material. När detaljplanen antas blir en stor del av deponin (Hyndevad 1:76) planerad som natur och kan förvärvas av kommunen. Kommunens ansvar för aktuell blivande kommunal-ägd naturmark kommer att ge ett behov av att minska intrycket av skräpighet inklusive ovan nämnda olycksrisk.

De planerade åtgärderna består av att komplettera den befintliga täckningen inom fastigheterna Hyndevad 1:76 och Hyndevad 22:1. Åtgärder inom privatägda Hyndevad 1:75 bedöms liksom tidigare inte behövas, eftersom kommunens bedömning är att de nutida utfyllningar som gjorts i samband med anläggning av trädgårdsmark redan har reducerat risken för kontakt med eventuellt underliggande deponi. Eventuella risker inom Hyndevad 1:75 kan i stället uppstå vid framtida markarbeten, vilket kommer att hanteras med krav på försiktighetsmått i ett föreläggande från Miljökontoret.

Åtgärderna består i att röja vegetation, avlägsna yligt förekommande avfall, kontrollera befintlig täckning och tillföra jordmassor för att komplettera densamma. Det berörda området är cirka 2300 kvadratmeter, kompletteringar av täckningen bedöms behövas på ungefär hälften av ytan, en rimligt praktisk fyllningsmaktighet är cirka 0,2 - 0,4 meter vilket ger ett behov av cirka 350 kubikmeter eller 600 ton jord. Kompletteringen av täckningen fyller inte en tätande funktion och det ställs därför inte krav på täta finkorniga jordmassor, även om det kan vara en fördel. Anpassningar av täckningen görs vid anslutning till omgivande gator, diken och bostadsfastigheterna.

Risken för kontakt med föreningar reduceras tack vare att tillförda massor minskar möjligheten för direktkontakt med deponin. Åtgärden kommer att beskrivas mer detaljerat i en anmälan till Miljökontoret i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet

Åtgärderna kommer att genomföras i samband med att planen genomförs av två skäl, även om Länsstyrelsen anser att de borde genomföras innan planen antas. Det första skälet är att Hyndevad 1:76 är privatägd och kommunen inte har rådighet att genomföra åtgärderna. När planen är antagen har kommunen möjlighet att inleda förvärv av fastigheten och efter det får kommunen ansvar för deponin som fastighetsägare, samt rådighet att genomföra åtgärderna. Det andra skälet är att omfattande anläggningsarbeten för gator och VA kommer att utföras när planen genomförs vilket medför betydande samordningsvinster, bland annat för att ett förväntat överskott på jordmassor från anläggningsarbetena kan användas för att komplettera täckningen av deponin.

Miljö kvalitetsnormer-Vatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att klargöra förutsättningarna för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet. Utredningens slutsats är att behov av en allmän anläggning för hantering av dagvatten för områdets vägar finns, för att förhindra att vägdagvatten når grundvattnet i området. Dock föreligger inget behov av servisanslutningar för dagvatten för enskilda fastigheter.

Området ligger på en ås som nyttjas som grundvattentäkt i Eskilstuna. Marken består till största delen av isälvs sediment, men även postglacial sand och berg. Utredningsområdets västra del har mindre markområden bestående av lera med låg genomsläpplighet och begränsade infiltrationsmöjligheter. Områden med isälvs sediment och sand utgör större del av utredningsområdets yta och merparten av den bebyggda marken med hög genomsläpplighet och goda infiltrationsmöjligheter.

Dagvatten från utredningsområdet avrinner åt norr mot Borsökнасjön respektive söderut mot Hyndevadån/Eskilstunaån. Borsökнасjön är inte klassad som vattenförekomst i VISS. Hyndevadsån är en ytvattentäkt och omfattas av ett vattenskyddsområde för ytvatten. Hyndevadsån övergår lite längre nedströms till Eskilstunaån som är klassad som ytvattenförekomst i VISS, även Borsökнасjön avrinner till Eskilstunaån.

Eskilstunaån har enligt VISS (2017) måttlig ekologisk status på grund av förhöjda halter av näringsämnen, som enligt information i VISS i huvudsak härstammar från Hjälmarens. Statusen för näringsämnen klassas som dålig medan övriga kvalitetsfaktorer visar på god eller hög ekologisk status. Eskilstunaån uppnår ej god kemisk status, inte heller med undantag för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Förutom dessa ämnen överskrider också koncentrationerna av antracen, naftalen, flouranten och benso(a)pyren sina gränsvärden för god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormerna, MKN för Eskilstunaån är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

För kemisk ytvattenstatus ges undantag i form av tidsfrist till 2021 för antracen, benzo(a)pyren, fluoranten och naftalen, samt undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, (då de senare inte anses tekniskt möjligt att åtgärda, enligt uppgift i VISS).

Strömsholmsåsen, Eskilstunaområdet tillhör skyddade områden för dricksvattenförsörjningen enligt artikel 7 och Hyndevad dricksvattenförekomster är skyddade enligt vattenskyddsförordningen. För Hyndevad grundvatten gäller kvalitetskrav, god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus, klassningsdatum den 23 februari 2017. Förslag på åtgärder i VISS är; -Avlopp-Åtgärder för att minska påverkan från små avlopp, -Samhällsplanering-Dagvattenåtgärder, -Vattenförsörjning-Vattenskyddsområde. Den kommande utbyggnaden av allmänt vatten-och avlopp, pågående detaljplanering med reglering av markanvändning med planbestämmelser, erforderligt omhändertagande av väg dagvatten i samband med övertagande och åtgärdande av områdets huvudvägar samt nu uppdaterat grundvattenskydd är i linje med de rekommenderade åtgärderna.

Hyndevads vattentäkt har ett extremt stort skyddsvärde enligt naturvårdsverket, den utgör riksintresseområde för vattenförsörjning Hyndevad.

Det är därför av vikt att planera för en långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning, då Hyndevads vattenverk pumpar grundvatten ur åsen.

Alla markområden som kan påverka grundvattentäkten påverkas av grundvattenskyddet med utpekade skyddsområden och skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna visar vad du får göra och hur du kan förhindra utsläpp av föroreningar. Det tidigare grundvattenskyddsområdet med föreskrifter som fastslogs 1980, har den 5 mars 2021 ersatts med ett nytt vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter för grundvattenskyddet. Skyddsområdet är indelat i vattentäktzon, primär och sekundär skyddszon, planområdet ligger inom primär- och sekundär zon för grundvattenskyddet. Den primära och sekundära zonen omfattar de områden som i stort kan antas bidra till grundvatten-bildningen i åsen. Planbeskrivningen justeras/kompletteras beträffande uppdaterade skyddsområden och föreskrifter gällande grundvattenskyddet.

*För **Hyndevads ytvattentäkt** finns fastställda skyddsföreskrifter (Eskilstuna kommun 2013-10-07). Skyddsområdet är indelat i en primär, en sekundär och en tertiär skyddszon. De delar av detaljplaneområdet som ligger inom ytvattenskyddsområdet ligger inom dess tertiära zon. Delar av området avrinner dock till sekundär och primär zon på sin väg mot recipienten.*

*Den **markanvändning** som främst bidrar med föroreningar i dagvatten är hårt trafikerade vägar och parkeringsplatser. Från dessa ytor följer tungmetaller, PAH:er, fosfor och läckage av drivmedel och olja med dagvattnet.*

Föroreningshalten i väg dagvatten beror på en mängd faktorer såsom vägmaterial, trafikintensitet och trafiktyp. Dagvatten från villatomter är att betrakta som relativt rent.

Bedömningen vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten grundar sig på att med de bestämmelser och åtgärder som det nu planeras för, bland annat utbyggnad av allmänt VA, övertagande och åtgärdande av områdets vägar (med bland annat ny vägdragning, höjdsättning och utformning med

erforderlig hantering och omhändertagande av vägdagvatten (med bland annat täta ledningar och rening i dagvattendammar) samt med ökad trafiksäkerhet och att ingen ytterligare exploatering med nya tomter tillåts samt att bestämmelser införs om begränsning av storleken på byggrätter (som innebär att hårdgöringsgraden endast förväntas öka marginellt),) medverkar till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids (dessutom tillkommer ju skyddsföreskrifterna och skyddsområden för grundvattenskyddet och skyddsföreskrifter och skyddszoner för Hyndevads ytvattentäkt att förhålla sig till).

Det nya vattenskyddsområdet och nya föreskrifter bedöms inte föranleda till att ytterligare behov av skyddsåtgärder behöver säkerställas med fler planbestämmelser på plankartan.

Slutsatser från Rambolls dagvattenutredning;

Då hårdgörningsgraden inom detaljplanen endast förväntas öka marginellt förväntas inga stora förändringar att ske i dagvattenflöden. Beräkningarna av framtida dagvattenflöden har dock tagit höjd för framtida klimatförändringar genom att regnintensiteten ökats med 25 %.

Föroreningsberäkningarna visar att den planerade detaljplaneläggningen ger en minskning av dagvattnets tillskott av näringsämnen, framför allt kväve, till recipienterna. Detta förklaras till stor del av att de enskilda avloppen kommer att ersättas av kommunalt VA.

Utbyggnaden förväntas ge en ökad belastning av tungmetaller och olja i dagvattnet innan genomgången rening. Förändringarna beräknas dock bli små, då detaljplaneläggningen inte förväntas medföra några stora förändringar i hårdgörningsgraden.

Inom de delar av området som ligger inom primär eller sekundär skyddszon behöver vägdagvatten omhändertas på ett säkert sätt där det inte riskerar att infiltrera till grundvattnet och på sikt förorena grundvattenförekomsten.

Avledning av vägdagvatten inom dessa skyddszoner föreslås därför ske genom täta diken eller ledningar.

För rening av dagvatten från avrinningsområde 2, 3 och 4 föreslås att en våt damm anläggs söder om Borsöknsjön, där dagvatten kan renas innan det avleds vidare till recipient.

Systemet förses med avstängningsventiler som kan förhindra att särskilt förorenade vattenmassor, som exempelvis kan uppstå vid olyckor eller bräddade spillvattenät, når fram till recipienten.)

Ett komplement till dagvattenutredning Hyndevad 22:85 m.fl.- Ramboll 2017-09-18 är de uppgifter som tagits fram vid hanteringen av miljöbalksärenden. Vilket särskilt gäller dagvattenanläggning C, med krav om dispens gällande utsläpp av dagvatten till primär skyddszon för Hyndevads ytvattentäkt.

För dagvattenanläggningen C med Hyndevadsån som recipient måste verksamheten följa krav (försiktighetsmått) enligt delegationsbeslut MMM-MRN.2019.2829, 2020-03-06 Tillstånd till dagvattenanläggning C och markarbeten inom tertiär zon för ytvattenskyddsområde Hyndevad samt dispens mot utsläpp av dagvatten till primär skyddszon för Hyndevads ytvattentäkt. Anläggningen kommer att ta emot dagvatten från en yta om 14000 m² och ytor som avvattnas till anläggningen är en del av väg 230 samt Närsjövägen och Bukettvägen.

Lantmäteriet**Detaljplan för Eskilstuna Hyndevad 22:85 med flera, Sandhem**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-02-26) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**Angående upphävande av servitut**

Lantmäteriet vidhåller att det finns risk att plangenomförandet angående ändring/upphävande av befintliga vägservitut inte kan ske så som kommunen tänker sig. Det får anses oklart varför det ska åligga fastighetsägarna att initiera och bekosta förrättningsåtgärder som rör genomförande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet förslår att kommunen ser över denna formulering ytterligare.

I redogörelsen angående befintliga servitut och rättigheter inom planområdet, med början sid 46 och forts. sid 47 anges också att ett antal befintliga servitut behöver upphävas med hänvisning till en lista över rättigheter. Lantmäteriet uppfattar dock att det inte är samtliga rättigheter i listan som ska upphävas. För flertalet av ledningsrätterna har exempelvis u- och l – områden lagts ut i plankartan. Formuleringen bör ses över.

Befintliga byggnader inom prickad mark

Enligt plankartan har prickad mark längs med- och i anslutning till Sandhemsvägen utlagts på område med befintliga byggnader, se urklipp nedan. Anledningen till detta samt vad det får för konsekvenser måste framgå av planbeskrivningen.

Angående placering

Planen innehåller en bestämmelse om placering som inte har givits någon särskild beteckning. Den gäller därmed generellt inom hela planområdet. Lantmäteriet noterar att det på vissa platser inom planområdet, exempelvis Hyndevad 27:1 och 22:108 förefaller finnas komplementbyggnader som ligger mycket nära fastighetsgräns. Planen bör ses över i denna del för att fastställa om det finns befintliga byggnader som inte uppfyller denna bestämmelse. Konsekvensen av- och skäl bakom planbestämmelsen, för det fall att det finns byggnader inom området som inte uppfyller denna bestämmelse, måste framgå av planbeskrivningen.

För plangenomförandet frågor som kommunen bör se över**Minsta fastighetsstorlek**

I nuvarande planförslag framstår det som att Hyndevad 22:6 inte längre omfattas av någon bestämmelse om vare sig exploateringsgrad eller minsta fastighetsstorlek. Såvitt framgår av plankartan omgärdas fastigheten helt av egenskapsgränser/kombinerade administrativa- och egenskapsgränser vilket torde innebära att ingen av de omkringliggande egenskapsbestämmelserna gäller inom fastigheten. Är detta åsyftat?

Övriga frågor

Lantmäteriet har inte kunnat finna fullständiga uppgifter om skala eller utskriftsformat på plankartan.

Svar (alt Kommentar):

Angående upphävande av servitut

Vi förtydligar avsnittet i genomförandedelen med följande formulering; Planen innebär att ett antal befintliga servitut, inom planområdet, kan komma att påverkas när lokalgatan, VA-nät, el, och opto byggs ut samt när gemensamhetsanläggningar bildas. Det kan finnas ett behov av att ompröva dessa servitut vid Lantmäteriförrättning. Servitut som berör allmänplats gata i detaljplanen kommer att hanteras vid Lantmäteriförrättning, som kommunen ansöker om och bekostar, för fastighetsbildning av allmänplats. Ledningsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende nya ledningsrätter. För prövning av servitut på kvartersmark ansöker och bekostar respektive fastighetsägare för prövning hos Lantmäteriet. Tabellen avser befintliga servitut och rättigheter som påverkas av detaljplanen, för övrigt hänvisas till texten under tabellen.

Befintliga byggnader inom prickad mark-Den prickade marken utgör områden med allmänna luftledningar respektive planerade allmänna underjordiska ledningar. Bestämmelsen prickad mark där marken inte får förses med byggnad gäller för uppförande av nya byggnader eller tillbyggnader. Befintliga byggnader som ligger inom prickad mark behöver inte rivas, men om de rivs eller brinner upp så får inte ny byggnad återuppföras inom det prickade området. För nyuppförande och tillbyggnader gäller de nya planbestämmelserna fullt ut. Då det finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning i plan- och bygglagen. Befintlig bebyggelse får således finnas kvar i strid mot bestämmelser i en ny detaljplan. Det går därför inte att kräva efterlevnad av en planbestämmelse bara för att planen vunnit laga kraft. Krav på att planen följs kan ställas först då någon förändring ska ske, till exempel när någon ansöker om lov.

Angående placering-Bestämmelsen om placering av bebyggelse gäller för uppförande av nya byggnader eller tillbyggnader. Befintliga komplementbyggnader som uppförts enligt då gällande lagstiftning men inte uppfyller föreslagen planbestämmelse om placering av byggnader behöver inte rivas, men om de rivs eller brinner upp så får de inte uppföras på samma plats. För nyuppförande och tillbyggnader gäller de nya planbestämmelserna fullt ut.

Minsta fastighetsstorlek-Tack för upplysningen, justerar plankartan (rittekniskt) genom beteckningarna, minsta fastighetsstorlek, $d_3-1800 \text{ m}^2$ och exploateringsgrad e_1 vid den befintliga fastigheten Hyndevad 22:6 som ges möjlighet att utökas mot Närsjövägen, vilket var avsikten och fanns angivet redan i samrådsskedet.

Övriga frågor-Plankartans format framgår av nollan i planbeteckningen i nedre högra hörnet av dokumentet, 2016:435-0, vilket är brukligt, dvs nollan innebär A0-format, skalstocken, till vänster om planbeteckningen redovisar den aktuella skalan.

SGI

Detaljplan för Hyndevad 22:85 m.fl, Sandhem, Eskilstuna kommun**Yttrande över granskningshandling**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Eskilstuna kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas detaljplan/byggnadsplan/områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad.

Underlag: 1 Plankarta och planbeskrivning, daterad 2021-02-26

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Kraven gäller vid såväl planering för nya byggnader som vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. När ett område planläggs, måste alltså hela områdets lämplighet visas. Det kan vara så att områdets befintliga stabilitet, oberoende av det som planeras, inte är tillfredställande. Detta kräver i så fall åtgärd – och åtgärden måste säkerställas i planhandlingarna – för att planområdet skall anses lämpligt.

SGI ser positivt på att kommunen har uppmärksammat att planförslaget omfattar aktsamhetsområde för skred enligt SGU (se [1] kap Skredrisk), men vill påpeka att det är nödvändigt att klarlägga ifall det finns en skredrisk.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras, bergras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008.

Svar (alt Kommentar):

Det aktuella byggbara området ligger enligt jordartskartan till största del inom mark med postglacial sand som omges av områden med urberg på den östra och västra sidan samt med glacial lera söder om det aktuella området. Den befintliga bostadsbyggnaden är belägen till hälften inom område med postglacial sand och till hälften med glacial lera.

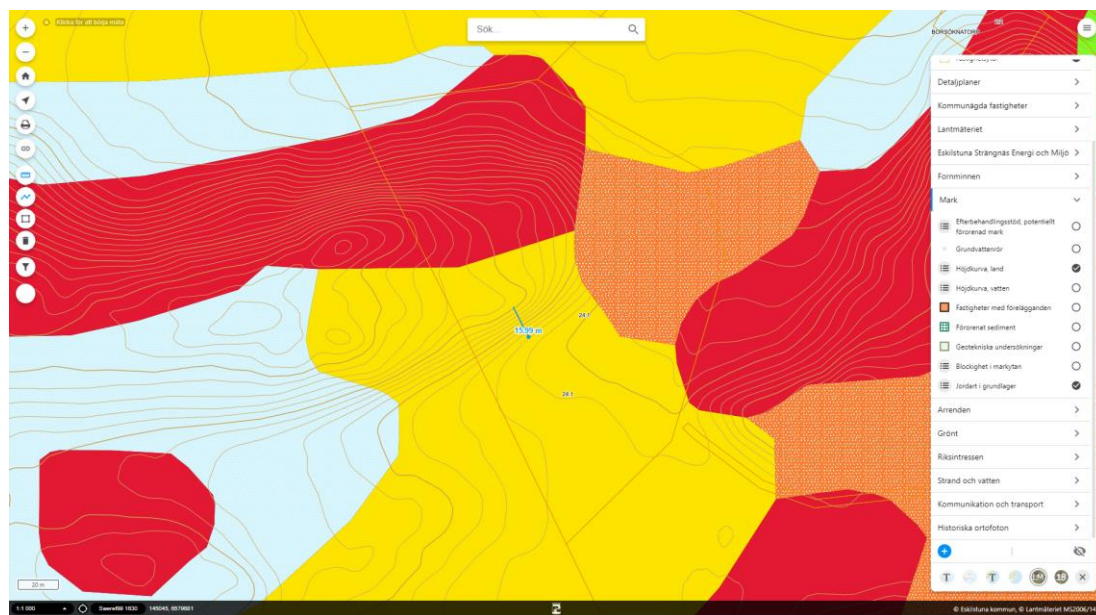
Syftet med jordartskartan är att ge underlag för analyser av grundvattenförhållanden, spridning av föroreningar i mark och grundvatten, markstabilitet, erosion, byggbarhet, naturvärden och andra markrelaterade frågor. Informationen i kartan kan med fördel användas för framställning av olika tematiska produkter, t ex grundvattnets sårbarhet, markens genomsläpplighet, erosionskänslighet och skredförutsättningar.

Vegetation och höjdkurvor visar tydligt att höjden på fastighet Hyndevad 24:1 (Stensborg) består av berg med morän. Området har samma geologiska karaktär som stora delar av kommunen och regionen, med höjder av berg och tunna lager av morän bandat med dalgångar med leriga jordar där jordbruk bedrivs. Den maximala lutningen i slänten ned mot åkermarken är 8 meter i höjd på 16 meter i längd, det vill säga 1:2. Det är geologiskt orimligt att det är lera i den slänten. Jordartskartan från SGU anger däremot att det är lera, vilket inte är fallet, men kan förklaras av att jordartskartan är framtagen för en grov skala och behöver användas med omdöme. Modellen för att beräkna akksamhetsområden använder jordartskartan kombinerat med marklutning, vilket har gett ett akksamhetsområde på en stor del av den aktuella höjden inom fastighet Hyndevad 24:1. Se figurer nedan och akksamhetsområde redovisat i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att modellen som beräknat akksamhetsområdet ger ett felaktigt resultat i det här fallet, på grund av att jordartskartan är för grov och visar fel jordart i det aktuella läget. Som försiktighetsåtgärd har kommunen prickmarkerat mark för att förhindra byggnation. Ett alternativ vore att utföra en geoteknisk undersökning för att bekräfta att det är berg där det är berg, men kommunen bedömer att det är omotiverad användning av allmänna skattemedel och har därför valt försiktighetsåtgärden med prickmarkering.

Kommunen har sänt detaljplanen till SGI för yttrande och vi har full förståelse för att det inte går att yttra sig annat än väldigt försiktigt, eftersom vi inte har presenterat mer geotekniska uppgifter. Vår bedömning kvarstår dock att det är omotiverat att ta fram ytterligare geotekniska uppgifter för detaljplanering av det aktuella området. Vi vill i sammanhanget repetera att även i de fall akksamhetsområden stämmer så har lerorna i norra Sörmland inklusive Eskilstuna en "liten benägenhet för jordskred" vilket är näst lägst på SGUs femgradiga skala.



Figur 1. Ortofoto, höjdkurvor, fastighetsgränser och markerad slänt vid Hyndevad 24:1.



Figur 2. Jordartskarta, höjdkurvor, fastighetsgränser och markerad slänt vid Hyndevad 24:1.

**Vattenfall
eldistribution****Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution,
återkommer med svar på remiss ” SBN/2016:435” och lämnar
följande yttrande:**

Vad vi kan tolka är L-området där våran ledning går, placerad fel på plankartan. L-området ska vara placerat så att våran ledning är i centrum av L-området. Det ser ut på plankartan som att det är två ledningar som går där, det vill säga två streck på kartan. Vattenfall Eldistribution vill säkerställa att det är våran ledning som avses för L-området (ledningen på kartan nedan). Om så är fallet har Vattenfall Eldistribution inget övrigt att tillägga i ärendet än tidigare upplysningar som framfördes under samrådet:

- Inom kvartersmark skall L-området vara prickområde alternativt ledningsrättsområde. Inom detta område får byggnad inte uppföras, upplag inte läggas eller markanläggning t.ex. träd planteras.
- Vägområdet för korsande väg samt gång- och cykelväg ska placeras minst 10 meter från luftledningens stolpar och stag.
- Parkeringsplats ska placeras minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste fas, stolpe och stag om luftledningen är utförd i brottsäkert utförande.
-
- Belysningsstolpe ska placeras på ett horisontellt avstånd av belysningsstolpens totala höjd + 3 meter och som minst 6 meter till luftledningens närmaste fas. Dock gäller alltid att ett hinder skall placeras på ett sådant avstånd att ingen del kan nå luftledningen vid ett eventuellt fall.
- Vid en luftledning med spänningsnivå 1 kV till 84 kV gäller att om en belysningsstolpe placeras inom 10 meter från luftledningens i mark förlagda metalliska delar (stolpar, stag, jordtag och genomgående markledare) skall matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation så att isoleravstånden enligt TSN uppnås.
- En VA-ledning som korsar en luftledning ska förläggas på ett minsta avstånd av 10 meter till luftledningens närmaste stolpe eller stag. En VA-ledning i annat material än plast, t.ex. av metall, skall isoleras enligt TSN med extra yttre isolation på så lång sträcka att isoleravstånden uppnås.
- Upplag av materiel får inte finnas i ledningsgata.
- En luftledning ska vara framdragen på betryggande avstånd från upplag med brännbart material och områden med explosionsrisk. För aktuella avstånd se Elsäkerhetsverkets föreskrifter ”Ledning vid upplag av brandfarlig & explosiv vara”.
- Små upplag med brännbart materiel där risken för elektrostatisk uppladdning är liten samt små upplag med icke brännbart material får dock finnas invid luftledning under förutsättning att det horisontella avståndet från fasledare inte understiger 6 meter.

Svar (alt Kommentar):

I samrådsskedet inkom inga yttranden från Vattenfall eldistribution i detaljplaneärendet. Gällande placering av l-området har planavdelningen varit i kontakt med vattenfall och klargjort och säkerställt att l-området som redovisats på plankartan vid granskningstillfället har rätt placering. Beträffande övriga upplysningar som angetts i yttrandet, så är det inte sådana detaljerade uppgifter som regleras med detaljplan.

Post Nord

Postutdelning för Hyndevad 22:85 m.fl., Sandhem, i Eskilstuna kommun, Ärende Nr: SBN/2016:435

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar (alt Kommentar):

Placering av brevlådor är inte en fråga som regleras genom detaljplan. Planområdet omfattar endast befintlig fritidshus och permanentbebyggelse, ingen exploatering med ytterligare/tillkommande adresser planeras.

**Sandhems
Tomtägare-
förening****Ytterligare exploatering av området, med max 10 tomter i utkanten av skyddszonen, nere vid fältet efter Hattranvägen.****Ytterligare exploatering av området**

" Befintlig jordbruksmark får användas för odling och bete. Marken planläggs med L och den ska hållas öppen för att förhindra att landskapet växer igen. "

Eftersom man konstaterat att man inte räknar med att fastighetsägarnas bruk av tomtmark, byggnader eller spillvatten som faller till marken från byggnader i sig är en risk för grundvattentäkten utan den primära risken är kopplad till fordon på vägar och det spillvatten som samlas på vägar och som smutsas ner av vägtrafiken kan föreningen inte se att en begränsning av fastighetsbildning kan motiveras med att det skulle utgöra en risk för vattentäkten om marken avstyckades till att dela av ytterligare max 10 tomter i utkanten av skyddszonen, nere vid fältet efter Hattranvägen. Detta bör ytterligare förklaras och motiveras. Föreningen förutsätter också att eftersom området inte ska belastas med ytterligare fastigheter och bevara sin nuvarande karaktär så långt möjligt ska inte heller området väster om Sandhem, efter Hattranvägen inte heller byggas ut med konsekvens att mer trafik belastar genomfarten i Sandhem. Detta vill föreningen ha säkerställt.

Om intentionen är att behålla områdets karaktär i form av en blandning av åretrunthus och fritidshus måste en anpassning till kommande kostnader ske. Inget fritidshus/ sommarstuga blir attraktivt med en kommande kostnadsadsbild på mellan 5-600 000 kr (beroende på tomtstorlek). Det är mer än vad flertalet sommarstugor/ fritidshus är värderade till i Sandhems område idag.

Byggbestämmelser

" Ny byggnad får uppföras i en våning, envåningshus med inredd vind alternativt envåningshus med tillhörande suterrängvåning vid kuperade tomter. Källare får inte anläggas, då det kan innebära negativ inverkan vad gäller skyddet av grundvatten och dess strömning. "

Föreningen anser att så länge ingen sprängning krävs för att bygga källare till ett hus bör detta kunna ansökas om för bygglov.

"Största sammanlagda byggnadsarea får fastighet med el bestämmelse i plankartan är 190 m² per fastighet varav huvudbyggnad högst 150 m² och komplementbyggnad/er sammanlagt högst 40 m². Bestämmelsen el gäller för flertalet av fastigheterna i området får att möjliggöra planerad karaktär. "

Här finns planerade tomter inom Hyndevad 22:85 som också har samma eller större planerad areal än den fastighet 22:53 som nämns på 5004 m². Denna/ dessa tomter bör därmed ha samma förutsättningar för byggarealer på tomten. Exempelvis fastigheten på Närsjövägen 14 med en planerad areal om över 6300 m² föreslås därmed inneha benämningen e3.

Kollektivtrafik

" I detaljplanen avsätts ytor för planerad ny placering av busshållplats, typ getingmidja och med gång/cykelbana vid Hattranvägen."

Den planerade, liksom den nu tillfälliga busshållplatsen på Hattranvägen vid infarten från Borsöknäsvägen är direkt livsfarlig. Bussen har svårt att stanna. Föraren försöker ofta anpassa stoppet efter att passagerarna som väntar inte ska behöva kliva ner i dike, ut i snövall eller i lera. Vid flera tillfällen har bussen stannat så pass långt ut i vägbanan att bilar har lyckats passera på insidan, mellan vägren och påstigande passagerare med direkt livsfara som följd. Bussförarna har uttryckt sin frustration ett flertal tillfällen.

Dessutom finns en helt iordningsställd plats 100 meter österut som skattemedel används för att färdigställa. Den är säker, belyst, fums plats vid och är ändå idag en plats där bussarna ställer upp för att chauffören behöver en kiss/rökpaus. Naturligt vore att återta den platsen för bussen att ta upp passagerare, eftersom de flesta som idag går på/ av bussen på den hållplatsen sedan ska promenera mot Närsjö, alternativt ta anslutningsbuss mot Gillberga/ Lista. Att ha den nu tillfälliga busshållplatsen på Hattranvägen i bruk är en ren livsfara.

Parkering

"Parkering ska i första hand ske inom enskilda bostadsfastigheter. Vid Hyndevad 22:85 sker parkering inom respektive nuvarande tomtplats/planerad fastighet. "

Föreningen har valt att kommentera denna del inom ramen för gatukostnadsutredningen men vill ändå påpeka att detta hoppas vi även avser de större lastfordon och släp som ofta ställs upp utefter Närsjövägen och som både för oljud mitt i nätterna och blockerar delar av vägen under flera dygn ibland. Föreningen föreslår att det i grunden införs ett parkeringsförbud på vägarna i området och att det för ändamålet parkering eller lastning finns några få parkeringsfickor med en 24-timmars parkering.

Vatten och avlopp

"All bebyggelse ska anslutas till det kommande utbyggda va-nätet. En godkänd avloppsanordning är en förutsättning för att få bygglov/startbesked. "

Flera av föreningens medlemmar avser att kvarhålla sin sommarbostad som just detta och har därmed sin huvudsakliga bostad på annan plats där man också är mantalsskriven. Dessa medlemmar har på samrådsmöte med Eskilstuna Energi och Miljö tidigare fått muntlig information om att man inte behöver ansluta till kommunalt VA så länge man inte har vatten indraget i sin stuga idag. Samma uppgörelse som i tidigare planerat område Borsökna Väster, där man vid en framtida försäljning fick erlägga anslutningskostnaden. Föreningen anser att detta som meddelats muntligt ska gälla och att skrivelsen därmed behöver ändras i detta avseende. Denna ändring skulle kunna medföra att fler av föreningens medlemmar skulle kunna behålla sina sommarhus än vad som nu blir faktum.

Avfall

"Eskilstuna Energi och Miljö sköter i nuläget hämtningen av hushållsavfall från enskilda avfallsbehållare/kärl/(soptunnor) inom planområdet. Där avfallsfordon inte kan komma fram, ska avfallsbehållare/kärl dras fram till en samlingsplats vid närmaste kommunal gata. "

Föreningen vill ställa frågan på vilka platser kommunen ser att avfallsfordon inte kan ta sig fram? Fordonen tar sig fram i området idag och vägarna planeras inte bli smalare.

Dagvatten

"Hårdgörande av ytor inom fastigheten bör minimeras. "

Föreningen önskar förtydligt om man som samfällighet eller enskild ägare av anslutningsväg till kommunal gata inte har en möjlighet att bekosta en hårläggning av vägen? Denna hårläggning skulle kunna underlätta framtida underhåll för de gemensamhetsanläggningar som kvarstår inom området.

Inverkan på miljön och hälsan

Föreningen föreslår att det i området ställs upp ett antal sopstationer för att inte belasta vägnätet i onödan med tung trafik i form av sopbilar. Alternativt att man har vissa upphämningsplatser för tunna, där tunnan antingen står permanent eller dras till vid dag för tömning. Detta skulle minska tunga trafiken i området nästintill helt. Eftersom det troligen även kommer att finnas ett antal sommarstugor kvar i området föreslås en sopstation för sortering på lämplig plats.

Ansvarsfördelning

"Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. Kostnadsansvaret gäller även återställandet av eventuella uppkomna skador på omkringliggande allmänplatsmark som arbetet orsakar. Återställning av allmänna anläggningar utförs av kommunen på bekostnad av fastighetsägare. "

Föreningen önskar detta stycke förtydligat med vad detta kan avse? Här kan dolda kostnader för medlemmar finnas som vi behöver få förklarade.

Genomförandetid

"Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. "

Föreningen anser att detta stycke bör förtydligas. Det här stycket kan tolkas som att det efter fem år är fritt fram för kommunen att till exempel låta fastighets bilda på den eventuella naturmark man köpt av Sandhems Tomtägarförening. Stycket bör förtydligas så att det inte kan misstolkas och att det garanteras att ingen ytterligare fastighetsbildning kan komma att ske inom Sandhems område inom överskådlig framtid.

Gemensamhetsanläggningar

"Ansvar för inrättande, utbyggnad och framtida drift och underhåll av vägar/tomtillfarter m.m. i form av gemensamhetsanläggningar (områden markerade g i plankartan) ligger på de ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Ansvaret för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av väg/tomtillfart till enskild fastighetsägare, som planeras i form av prickad kvartersmark ligger på den enskilda fastighetsägaren. "

Här står att gemensamhetsanläggningar, som då tolkas kunna vara mindre infartsvägar, uppfartsvägar, till fastigheter som inte har direkt anslutning till kommunala vägar ska bekostas av de enskilda fastighetsägarna. Här ställer föreningen frågan om dessa vägar då naturligt borde tillhöra den/ de fastigheter de servar. Att man alltså äger sin egen väg fram till tomtgräns om man har en mindre anslutningsväg. Om inte, hur skrivs ett servitut mellan kommande ägare som skulle kunna vara en kommun eller en annan kommande fastighetsägare i området för att garantera att vissa fastigheter som idag inte angränsar till Närsjövägen, Grusvägen, Ytterdels väg eller Sandhemsvägen får samma möjligheter till acceptabel standard, möjligheter till sophämtning, postlämning mm.

Dessa kostnader kan också komma att bli betydande varför föreningen anser att kommunen bör stå för lantmäteriförrättningen åtminstone. Detta kan anses vara del av genomförandet av detaljplanen. Föreningen anser också att dessa mindre vägar bör kunna hårdgöras genom kommunens försorg om det underlättar den framtida enskilda driften inom gemensamhetsanläggningen och att kommunen då står för denna kostnad.

Marköverföringar

"Marköverföring mellan fastighetsägare sker på fastighetsägarnas initiativ som själva ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning. "

Föreningen ser att det finns många mindre markområden som angränsar till redan avstyckade fastighetsägare. Dessa har inget intresse av att bekosta en lantmäteriförrättning för några få kvadratmeter mark. Föreningen avser inte att kvarstå som förening och ägare av mindre markområden, varför föreningen anser att ytterligare dialog bör ske med Eskilstuna kommun kring hur man kan lösa dessa mindre markområden att omfattas av den kommande uppgröelsen kring markinlösen av kommande naturmark.

Föreningen anser att kommunen bör stå för dessa, i sammanhanget mindre lantmäterikostnader, som det innebär att överlåta föreningens mark till andra boende fastighetsägare i området. Allt bör lösas så långt möjligt under en och samma lantmäteriförrättning.

Befintliga servitut

"Planen innebär att ett antal befintliga servitut behöver upphävas inom planområdet när lokalgata och Va-nät byggs ut samt när gemensamhetsanläggningar bildas."

Föreningen önskar förtydligt vad som sker med eventuella enskilda servitut som idag existerar inom området? Där finns ett känt servitut mellan fastighetsägare på Närsjövägen 8 och arrendator på Närsjövägen 14 som går från Närsjövägen upp över privat fastighetsägares tomt och upp till Närsjövägen 14. Servitutet är godkänt av Eskilstuna kommun sedan tidigare och avser eltillförsel genom markledning.

Fastighetsrättsliga frågor

Här beskrivs att om en marköverlåtelse med kommunen inte kan träffas avser kommunen att låta marken inlösas hos Lantmäteriet. Här vill föreningen hävda att vi även måste ha rätt att sälja mark som inte kommer att fastighets bildas till annan köpare om annan köpare finns som förhåller sig till de antagna reglerna i kommande detaljplan i övrigt (att området ska förbli jordbruks/ naturmark. Detta alternativ bör också nämnas.

Svar (alt Kommentar):

Ytterligare exploatering av området

I kommunens översiktsplan kan man utläsa kommunens intentioner vad gäller framtida planering. Detaljplanen med bestämmelser avser det avgränsade planområdet. Vad gäller föreningens önskemål om ny exploatering med max 10 tomter i utkanten av skyddszonen, nere vid fältet efter Hattranvägen så är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten. Vid framtagande av detaljplaner har kommunen att förhålla sig till aktuell lagstiftning. Enligt Plan- och bygglagen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En exploatering med 10 tomter utgör inte ett väsentligt samhällsintresse. Areella näringar som jord- och skogsbruk är näringar av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk om det krävs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. "Jordbruksmark får enligt plan- och bygglagen endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen eller om en annan användning ger totalt större miljövinst än när marken används för jordbruk" är ett uttalat ställningstagande i kommunens översiktsplan.

Av plan- och bygglagen framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten, och i lagen finns bestämmelser för detta. I dess andra kapitel, 2 kap. Allmänna och enskilda intressen framgår i första paragrafen, 1§ att vid prövning av frågor enligt lagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, av 2 kapitlet andra paragrafen framgår att;

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Enligt miljöbalkens 3 kapitel Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden framgår i 4 § att; Jord och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Tilläggas ska att det inom av föreningen önskade området för exploatering går en befintlig luftledningsgata samt att det planeras för underjordiska ledningar inför utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp. Dessutom är bryn mellan skogs- och jordbruksmark generellt områden med rikt växt- och djurliv som av denna anledning är viktiga att värna, likväl som att området ligger inom Hyndevads vattenskyddsområde.

I samband med planerad avloppsutbyggnad och övriga planerade åtgärder så kommer med stor sannolikhet området att förändras med fler permanentboende vilket skett i liknande områden,

men i närtid kommer troligtvis inrymmas både sommarstugor, fritidshus och åretrunt/permanenthus.

Kostnader för olika åtgärder sker enligt kommunala beslut/beslutade taxor. Värderingar brukar vanligtvis vara beroende av vilka möjligheter som finns, till exempel vad gäller byggrätt och tillgång till allmänt vatten- och avlopp.

Byggbestämmelser

Källare-Begränsningen att källare inte tillåts är för att skydda det känsliga området från den schaktning som behövs för källare. Då området ligger inom skydds-zoner för grundvattentäkt så kan schaktning/källare innebära en negativ påverkan vad gäller grundvattnet och dess strömning.

Tillåten byggnadsarea för större tomter-Skillnaden mellan föreslagna e₁-bestämmelser vid fastigheten Hyndevad 22:85 och den föreslagna e₃-bestämmelsen vid Hyndevad 22:53 är att byggrätten som föreslås vid Hyndevad 22:53 har anpassats efter befintlig bebyggelse inom den fastigheten. Liksom anpassning skett vid fastighet med bilverkstad (e₄) och fastigheter med torpbyggnader (e₂). Bedömningen är att lämplig byggrätt för de nuvarande tomterna/blivande fastigheterna inom Hyndevad 22:85 bör vara den föreslagna.

Kollektivtrafik

Kommunen planerar för anläggande av ny busshållplats, typ dubbel stopphållplats, så kallad getingmidja samt gång/cykelbana utefter Hattranvägen vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet.

Att använda ytan utmed Närsjövägen till busshållplats är inte lämpligt utifrån bussens körväg, då en busslinje bör vara så gen som möjligt. En sådan linjedragning skulle leda till en längre körsträcka vilket skulle påverka busstrafiken attraktivitet negativt, då konsekvensen blir att restiden förlängs i jämförelse med hur bussens körväg ser ut idag.

Parkering

Efterfrågade önskemål om parkeringsbestämmelser är inte en detaljplanfråga. Synpunkten kommer tas upp i Trafikregleringsgruppen inom stadsbyggnadsförvaltningen där sådana frågor hanteras.

Vatten- och avlopp

Vad gäller anslutning till allmänt vatten- och avlopp inom beslutat verksamhetsområde hänvisas till Eskilstuna Energi och Miljö AB. Vid ansökan om bygglov/startbesked så hänvisas till bygglovsavdelningen, en godkänd avloppsanordning krävs för Bygglov/startbesked.

Avfall

Renhållningsfordon trafikerar de allmänna gatorna som uppfyller arbetsmiljöregler. Vid återvändsgator kräver avfallsfordon en vändplan med minst 18 meters diameter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om, då det ur arbetsmiljösynpunkt av säkerhetsskäl är olämpligt att backa i bostadsområden. Alternativ till nämnda vändplan kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning, se planbeskrivningen.

Dagvatten

Vid gemensamma och enskilda tomttillfarter ansvarar fastighetsägare för vägarna och erforderligt omhändertagande av dagvatten. Vid eventuell standardhöjning gällande till exempel, utformning, breddning, hårdgöring mm), kan det behöva förankras med tillsynsmyndigheten för vattenskydd, miljökontoret innan åtgärder vidtas. det kan behövas en anmälan och eventuellt tillstånd (avledning av dagvatten kräver tillstånd enligt MB, miljöbalken).

(De allmänna gatu-/vägområdena kommer att hårdgöras och dagvatten från dessa tas in i brunnar och avleds i ett ledningsnät mot dagvattenanläggningar, där vattnet fördröjs och renas i dammar innan det leds vidare mot recipienterna, Borsöknasjön och Hyndevadsån).

Inverkan på miljön och hälsan

I samband med planerad avloppsutbyggnad, avstyckning av befintliga tomtplatser, föreslagna byggrätter och breddning av gator i området så kommer med stor sannolikhet området karaktär att förändras med allt fler permanentboende vilket skett i liknande områden. Det är då i samband med nuvarande planering av vikt att möjliggöra för erforderlig kommunal service.

Ansvarsfördelning

På sin egen fastighet/tomt (kvartersmark) ansvarar ägaren för och bekostar samtliga arbeten som utförs (Ett exempel är tex grävning och läggning av vatten och avloppsledningar inklusive ledningar och återställning, från anslutningspunkten och fram till huset.

Med stycket "Återställande av allmänna anläggningar utförs av kommunen på bekostnad av fastighetsägare" menas att om fastighetsägare skadar allmänna anläggningar (t. ex. den kommunala gatan) inom allmänplats mark, så kommer kommunen att återställa anläggningen till skicket som var innan den uppkomna skadan och skicka notan för detta återställande av den allmänna anläggningen (t. ex den kommunala gatan) till fastighetsägaren som skadat den allmänna anläggningen.

Genomförandetid

Stycket om genomförandetid hänförs till plan- och bygglagen, PBL, det handlar om juridiska rättigheter inom planens genomförandetid. Det ska inte tolkas som att det är fritt fram för fastighetsbildning på naturmark som tvångsinlösts vid en lantmäteriförrättning. Det går inte att fastighetsreglera och bilda bostadsfastigheter inom allmänplats natur, för att ändra från allmän plats till kvartersmark så krävs att en ny detaljplan tas fram, i vilken de som är berörda har möjlighet att påverka utformningen. I kommunens översiktsplan kan man utläsa kommunens intentioner vad gäller framtida planering.

Gemensamhetsanläggningar

För de gemensamma tillfartsvägarna (gemensamma anslutningsvägar från planområdets huvudvägar-allmän platsgata till respektive tomtplats) så är planförslaget att bilda gemensamhetsanläggning/-anläggningar med de som har behov av anslutningsvägen som delägare, en gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Ifall det endast är en fastighetsägare som har behov av en anslutningsväg från planområdets huvudväg så är en möjlighet att vägen kan ingå i aktuell planerad ny avstyckad fastighet. I samband med avstyckning till egna fastigheter kommer tillfartfrågan klargöras i samband med lantmäteriförrättningen.

Kommunen har inte för avsikt att ta ansvar för vägar/tillfartsvägar förlagda inom kvartersmark, då det inte är kommunens/skattekollektivets ansvar att bekosta enskilda/gemensamhets eller föreningens angelägenheter.

Marköverföringar

Det är inte intressant för kommunen att lösa in föreslagen kvartersmark från föreningen, det tillför inte kommunen/skattekollektivet någon nytta och det är inte skattekollektivets ansvar att bekosta enskilda/föreningens angelägenheter. Lämpligen görs förrättning i samband med övrig planerad avstyckning inom föreningens område.

Befintliga servitut

De servitut som inte upphävs gäller även fortsättningsvis. Beträffande det befintliga servitut som nämns, finns det även en bestämmelse i detaljplanen som säkrar området för underjordiska allmänna ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Vad gäller försäljning av mark såsom grönområden och jordbruksmark, så innebär samrådsförslaget att-grönområden med beteckningen NATUR planeras som allmänplats, marken övertas och förvaltas av kommunen, vad gäller jordbruksmark med beteckningen L så är förslaget att denna mark kvarstår som kvartersmark i enskild ägo där möjlighet finns till försäljning. Förslaget är att allmänplats mark-NATUR övertas antingen genom en frivillig överenskommelse alternativt löses in av kommunen i ett lantmäteriförfarande.

Sakägare 1

Synpunkt 2: belysning på gata om gata görs kommer att påverka djurlivet, s k ljusföroreningar. Forskning i ämnet: <https://www.forskning.se/2020/12/18/dags-att-omfamna-morkret/> . Jag vill veta om detta är något som har beaktats när planering av gata görs i delar där det i dag inte finns gatubelysning. Med tanke på att naturen i det området har klassats som ett klass 3 objekt, lövskog, där klass 3 betyder att naturvärdet är påtagligt är det troligt att även djurlivet är något att ta hänsyn till med arter som kanske är specifika för naturtypen. Har detta inte tagits hänsyn till bör det göras så att inte djuren störs. Har det gjorts? I så fall - hur?

Svar (alt Kommentar):

Som standard på kommunala gator ingår gatubelysning. Om speciella omständigheter råder på en plats kan anpassningar göras vid val av armaturer, ljuskällor eller tändningsintervall, för att minimera störning/skador. Detta beaktas vid projekteringen.

I planprocessen har det inte framkommit några uppgifter om särskilt skyddsvärda arter för området.

Sakägare 2**Väg**

Jag är helt oenig i Kommunens förslag. Det är skamligt att fastighets ägare skall påföras mer kostnad och tvungen upparbetning av vägar bara därför Eskilstuna kommun finner det för gott. Jag skrev klart och tydligt hur det borde vara som jag ser har mina synpunkter ej beaktats. Därför är jag nödsakad att upprepa dem.

a) ingen skall påföras tvungen väg upparbetning bara därför kommunen tycker att det behövs. Det som är nu duger till de som bor där. Om kommunen vill förändra, ja varsågod, men då skall Kommunen betala.

b) Vid en eventuell upparbetning av vägen så skall Eskilstuna kommun stå för alla merkostnader som Eskilstuna K vill ha för att skydda grundvattnet. Med andra enklare ord.... att fastighets ägare betalar vad en normal väg kostar. Kommunen betalar alla extra saker som täta kulvertar etc. En femtio procents fördelning är schablonmässig och latskap och inte minst orättvis.

Områdesbestämmelser

Vad jag kan se beaktar inte kommunen inte ett enda av mina invändningar och förslag. Skamligt. Kommunen verkar vara "fact resistant". Till exempel så påpekar jag att koppar och Zink inte är miljöfarliga på tak etc. Kommunen ger inte ett svar. Varför, för det finnes ej svar. Samtidigt så säger jag att på dessa stora tomter så skall folk få bygga stora fina hus, med två våningar. Kommunen säger nej, det skall vara enhetligt med små låga hus etc. Kommunen motiverar inte denna enhetlighet, ger ingen förankring i lag. Då menar jag om inte motsatsen bevisas är sådana regler Ultra Vires för kommunen. Och och varför skall folk trängas in i en konformism med hus? Kommunen är till för folket och inte tvärtom. Som sagt dessa tomter är stora. Sedvanligt folkskick, hänsyn med placering och skuggor och närhet till tomtgräns och grannar tillvaratages genom vanlig bygglovs sökande. Varför denna trängtan till att detaljstyra folks liv? Helt i onödan.

Svar (alt Kommentar):

Väg-Synpunkter gällande fördelning och fördelningsområde för gatukostnader besvaras i det särskilda ärendet, gatukostnadsutredningen.

Områdesbestämmelser-Processen som nu pågår är att ta fram en detaljplan för att reglera markanvändningen i området som nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad (området saknar i dagsläget detaljplan/byggnadsplan/områdesbestämmelser). Av den aktuella plankartan och dess bestämmelser framgår vad som är planerat att gälla för olika områden. Det ges rättigheter och det ges möjligt att kunna förutse vad som kan komma att ske i olika delar av området. I den tillhörande planbeskrivningen under bland annat stycket med syfte finns följande motivering;

”Planbestämmelser gällande bland annat minsta fastighetsstorlek, bebyggelsens utformning, storlek och våningsantal (till exempel byggnadsarea och höjd på byggnader) tas fram för att värna områdets karaktär och finna en någorlunda acceptans/balans mellan olika typer av boenden inför den kommande utvecklingen av området. Då området åtminstone i närtid kommer att inrymma både sommarstugor, fritidshus och permanent/åretrunthus så ska markplanering samt placering, utformning och färgsättning av byggnader väljas så att områdets karaktär värnas.”

I planbeskrivningen under huvudrubriken Bebyggelseområden under stycket Placering, utformning, material och byggnadsteknik finns följande motivering; "Takmaterial, fönsterbleck, hänggränna och stuprör får inte uppföras i material som kan förorena grundvattnet (exempelvis koppar, bly och zink)." Då till exempel koppar, bly och zink riskerar att ge stora tillskott av metaller/ tungmetaller till dagvattnet.

Sakägare 3

Sammanfattningsvis har fastighetsägarna lämnat synpunkter rörande gatukostnadsutredningen, då de anser att det är felaktigt att besluta att dessa fastigheter som ligger utanför detaljplaneområdet och fortsatt kommer att ha enskilt huvudmannaskap för vägar fram till den kommunala gatan, ska ingå i fördelningsområdet för gatukostnader.

Svar (alt Kommentar):

Synpunkter gällande fördelning och fördelningsområde för gatukostnader besvaras i det särskilda ärendet.

Yttranden utan erinran

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

Sörmlandstrafiken önskar få vara med i arbetet med utformningen av den nya busshållplatsen. I övrigt inget att erinra. Kommunen kommer att kontakta Sörmlandstrafiken gällande utformning av den nya busshållplatsen.

Efter att tagit del av handlingarna har räddningstjänsten inget att erinra.

Miljökontoret har inga synpunkter gällande granskningshandlingar då vi anser att våra tidigare inlämnade synpunkter har beaktas och bearbetats i planhandlingarna.

Gällande rubricerat ärende har EEM Energi inget att invända mot. Vi har i dag inga ledningar i aktuellt område och har likväl inga pågående planer på att etablera.

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB har tagit del av översända handlingar utan synpunkter.

EEM-VA har granskat det som vi tidigare har yttrat oss på. Vi kan konstatera att tidigare lämnade synpunkter hanterats och bedöms vara tillgodosedda.

Övriga ändringar

Planbeskrivning;

Förtydliganden och justeringar efter **länsstyrelsens** synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer (vatten) och hälsa eller säkerhet (markföroreningar) samt att kommunens beslut om nytt grundvattenskydd vann laga kraft i mars 2021. Det handlar bland annat om status och miljö kvalitetsnormer för recipienten Eskilstunaån och grundvatten Hyndevad, om täckning av markförorening samt aktuella uppgifter om skyddsföreskrifter och vattenskyddsområden för grundvattenskyddet och föreskrifter och zoner för ytvattenskyddet. Det har tydliggjort i genomförandedelen angående **lantmäteriets** synpunkter angående servitut och rättigheter.

Beträffande SGI yttrande avseende av **SGI** utpekat aktsamhetsområde för skredrisk kvarstår kommunens tidigare bedömning att det inte föreligger någon skredrisk och därmed ställningstagande att det inte finns något behov av en geoteknisk utredning, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Plankartan;

Justerat rittekniskt efter påpekande från lantmäteriet så att det tydligt framgår exploateringsgrad och minsta fastighetsstorlek för Hyndevad 22:6 som det var planerat redan vid granskning, den intentionen framgår även av samrådskartan.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Sammanfatta synpunkterna och vilka som framfört dessa.

Synpunkter från granskning

Sandhems tomtägarförening har lämnat följande synpunkter/önskemål som ej kunnat tillgodoses (varav vissa inte är en planfråga);

- Önskemål om ytterligare exploatering med max 10 tomter.
- En anpassning av kommande kostnader för sommarhus/fritidshus.
- Att kunna bygga källare.
- Utökad byggrätt för tomter med större planerad areal än Hyndevad 22:53.
- Placering av busshållplats.
- Parkeringsförbud för vägarna i området samt anläggande av några få parkeringsfickor med 24 timmarsparkering.
- Att sommarbostäder med ej indraget vatten ska slippa ansluta sig till kommunalt VA, att det först vid framtida försäljning krävs att man erlägger anslutningskostnaden.
- Framförande av avfallsfordon på samtliga vägar.
- Att kommunen ska bekosta hårdgöring av samfällda och enskilda vägar för att underlätta framtida underhåll för framtida gemensamhetsanläggningar som kvarstår i området
- Uppställningsplatser för sopstationer/tunnor, sopstation för sortering för att minska tung trafik i området.
- Garantier för ytterligare fastighetsbildning inte sker inom överskådlig framtid.
- Garantier för samma möjligheter till acceptabel standard, möjligheter till sophämtning, postlämning mm för de tomter med enskilda eller gemensamma tillfartsvägar/som inte angränsar till allmän plats gata. Samt att kommunen ordnar och bekostar hårdgörning av dessa vägar samt lantmåteriförrättning för

de blivande gemensamhetsanläggningarna för dessa.

-Att kommunen ska bekosta lantmåteriförrättning för de mindre markområden där föreningens mark är planerad att överlåtas till andra boende i området.

-Att föreningen måste ha rätt att sälja naturmark (allmän plats) till annan köpare än kommunen.

Sakägare 1

-Detaljplan behövs ej.

-Det behövs ingen upprustning till kommunal standard av områdets vägar.

-Föreslagna planbestämmelser med begränsningar bland annat gällande utformning och höjd för husen, förbud mot källare, ökad storlek på byggrätter, förbud att använda vissa material.

Synpunkter från samråd (synpunkter/önskemål som ej kunnat tillgodoses)

Sakägare 6

-Ytterligare avstyckning med max 10 stycken tomter.

-Anpassning av kommande kostnader till boendetyp.

-Minskad omfattning av planområdet.

-Allmänplatsmark Natur/benämnda som allmänna rekreationsområden, försäljning möjlig till annan part än kommunen.

-Minskning av föreslagen vägbredd för allmänna vägar.

-Åtgärder (hastighet, belysning, av- och påfartsfil) i korsningen LV230 och Borsöknäsvägen.

-Önskad placering av busshållplats.

-Kommunalt ansvar för dagvatten och vägdagvatten-ska ej belasta de boende.

-Särskild uppställningsplats för sopstationer eller tunnor för att minska tung trafik.

-Försäljning av Naturmark till annan köpare i stället för marköverlåtelse/ markinlösen med kommunen.

-Planläggningen och alla tillhörande undersökningar som gjorts i avsikt att undersöka området ur ett vattenskyddsperspektiv är kostnader som inte ska belasta de boende i området

Sakägare 7

-Utökad byggrätt för fastigheten.

-Utökad omfattning av planområdet

Sakägare 9

-Ifrågasätter detaljplanen i sin helhet, då va-frågan kan lösas utan detaljplan och att skydd av grundvattentäkten ändå kan uppfyllas.

Sakägare 1

-Nya byggrätter för bostäder (avstyckningar).

-Att begränsa byggnadsarean och nockhöjd samt att ange en begränsning om minsta fastighetsstorlek ger fastighetsägarna små möjligheter till att utveckla sitt boende. Byggnadsarean borde kunna luckras upp och sannolikt klarar tomterna en större area än de föreslagna areorna om 190 kvm respektive 150 kvm.

-Ifrågasätter upprättandet av detaljplanen, då ett omfattande betalningsansvar hamnar på den enskilde fastighetsägaren, där kostnaderna hänger samman med

den nya detaljplanen. vatten- och avloppsfrågan kan lösas utan denna och det primära syftet ändå uppfyllas.

Sakägare 2

-Att detaljplanens bestämmelser anpassas till befintlig bebyggelse beträffande planbestämmelser om avstånd till tomtgräns gällande komplementbyggnader och till väg gällande garagebyggnad.

Sakägare 3

-Ändrad vägsträckning för ny föreslagen vägsträckning som korsar min tomt.

Sakägare 4

-Breddning och asfaltering av väg med belysning som påverkar boendemiljön (och medför kostnader som borde fördelas på hela skattekollektivet med hänsyn till skyddet av grundvattentäkten) eller EEM med hänsyn till planerade dagvattenskyddsåtgärder för de planerade allmänna gatorna med kommunal standard, då vi fastighetsägare inte har någon nytta/ansvar eller ekonomisk vinning av att vägarna byggs om på grund av denna detaljplan.
-Säkerhetshöjande åtgärder för landsväg 230 (utanför planområdet).
-Utökad omfattning av planområdet.
-Fördelning av kostnader för dagvattenskyddsåtgärder.
-Anslutning till kommunens planerade va-nät.

Sakägare 5

-Att föreslagen gemensam tillfartsväg i stället blir kommunal och snöröjs.
-Kostnader för gatorna borde vara skattefinansierat, då det är en kommunal angelägenhet för samtliga skattebetalare att skydda grundvattentäkten.

Sakägare 8

-Detaljplan behövs ej.
-Det behövs ingen upprustning till kommunal standard av områdets vägar.
-Föreslagna begränsningar på husen, våningar, nockhöjd, förbud mot källare, ökad storlek på byggrätter, förbud att använda vissa material, detaljeringsgrad.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår anta detaljplanen för Hyndevad 22:85 m fl Sandhem upprättad den 4 juni 2021.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Mari Lundkvist
Planarkitekt

Detaljplan för

Hyndevad 22:85 m fl

Sandhem
Eskilstuna kommun

Behovsbedömning/Avgränsning av MKB

Planprocessen



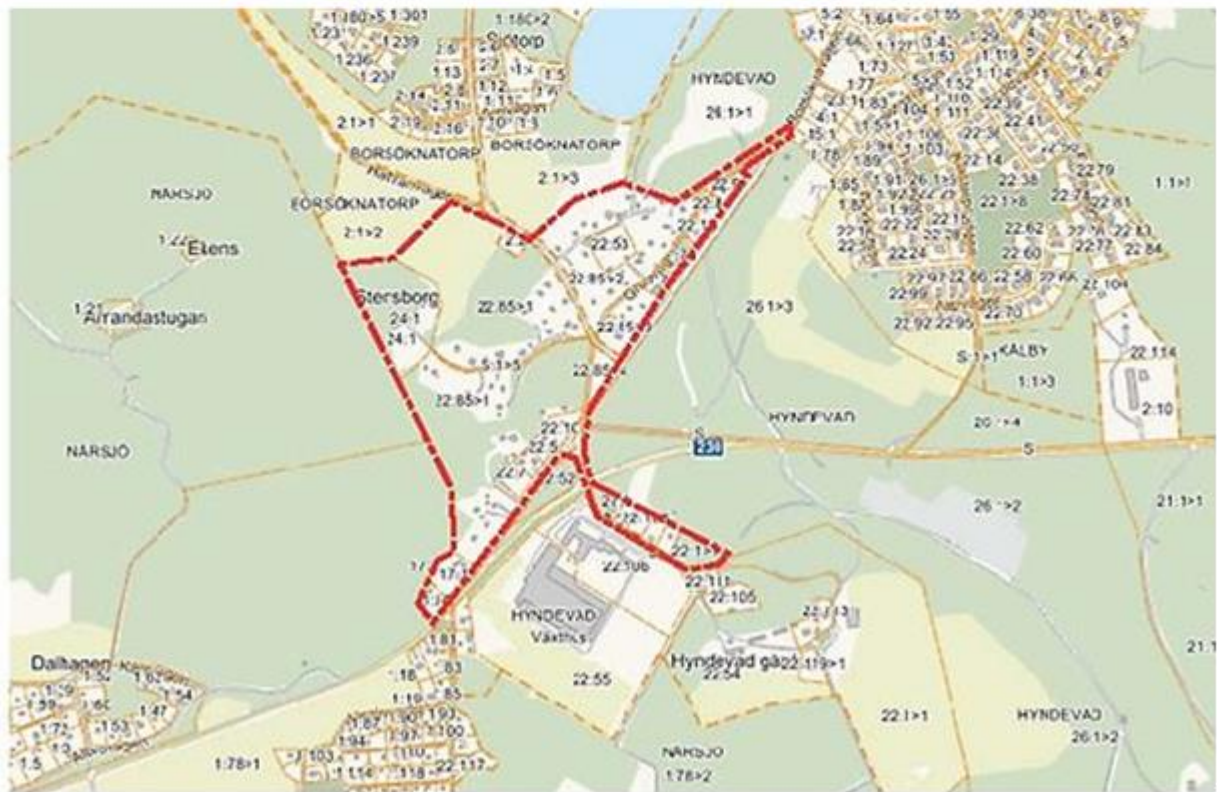
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning(MKB).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.



Inledning

Planens syfte Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas detaljplan/byggnadsplan/områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad. Va-utbyggnaden tillsammans med regleringen bidrar också till att skapa en långsiktigt hållbar markanvändning inom skyddsområde för grundvattentäkten i Hyndevad.

Detaljplanen underlättar utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp och avstyckning av fastigheter, fastställer byggrätter samt möjliggör ett förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt huvudmannaskap/övertagande av områdets vägar. Någon ytterligare avstyckning av bostadsfastigheter utöver de nuvarande arrendetomterna är inte avsikten, vilket begränsar riskerna för förorening av grundvattentäkten. Då området ligger inom känsligt område för grundvattentäkt och delvis inom område för ytvattentäkt, Hyndevad finns särskilda skyddsföreskrifter/ bestämmelser för att skydda grund- och ytvatten som gäller oberoende av detaljplanen och som måste tas hänsyn till.

I samband med framtagande av detaljplanen arbetas det bland annat också med trafiksäkerhet, vägutformning och dagvattenhantering längs områdets vägar. I samband med planerad avloppsutbyggnad, avstyckning av befintliga tomtplatser, föreslagna byggrätter och breddning av gator i området så kommer med stor sannolikhet områdets karaktär att förändras med fler permanentboende vilket skett i liknande områden.

Strävan är dock att i viss mån behålla karaktären i området vad gäller bebyggelseäthet, naturvärden och landskapsbild. Där intentionen är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där byggnader anpassas till platsens förutsättningar, där grönska bevaras inom och mellan fastigheter och där bebyggelsen särskilt anpassas vid kuperade tomter. Det är viktigt att de naturliga marknivåerna behålls genom att välja hustyp/tillbyggnad mm efter tomtens förutsättningar så att schaktning, sprängning, utfyllnad och uppfyllnader minimeras.

Planbestämmelser gällande bland annat minsta fastighetsstorlek, bebyggelsens utformning, storlek och våningsantal (till exempel byggnadsarea och höjd på byggnader) tas fram för att värna områdets karaktär och finna en någorlunda acceptans/balans mellan olika typer av boenden inför den kommande utvecklingen av området. Då området åtminstone i närtid kommer att inrymma både sommarstugor, fritidshus och permanent/åretrunthus så ska markplanering samt placering, utformning och färgsättning av byggnader väljas så att områdets karaktär värnas.

**Översiktlig
beskrivning av
planområdet**

Planområdet ligger mellan Borsökna sjön norr om planområdet och Närsjöfjärden och Hyndevadsån strax söder om planområdet. Ån som i dess förlängningar förbinder Hjälmarens med Mälaren. Planområdet består till stor del av kuperad skogsmark vilken utgör värdefull naturmark för rekreation. I planområdets norra och nordvästra del återfinns jordbruksmark.

Planområdets bebyggda delar innehåller till stor del träd, buskar och annan grönska både inom och mellan fastigheter och tomtplatser.

En stor del av planområdet ligger inom Strömsholmsåsen med isälvsediment, d v s väl genomsläpplig mark där det finns goda grundvattenförekomster.

Vid fastigheten Hyndevad 22:1 i planområdets södra del finns naturvärdesobjekt enligt skogsstyrelsens inventering från 2002.

Objektet finns redovisat i Eskilstunakartan med benämningen ”Ca 100 m NV Hyndevad” och består av en biotop med en areal om ca 1;1 ha lövskog.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	Ja			Att planförslaget endast möjliggör en begränsad exploatering, i form av omvandling av befintliga fastigheter och tomtplatser från sommarhus och fritidshus till permanentboende med begränsad bygg rätt bedöms medverka till en god hushållning. Med hänsyn till planerade åtgärder, bland annat va-utbyggnad och införande av kommunalt huvudmannaskap för vägar med åtgärder för omhändertagande av vägdagvatten bedöms att grundvatten kvaliteten vid kommunens vattentäkt kan säkerställas.
laktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	Ja			Förslaget bedöms inte påverka gällande miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet eller vattenkvalitet negativt. Planförslaget bedöms bidra till att både på kort och på lång sikt säkerställa grundvatten kvaliteten vid kommunens största vattentäkt.
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		Nej		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?	Ja			<p>Platsen ligger inom skyddsområden för grundvattentäkt och inom bebyggelse med hög prioritet för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i översiktsplanen, ÖP 2030 under dess ställningstaganden. I kommunens plan för dricksvatten och avlopp (Va-plan) som antogs i kommunfullmäktige i maj 2017 ligger planområdet inom va-utbyggnadsområde.</p> <p>I och med planerad va-utbyggnad och kommunalt övertagande av väghållarskapet och med omhändertagande av vägdagvatten inom skyddszonen, så kommer skyddet av vattentäkten att förbättras.</p> <p>Planförslaget bedöms därmed bidra till att säkerställa grundvatten kvaliteten vid kommunens största vattentäkt både på kort och på lång sikt.</p>

Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	Ja		<p>Fornminnen i form avstensättningar och rösen förekommer inom och i planområdets närhet.</p> <p>Inom planområdet och inom Hyndevad 22:85 finns en grav i form av enstensättning, Gillberga 69:1 med diameter ca 8-9 meter. Stensättningen är kantskadad och har oklar begränsning i ett stenutsläpp. Den är övertorvad och beväxt med tall och några löv- och barrbuskar vid inventeringstillfället.</p> <p>I dess närhet cirka 45 meter strax väster om och cirka 50 meter sydväst om Gillberga 69:1 återfinns ett röse med cirka 7 meters diameter och en ytterligarestensättning cirka 7x4 meter (Gillberga 69:2 och 69:3), de är belägna utanför planområdet. Utanför planområdet, cirka 150 meter väster om Gillberga 69:1 finns Gillberga 70:1 en fornlämning i form av ett runt röse.</p> <p>Inom 100 meterszonen från Gillberga 69:1-3 ligger fyra stycken ej avstyckade tomtplatser vid Hyndevad 22:85 och fastigheten Hyndevad 17:1 samt en del av fastigheten Närsjö 1:14, alla belägna utefter Närsjövägen (nr 16-26). Planbestämmelser har satts för att skydda fornminnet inom planområdet och inom befintlig tomtmark.</p>
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?		Nej	Planområdet berör varken riks-, regionalt eller kommunalt intresse för kulturmiljövården. Området ligger strax utanför norra gränsen till område Tiggeby med kulturvården enligt Riksantikvarieämbetet.

<p>Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?</p>		Nej	<p>Vid fastigheten Hyndevad 22:1 (del 7) i planområdets sydöstra del finns naturvärdesobjekt enligt skogsstyrelsens inventering från 2002.</p> <p>Objektet finns redovisat i Eskilstunakartan med benämningen ”Cirka 100 m NV Hyndevad” och består av en biotop med en areal om ca 1,1 ha lövskog. Där av ligger cirka 4300 m² inom det avgränsade planområdet.</p> <p>Inom ramen för Stadens biologiska mångfald har objektet klassats som klass 3 objekt, Lövskog. Klass 3 innebär att naturvärdet är påtagligt inom detta område.</p> <p>Området ingår större område där lövskogsvärden är viktiga och där förstärkande åtgärder behöver göras. Det är av särskild betydelse att den totala arealen lövskog ökar och att lövskogsområdenas ekologiska kvaliteér upprätthålls eller förbättras. Troligen finns arter knutna till lövskog, vilket behöver studeras i fält.</p> <p>Vid Borsöknasjöns södra del strax utanför planområdet finns sankmarker med kärrtorv i lågpunkter.</p>
<p>Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?</p>			<p>Inga nya verksamheter planeras.</p>

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?</p>		Nej		<p>Detaljplaneområdet består till stor del av kuperad skogsmark vilken utgör värdefull naturmark för rekreation. Området ligger mellan Borsöknasjön norr om planområdet och Näsjöfjärden och Hyndevadsån strax söder om planområdet. Ån som i sin förlängning förbinder Hjälmarens med Mälaren.</p> <p>En stor del av planområdet ligger inom Strömsholmsåsen med isälvsediment, väl genomsläpplig mark där det finns goda grundvattenförekomster.</p> <p>I planområdets norra/nordvästra del återfinns jordbruksmark.</p> <p>Planområdets bebyggda delar innehåller till stor del träd, buskar och annan grönska både inom och mellan de olika fastigheterna och tomterna.</p> <p>Planområdet består till stor del av isälvsediment, postglacial- finsand, sand, och grus. Berg förekommer på några områden, likaså sandig morän, postglacial och glacial lera och silt.</p> <p>Riskerna för ras och erosion är större i leriga jordarter än i jordarter som morän, grus eller berg. Aktiviteter som sprängning eller packning kan påverka stabiliteten.</p> <p>Det mindre området som av SGI utpekats med skredrisk, medtas planbeskrivningen, för aktuellt området begränsas byggrätten.</p> <p>Inom planområdet finns lågpunkter belägna vid de tre nordöstra fastigheterna samt vid områdena intill Hattranvägens södra ände, väster om Borsöknavägen och öster om Grusvägen vid norra delen av väg 230.</p>

Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		Nej	Vid Borsöknasjöns södra del strax norr om planområdet finns sankmarker med kärrtorv i lågpunkter. Lågpunkter återfinns även öster om planområdet, mellan Borsöknavägen och väg 230. Utformning, utförande och placering av ny bebyggelse ska anpassas till topografi och vegetation. Byggnader ska placeras och utformas så att markingrepp minimeras.
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?	Ja		<p>Inom planområdet finns en avfallsdeponi vid fastigheterna Hyndevad 1:75 och 1:76 samt 22:1. Deponin är en tidigare grustäkt som har fyllts med inerta massor som block, sten, grus, sand, osv. med inslag av byggavfall och rivningsrester med tegel, trä, asfalt, betong, kol, järnskrot och förpackningar. Det finns en inventering av deponin från år 1995, den inventerades på nytt år 2012 och beskrivs i en handlingsplan från år 2015. I handlingsplanen har den en åtgärdsviktad riskklass 3 på en fyrgradig skala och i EBH-stödet har den riskklass 3. De tidigare inventeringarna indikerar att deponins area är cirka 0,4 hektar och att volymen är upp till 30 000 kubikmeter. En täckning har gjorts av delar av området med mestadels leriga jordmassor. Deponin ligger inom det inre skyddsområdet för Hyndevads vattentäkt och inom ett bostadsområde, delvis inne på en bebyggd fastighet.</p> <p>Efter startbesked för detaljplanen har en miljöteknisk undersökning av deponin utförts, se Norconsults rapport daterad 2018-09-21. Då undersökningen tillsammans med andra observationer lämnat frågetecken kring föroreningsituationen har ytterligare undersökningar och utredningar tagits fram. Efter samrådet har ytterligare undersökningar gjorts, riskbedömning tagits fram och deponins historik och maximala utbredning tagits fram samt de hydrologiska förutsättningarna i området beskrivits för att kunna bedöma om marken vid deponin blir lämplig för planerat ändamål. Vilket resulterat i att Hyndevad 1:76 planeras som allmänplats Natur, kommunen blir huvudman, fastigheten täcks lika för Hyndevad 22:1, bedömning är att bebyggd fastighet Hyndevad 1:75 fortsatt kan vara bostadsmark, se planbeskrivning.</p>

<p>Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?</p>		Nej	En måttligt ökad trafik inom planområdet bedöms inte nämnvärt påverka lokalklimat och luftföroreningar.
<p>Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?</p>		Nej	<p>Bostäderna kommer att anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät och de enskilda avloppen kommer att ersättas med allmänt va, vilket kommer att bidra till en minskning av näringsämnen, framför allt kväve till recipienterna.</p> <p>Planområdets vägar planeras att övergå till kommunalt huvudmannaskap, varvid en standardökning av vägarna kommer att ske, där vägdagvatten särskilt tas om hand för att inte infiltreras inom skyddszon för grundvattentäkt.</p> <p>Ett dagvattensystem med bl a dammar kommer att byggas då det finns stort behov att skapa ett långsiktigt skydd för grundvattentäkten (Hyndevadsåsen).</p> <p>Planförslaget kan innebära att andelen hårdjord yta ökar inom fastigheterna då planen medger byggrätter som möjliggör permanentboende. Det planeras för att dagvatten ska tas om hand och så långt det är möjligt infiltreras lokalt inom varje fastighet.</p>
<p>Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?</p>		Nej	<p>Ett ökat invånarantal medför ökat slitage på natur- och rekreationsområden. Större byggrätter för åretruntbostäder innebär ökad risk för att vegetation tas bort och att terrängförhållanden förändras genom schaktning, uppfyllning och sprängning samt att andelen hårdjord yta ökar.</p> <p>Ingen ny exploatering planeras, varvid befintliga natursområden påverkas minimalt.</p>
<p>Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?</p>		Nej	En ökad andel permanentboende med större exploaterade ytor på tomterna kan till viss del påverka djurens rörelsestråk och mattillgång.

Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?		Nej	En förändring av planområdet till åretruntbostadsområde, med ökad bredd på vägar kan komma att påverka landskapsbilden. Uppförande av större byggnader kan innebära borttagande av grönska. Detaljplanen föreskriver bestämmelser och rekommendationer för att reglera och begränsa påverkan på landskapsbilden.
Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		Nej	Ingen miljöstörande verksamhet ligger i eller i anslutning till detaljplaneområdet.

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		Nej		En ökad andel åretruntbostäder kan innebära ökad trafik, buller och utsläpp. Inga riktvärden bedöms dock överskridas. Uppförande av ny bebyggelse kan under byggtiden innebära buller, vibrationer och störningar för omgivningen.

<p>Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?</p>	Nej	<p>Det finns en förhöjd risk för förekomst av radon inom planområdet då området till stora delar är beläget på en ås med isälvssediment och postglacialsand och svallsediment av grus. En förhöjd radon risk föreligger även inom områden med morän och berg.</p> <p>Planområdet utgörs av befintlig bebyggelse inom befintliga tomtplatser med smala grusvägar, dvs med stora svårigheter att avsätta utrymme för separata gång- och cykelvägar, varvid gång och cykeltrafikanter hänvisas till det planerade bredare gaturummet och till de stigar och stråk som finns inom området.</p> <p>Landsväg 230 som är rekommenderad primär väg för transport av farligt gods gränsar till planområdet. Några befintliga bostadsfastigheter och tomtplatser med bostadsfastigheter vid Närsvägen och Bukettvägen ligger inom zon som är närmare än 70 meter från vägmitt vid väg 230. En riskutredning har tagits fram efter samrådet, varvid planbestämmelser har anpassats efter resultatet av densamma.</p> <p>Åtgärdande av vägar och omhändertagande av vägdagvatten inom planområdet innebär att risken att förorenat vägdagvatten infiltreras och förorenar grundvattnet minimeras.</p>
<p>Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?</p>	Nej	<p>Inom och invid planområdet finns god tillgång till lek- och rekreationsområden med möjlighet till naturupplevelser, bad och andra utomhus-aktiviteter.</p> <p>Det finns kollektivtrafik i form av stadsbussar med god turtäthet.</p> <p>Det saknas utrymme för separata gång- och cykelvägar längs områdets gator varför gående och cyklister hänvisas till gaturummet. Befintliga gator kommer dock att breddas för att uppnå kommunal standard. Det planeras för ny placering av busshållsplats och gång/cykel utefter Hattranvägen.</p>

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		Nej		Marken inom planområdet är till stora delar redan ianspråktagen för bebyggelse. Befintliga ej avstyckade tomplatser med befintlig bebyggelse inom Hyndevad 22:85 ges i planförslaget möjlighet till avstyckning. Den obebyggda fastigheten Hyndevad 1:76 föreslås som allmänplats NATUR.
Naturreсурser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturreсурs?		Nej		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		Nej		En ökning av trafiken inom och till detaljplane-området förväntas med en ökad andel åretruntboende. Trafikökningen är dock inte betydande.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativmöjlighet?		Nej		
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?		Nej		Området består till största del av små fritidshus med inslag av villor för åretruntboende. En omvandling till mer permanent bebyggelse kommer att påverka kulturmiljön. Inom planområdet finns fornlämningar inom och i närhet av befintliga tomplatser, där föreslås detaljplanebestämmelser såsom prickmark och allmänplats natur samt bygglovsplikt för atfallsbyggnader för skydda av fornlämningarna framöver.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktliga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		Nej		
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		Nej		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		Nej		

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande

Det är av stor vikt att kommunen får rådighet över utformning, drift och underhåll av vägar samt omhändertagande av vägdagvatten. Planförslaget innebär införande av kommunalt huvudmannaskap för områdets vägar, vilket är huvudalternativet enligt plan- och bygglagen, det bedöms inte föreligga några särskilda skäl för att fortsatt ha enskilt huvudmannaskap i planområdet.

I och med detta är planen att vägarna upprustas till kommunal standard och i samband med detta vidtas åtgärder för omhändertagande av vägdagvatten inom skyddszonen. Bedömningen är då att grundvattenkvaliteten vid kommunens största vattentäkt kan säkerställas, både på kort och lång sikt.

Detaljplanen medger avstyckning av befintliga tomtplatser, vilket är en fördel närmast en förutsättning för de nuvarande tomtägarna som vid planerad allmän vatten- och avloppsutbyggnad då får en avsättning för respektive avstyckad fastighet. Kommunen får i och med planläggning som allmänplats rådighet över den befintliga bostadsfastigheten Hyndevad 1:76, som då kan täckas.

Att planförslaget endast möjliggör en begränsad exploatering, en omvandling av befintliga fastigheter och tomtplatser med sommarhus och fritidshus till fastigheter med byggnader för permanent bruk, med en begränsad byggrätt bedöms medverka till en god hushållning med mark och vatten.

Negativa effekter av planens genomförande

En omvandling av området med större andel permanentboende kommer till viss del sannolikt förändra landskapsbilden/kulturmiljön i området. Området består i dagsläget till stor del av små fritidshus med inslag av villor för året runt boende. Med ökade byggrätter och större andel permanentboende i området så kommer sannolikt vegetation och topografi förändras i viss mån.

Nollalternativ Ett nollalternativ innebär att väghållarskapet för områdets vägar förblir enskilt, vilket då utgör en risk för vattentäkten, då de befintliga vägarna idag utgörs av grusvägar utan särskilt omhändertagande av vägdagvatten. Om fastigheten 22:85 som idag består av cirka 43 stycken ej avstyckade tomtplatser samt stora delar skogs och jordbruksmark inte avstyckas kommer endast en anslutningspunkt till vatten- och avlopp anordnas vilket blir bekymmersamt. För ägare till ej avstyckade tomtplatser innebär det dessutom svårigheter att få lån på bank till åtgärder vid respektive tomtplats.

Sammanfattande kommentarer Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan. Med planerade åtgärder är bedömningen att grundvattenkvaliten vid kommunens vattentäkt kan säkerställas både på kort och lång sikt.

Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men under förutsättning att förebyggande åtgärder vidtas, så kan man undvika att dessa blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Arbetsgrupp

Arbetet med behovsbedömningen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Emina Jusic	Miljö och Räddningstjänsten /Miljökontoret/Miljöinspektör
Helen Almberg	Miljö och Räddningstjänsten /Miljökontoret/Miljöinspektör
Joakim Persson	Kommunledningskontoret /FOEX/Strateg förorenad mark
Crafton Caruth	Eskilstuna Energi- och Miljö AB/Utredningsingenjör va planering
Gunilla/Frenne	Stadsbyggnadsförvaltningen/ Park och Naturavdelningen/Kommunbiolog
Mari Lundkvist	Stadsbyggnadsförvaltningen/Planavdelningen/Planhandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Mari Lundkvist
Planhandläggare

Utredningar:

Dagvattenutredning Hyndevad 22:85 m fl Ramboll 2017-09-18
Riskbedömning, Borsökna deponi, inom fastigheterna Hyndevad 1:75 och Hyndevad 1:76
Eskilstuna kommun.- CITRES 2020-09-11
Hydrogeologiska förutsättningar Hyndevad 22:85 m. fl. (Sandhem).- Ramboll 2020-05-12
Historik och utbredning av deponi i Borsökna Hyndevad.- Fastighet och Exploatering Joakim
Persson, Kommunledningskontoret, Kommunstyrelsen, Eskilstuna 2020-09-03
Borsökna Deponiundersökning-Norconsult 2018-09-21 och 2019-12-06, rapport och bilagor
Arkeologisk utredning, Hyndevad rapport 2019:06 - Sörmlands Arkeologi AB
Riskutredning, Farligt godstrafik, AFRY, ÅF PÖYRY 2020-02-14
(Gatukostnadsutredning går på separat utställning)

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan för Hyndeavad 22:85 m.fl. med närområde Sandhem, Hyndeavad i Eskilstuna kommun, 2021-07-07



Antagandehandling

Upprättad av:
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering, juli 2021
Diarienummer KSKF/2019:332

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan för Hyndevad 22:85 m.fl. med närområde Sandhem,
Hyndevad i Eskilstuna kommun, 2021-07-07

Innehållsförteckning	sid
INLEDNING	3
Bakgrund	3
Allmänt om gatukostnader	3
Detaljplaneområdet	4
Fortsatt tidsplan	5
SAMMANFATTADE FÖRÄNDINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING	5
GATUKOSTNADSUTREDNINGENS INNEHÅLL	
Kostnadsunderlag, fördelningsområde, fördelningsgrund.	6
KOSTNADSUNDERLAG	6
Gatornas utformning	7
Anläggningskostnader	8
Byggherrekostnader	8
Markåtkomst allmänplats gata	8
Markåtkomst allmänplats natur	8
Översikt kostnadsunderlag	8
Sammanfattning	9
FÖRDELNINGSSOMRÅDE	10
FÖRDELNINGSGRUND	10
FÖRSLAG TILL BESLUT OM GATUKOSTNADSERSÄTTNING	10
DEBITERING /BETALNING AV GATUKOSTNADER	12
ÖVERKLAGANDE	12
ÄGANDERÄTTSSKYDDET/EGENDOMSSKYDDET	12
UPPLYNINGAR	13
BILAGOR 1-5	14-18

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan för Hyndevad 22:85 m.fl. med närområde Sandhem, Hyndevad i Eskilstuna kommun, 2021-07-07

INLEDNING

Bakgrund

Eskilstuna kommun har beslutat om en detaljplan för området Hyndevad och Sandhem, beläget ca 7 km sydväst om centrala Eskilstuna uppe på Hyndevadsåsen mellan Borsökna sjön och Eskilstunaån, totalt omfattande cirka 260 000 kvm. Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas detaljplan/ byggnadsplan/ områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad.

I kommunens plan för dricksvatten och avlopp, antagen av kommunfullmäktige 2017-06-17, är området utpekad som utbyggnadsområde för kommunalt vatten och avlopp med högsta prioritet. Detaljplanen underlättar utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp, avstyckning av fastigheter, fastställer byggrätter samt möjliggör ett förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

Gatukostnadsutredningen bygger på detaljplan för Hyndevad 22:85 m.fl. Sandhem (SBN 2016:435-0), nedan kallad Detaljplanen. Detaljplanen har antagits av Stadsbyggnadsnämnden i juni 2021. För gatukostnadsutredningen genomfördes samråd, 11 november till 12 december 2019 och granskning den 11 till 31 mars 2021. Arbetet med gatukostnadsutredningen har lett fram till denna handling för beslut om uttag av gatukostnad. Utredningen visar fördelning av kostnader för allmänna anläggningar och bildar underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom det fördelningsområde som utredningen visar.

Allmänt om gatukostnader

I enlighet med 4 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, ska kommunen vara huvudman för allmänna platser såvida det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Allmän plats avser områden avsedda för gemensamma behov såsom gata, park och naturmark. Inom detaljplaneområdet ska kommunen vara huvudman för allmän plats, så kallat kommunalt huvudmannaskap och ansvara för framtida drift och underhåll.

När kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden har kommunen enligt 6 kap. 24 § PBL rätt att besluta om att anläggnings- och förbättringskostnaderna för den allmänna platsen kan fördelas på fastigheterna i området.

Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Om kostnaderna blir oskäliga eller om de allmänna anläggningarna överstiger en normalstandard i kommunen ska gatukostnadsersättningen jämkas. Det är kommunen som beslutar om avgränsningen av det område inom vilken fördelningen ska ske, vilka kostnader som ska fördelas samt hur fördelningsgrunden ska se ut.

Området, inom vilket berörda fastigheter är belägna benämns fördelningsområde. Fördelningsområdet kan överensstämma med detaljplaneområdet, men det är inget krav. I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstår för att iordningställa allmänplats gata. Exempelvis kostnader för



**Eskilstuna
kommun**

Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07

Diarienummer KSKF/2019:332

4 (18)

utredning, marktillgång, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar.

Vid bestämmande av gatukostnadsersättning får kommunen lägga faktiska eller beräknade kostnader enligt 6 kap. 27 § PBL. Kostnader som är hänförliga till vatten och avlopp finansieras via kommunens VA-taxa och ingår inte i underlag för gatukostnadsutredning.

Förslag till gatukostnadsutredning har tagit fram och samråds med berörda fastighetsägare för att inhämta synpunkter. Under samrådstiden har fastighetsägarna kunnat yttra sig skriftligen över förslaget. Efter samråd har kommunen reviderat gatukostnadsutredningen innan förslaget sänts ut för granskning. Fastighetsägare har även då haft möjlighet att komma med synpunkter på granskningsförslaget. Till granskningsförslaget har en redogörelse över inkomna synpunkter under samråd redovisas tillsammans med kommunens svar på synpunkterna. Efter granskningen ska beslut om uttag av gatukostnadsersättning fattas av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun. Protokoll över beslutet justeras och anslås sedan på kommunens anslagstavla.

Detaljplaneområdet

Planområdet består till största del av fastigheten Hyndevad 22:85 där Sandhems tomtägarförening är lagfaren ägare. Fastigheten Hyndevad 22:85 har en areal om 177 872 kvm och inrymmer 42 arrendetomter som inte är avstyckade och områden med jordbruksmark samt skog. Inom övriga delar av planområdet finns även 17 avstyckade bostadsfastigheter.

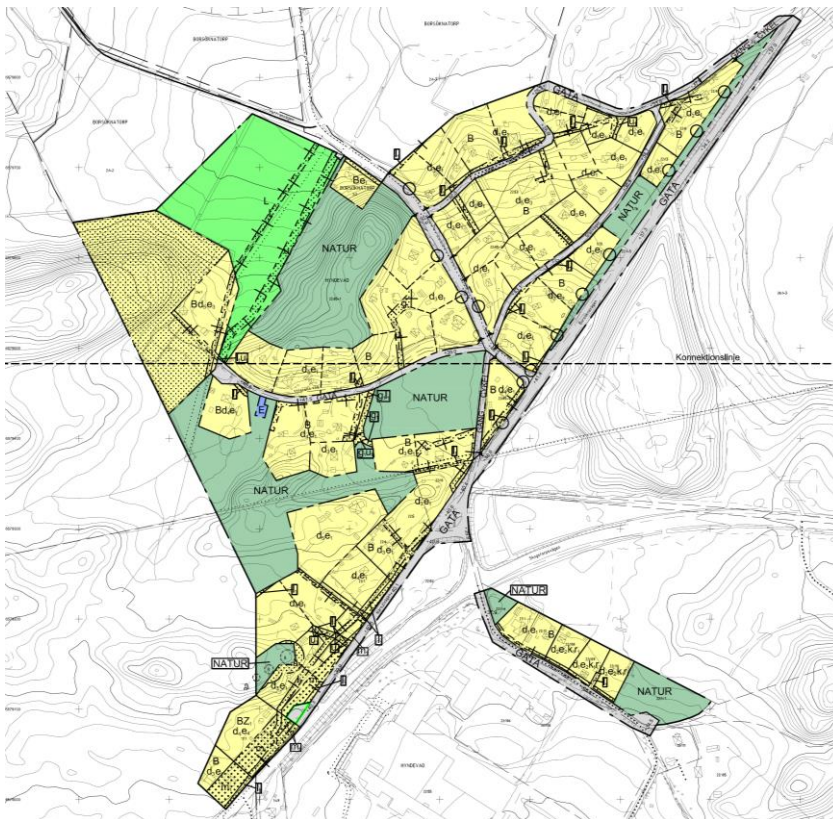


Bild 1, karta detaljplan

Några av vägarna i området ingår i en marksamfällighet, Hyndevad S:1 i vilken kommunen äger alla fastigheter med andelar i samfälligheten. Övriga vägmark ägs av Hyndevad 22:85 Sandhems tomtägarförening, se bilaga 2. Vägarna är idag enskilda inom detaljplanen och ansvaret för drift och underhåll ligger på fastighetsägarna i området. De befintliga genomfartsvägarna Borsöknvägen och Hattranvägen ingår i detaljplanen men har idag kommunalt huvudmannaskap.

Vägarna i området är idag enskilda och uppfyller inte nivå för kommunal standard. I samband med planerad avloppsutbyggnad, avstyckning av befintliga arrendetomter, föreslagna byggrätter och breddning av gator i området kommer med stor sannolikhet områdets karaktär att förändras med fler permanentbostäder vilket skett i liknande områden. Med ny detaljplan för området följer kommunalt huvudmannaskap för gata. Kommunens krav på framkomlighet, trafiksäkerhet och standard råda för att klara framtida drift och underhåll.

I samband med framtagande av detaljplanen arbetas det bland annat med trafiksäkerhet, vägutformning och dagvattenhantering för områdets vägar. En projektering av gatorna inom fördelningsområdet är utförd och det är möjligt att bygga gator med kommunal standard vilket ett genomförande av detaljplanen kräver. Vägområdet hårdgörs och vägvattning/dagvatten utförs enligt normal standard. Gator som planeras som allmänplats gata inom detaljplanen visas i bilaga 2.

Processen

Gatukostnadsutredningen upprättas parallellt med detaljplanen för Hyndevad 22:85 m.fl. processen för detta framgår nedan:

- Samråd november-december 2019
- Granskning mars 2021
- Beslut Kommunstyrelsen augusti 2021
- Beslut Kommunfullmäktige september 2021.
- Utförande och iordningställande av gator.
- Slutgiltig kostnad fastställs.
- Betalning.

Gatukostnadsutredningen har varit ute på samråd hösten 2019 och granskning i mars 2021. Inkomna synpunkter efter samråd och granskning redovisas i samråds¹- och granskning redogörelser². Kommunen har efter samråd tagit del av inkomna synpunkter och delvis reviderat gatukostnadsutredningen enligt vad som framgår av respektive avsnitt i det följande. Inga synpunkter som inkommit under granskningen har föranlett någon förändring av utredningen.

SAMMANFATTADE FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD OCH GRANSKNING

- Rättsfallstolkning, efter genomfört samråd har kommunen sett över den i samrådshandlingarna definierade fördelningsgrunden. Den fördelningsgrund som presenterades i samrådshandlingarna baserades i mångt och mycket på ett i gatukostnadssammanhang vägledande rättsfallet, RÅ 1991 ref 17. Kommunen har efter

¹ SAMRÅDSREDOGÖRELSE Sammanfattning av inkomna synpunkter med svar efter samråd av gatukostnadsutredning, diarienummer KSKF/2019:332

² GRANSKNINGSREDOGÖRELSE Sammanfattning av inkomna synpunkter med svar efter granskning av gatukostnadsutredning, diarienummer KSKF/2019:332

samråd ändrat sin tolkning av rättsfall och bedömer nyttan som lika för alla fastigheter och arrendetomter i området, varför fördelningsgrunden i denna granskningshandling reviderats på så sätt att samtliga fastigheter och arrendelotter anses ha lika stor nytta av vägens upprustning och därför åsätts ett lika andelstal 1,0.

- Vid samråd innehöll gatukostnadsutredningen olika andelstal för fastighetsägare och för arrendatorer inom fastigheten Hyndevad 22:85. Kommunen har efter samrådet sett över fördelningsgrund varför fördelningsgrunden i denna granskningshandling reviderats på så sätt att samtliga fastigheter och arrendelotter anses ha lika stor nytta av vägens upprustning och därför åsätts ett lika andelstal 1,0.
- I samrådsskedet hade fastigheter inom och utanför detaljplanen men alla inom fördelningsområdet olika andelstal, denna fördelning mellan fastigheterna har frångåtts efter samråd och inför granskningen åsätts alla fastigheter inom fördelningsområdet ett lika andelstal.
- Kostnadsunderlaget var i samrådsskedet beräknat till 28 600 000 kronor och till gatukostnadsutredningens granskningsskede har detta reducerats. Med projektering och beräkning av kostnader uppgår nu dessa till 22 450 000 kronor, en minskning med 6 150 000 kronor.
- Beräknat kostnadsunderlag har även efter gatukostnadsutredningens samrådsskede förtydligats med förklaringar och fler kostnadsposter.
- Bilaga 1 har efter samråd uppdaterats för att bättre illustrera fördelningsområdet.
- Borsöknavägen och Hattranvägen har tillkommit detaljplanen efter samråd. Dessa två vägar var sen tidigare kommunala gator. Uppdaterad karta som visar planerad allmän gata inom detaljplanen visas i en uppdaterad bilaga 2. Detta har ej påverkat kostnadsunderlaget för gatukostnadsutredningens efter samråd. Samma gator vid granskning som vid samråd ingår i beräkning av kostnadsunderlag.
- Till granskningsskedet har en kartsbild som visar vilka markområden som kommunen behöver för att anlägga allmänplats gata tillförts utredningen som bilaga 3.
- Bilaga 4 har efter samråd uppdaterats med en ny kartsbild som bättre ska visa vilken mark som planeras som allmänplats natur.

GATUKOSTNADSUTREDNINGENS INNEHÅLL

Före beslut om uttag av gatukostnader ska förslag till gatukostnadsutredning tas fram som redovisar:

Kostnadsunderlag: de beräknande kostnaderna för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna anläggningar som ska fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Fördelningsområde: avgränsningen av det eller de geografiska områden inom vilket fördelning av kostnad ska ske. Ägarna till fastigheterna belägna inom ett fördelningsområde är de som kommer att debiteras gatukostnader.

Fördelningsgrund: grunderna för fördelningen av kostnaderna mellan fastighetsägarna inom området. Fördelningen sker efter andelstal.

KOSTNADSUNDERLAG

I utredningen presenterar kommunen ett beräknat kostnadsunderlag. Under arbetet har detta kostnadsunderlag bearbetats. När kommunen ska debitera gatukostnaderna till fastighetsägare kommer de verkliga kostnaderna att användas. De verkliga kostnaderna blir kända först efter att arbetena är utförda och därför används de beräknade kostnaderna vid beslut om gatukostnadsersättning.

Om de verkliga kostnaderna blir lägre än de beräknade kostnader så används de verkliga kostnaderna. Om de verkliga kostnaderna blir högre än de beräknade kostnaderna så används de beräknade kostnaderna och kommunen betalar resterande belopp.

De gator som omfattas av kostnadsunderlaget är Bukettvägen, Närsjövägen, Ytterells väg, Grusvägen och Sandhemsvägen samt två kortare gång- och cykelvägar. Total omfattning för de berörda gatorna är cirka 1 800 meter gata. De befintliga huvudvägarna i området Borsöknavägen och Hattranvägen ingår ej i kostnadsunderlaget.

Gatukostnaderna omfattar exempelvis projektering, inmätning, markundersökningar, arkeologi, administration, schakt, sprängning, anläggningskostnader, beläggning för gata- gång och cykelvägar, grundläggningsförstärkningar, dagvatten för gata, gatubelysning, trafiksäkerhetsanordningar, släntanpassningar, byggländning, markköp, markinlösen, ersättningar, fastighetsbildning, administration m.m.

Gatornas utformning

Kommunen har låtit genomföra en projektering av planerad allmän plats som visar att gatorna i huvudsak kan förläggas vid befintliga vägars sträckning. En viss förskjutning söderut behöver ske av en del av Ytterells väg. Detaljplanen anger för berörda sträckor bestämmelsen lokalgata, efter det behov som projekteringen visar. Lokalgatorna ska uppfylla kommunens krav på framkomlighet, säkerhet, och standard i övrigt för framtida drift och underhåll. Vägområdet för gatorna blir totalt 7 meter. Gatan utformas med en så kallad "vinge" på 1,5 m, se bild 3 nedan. Vägområdet hårdgörs med asfalt och vägvattning sker genom brunnar till vägnas dagvattensystem. Vägområdet inkluderar utrymme för snöupplag och uppfyller de krav kommunen har för drift och underhåll. I arbetet med vägutformningen har hänsyn tagits till områdets karaktär genom att begränsa gatans utbredning. Det medför dock att kommunen längs vissa delsträckor behöver ta begränsade ytor privatägd mark i anspråk.

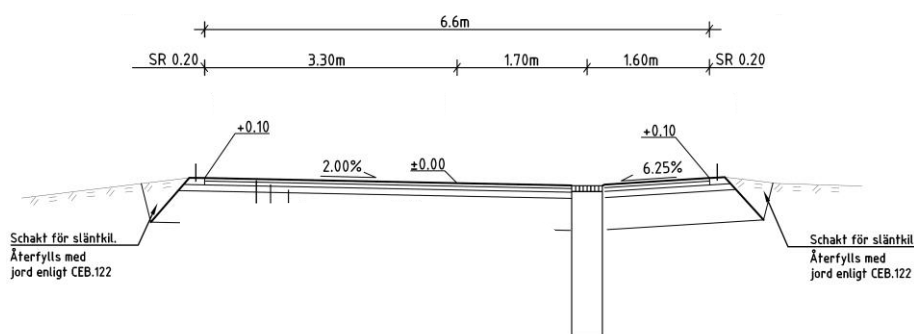


Bild 2, skiss vägsektion med "vinge".

Norra delen av Sandhemsvägen blir en gång- och cykelväg, denna del av vägen stängs av för fordonstrafik från Borsöknavägen söderut till Grusvägen. Arbetet med projektering av gator utförs av kommunens stadsbyggnadsförvaltning med stöd av konsult VAP och Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Anläggningskostnader

Byggnation och anläggningskostnader för anläggande av gata är kostnader som uppkommer inför och under den upphandlade entreprenaden för utförandet, exempelvis projektering gata, beräkningar, utredningar, eventuell upphandling, projektledning gata, byggledning gata och kontroller. Vägar schaktas, träd och vegetation röjs, stubbryckning, eventuell sprängning, schakt för gator, anläggning av gator, asfaltering, gatubelysning, dagvattenbrunnar och vändplaner anläggs.

Byggherrekostnader

I byggherrekostnader ingår kostnader för övergripande projektering av gata. Utredningar, övergripande byggledning, projektledning, kontroll och besiktning. Fastighetsbesiktningar, inmätningar, fornlämningsundersökningar, myndighetskostnader, riskanalyser och värderingar. Utbyggnad av allmänna anläggningar innebär även att kommunen behöver rådighet över mark som planerats som allmänplats. Därmed ingår exempelvis kostnader för markköp, inlösen, ersättningar, värderingar, utredningar, förrättningskostnader, tillfälliga anordningar för ledningar och administration.

Markåtkomst allmän plats gata

Kommunen avser i första hand skriva överenskommelser om marköverlåtelse för allmänplats gata med fastighetsägare. Alternativet är ansökan om fastighetsreglering av allmänplats gata genom inlösen av mark genom Lantmäteriet. Vid ett inlösenförfarande beslutar Lantmäteriet om inlösen och markpris efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arealer som i detaljplanen föreslås som allmänplats gata redovisas i bilaga 3.

Markåtkomst allmän plats natur

Kostnader för köp eller inlösen av allmänplats natur ingår inte i kostnadsunderlag för gatukostnad. Kommunen avser i första hand skriva överenskommelser om marköverlåtelse för allmänplats natur med fastighetsägare. Alternativet är att genom ansökan om fastighetsreglering av allmänplats natur genom inlösen av mark genom Lantmäteriet. Vid ett inlösenförfarande beslutar Lantmäteriet om inlösen och markpris efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arealer som i detaljplanen föreslås som allmänplats natur redovisas i bilaga 4.

Översikt kostnadsunderlag

Det totalt beräknade kostnadsunderlaget för iordningställande av allmän plats gata med tillhörande anordningar uppgår till 22 450 000 kronor (exkl. moms). Den beräknade kostnadsnivån avser prisnivån i februari 2021. Kostnadsunderlaget avses läggas till grund för beslut av kommunfullmäktige och ska gälla som kostnadstak.

Kostnadsunderlaget omfattar åtgärder för allmänna anläggningar inom i gatukostnadsutredningen redovisat fördelningsområde (se nästkommande avsnitt) och omfattar åtgärder som behöver vidtas för att uppfylla de krav på gator som kommunen har för drift, underhåll och trafiksäkerhet.

Dricksvattentäkten vid Hyndevad, inom vilket området är beläget, är en viktig del av kommunens dricksvattenförsörjning. Därtill ligger området inom det område som är beslutat³ att omfattas av kommunens övergripande grundvattenskydd.

³ Nytt grundvattenskydd för Hyndevad dricksvattentäkt, beslut av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun KSKF/2020:416



**Eskilstuna
kommun**

Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07

Diarienummer KSKF/2019:332

9 (18)

För kommunen är det viktigt att skydda såväl dricksvattentäkten som det beslutade⁴ grundvattenskyddsområdet. Alla i kommunen har nytta av dricksvattentäkten och därför ska en del av gatukostnaden betalas av kommunens samlade skattekollektiv. Kommunen avser därför att betala för 50% av det totala kostnadsunderlaget vilket beräknats till 22 450 000 kronor. Efter avdrag ska fastighetsägarna inom nedan redovisade fördelningsområden mot denna bakgrund då tillsammans bidra med 11 225 000 kr.

Sammanfattning

Anläggningskostnader	DP Gator Bukettvägen, Närsjövägen, Grusvägen, Sandhemsvägen och Ytterells väg, samt två gång och cykelvägar	
Byggnation / Anläggningskostnader (Gator, gång och cykelvägar inkl dagvatten och belysning)	Anläggningskostnad med rivning, trädfällning, stubbryckning, schakt, vägkropp, anläggning av gata och vändplaner, asfalt, m.m.	16 500 000
Administration	Övergripande projektledning, byggledning, projektledning gatuprojektering, projektering gata, byggledning entreprenad, kontroller, besiktning m.m.	1 700 000
Övrigt	Utredningar, inmätningar, geoteknik markmiljöprovtagning	900 000
Byggherrekostnader		
Projektering och projektledning	Utredningar, byggledning, besiktning, kontroll, administration.	950 000
Markundersökningar	Geoteknik, miljö, arkeologi, besiktning, inmätning, div undersökningar m.m.	650 000
Administration	Fastighetsbesiktning, fornlämningsundersökning, tillstånd, myndighetskostnader riskanalys, övrig administration,	350 000
Ersättningar	Värderingar, ersättningar markköp, inlösen, tomtanläggningar fastighetsreglering, lantmäteriförrättningar, övriga utredningar och tillhörande administration	1 400 000
Totalsumma		22 450 000

Bild 3, tabell kostnadssammanfattning.

⁴ Nytt grundvattenskydd för Hyndevad dricksvattentäkt, beslut av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun KSKF/2020:416

FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Gatukostnadsutredning utvisar att gatukostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare genom så kallad områdesvis fördelning. De fastigheter som är belägna inom gatukostnadsutredningens fördelningsområde för gatukostnader ska vara med och betala gatukostnadsersättning. Fastigheterna inom fördelningsområdet är fler än i detaljplaneområdet då fördelningsområdet är större än detaljplanen. Fördelningsområdets avgränsning redovisas på karta i bilaga 1. Lista över fastigheter att ingå i fördelningsområdet redovisas i bilaga 5.

Gatukostnadsutredningen ser till och bedömer avgränsningen av fördelningsområdet sett till de fastighetsägare som har nytta av att allmänna anläggningar och gator iordningställs enligt detaljplanen. De fastigheter som inte ingår i detaljplanen Hyndevad 22:85 m.fl. men som ändå ingår i fördelningsområdet bedömer kommunen ha likvärdig nytta av vägarnas iordningställande som fastigheter inom detaljplanen.

FÖRDELNINGSGRUND

Gatukostnadsutredningens fördelningsgrund anger hur det kostnadsunderlag som ligger till grund för gatukostnadsutredningen ska fördelas mellan de fastigheter som ingår i respektive fördelningsområde. Efter genomfört samråd har kommunen sett över den i samrådshandlingarna definierade fördelningsgrunden. Den fördelningsgrund som presenterades i samrådshandlingarna baserades i mångt och mycket på ett i gatukostnadssammanhang vägledande rättsfall, RÅ 1991 ref 17. Enligt avgörandet ansågs nyttan av nya anläggningar (gator m.m.) i ett område i Partille kommun vara mindre för befintliga bebyggda fastigheter än för tillkommande obebyggda fastigheter. Kommunens genomlysning av gatukostnadsutredningen som gjorts efter samråd har visat att den nya detaljplanen för Hyndevadområdet visserligen möjliggör att ett antal nya fastigheter kan bildas, genom att arrendelotter får omvandlas till självständiga fastigheter, men till skillnad från i Partillefallet tillkommer det inte ny bebyggelse i området i samma omfattning som i rättsfallet.

I sin översyn av gatukostnadsutredningen har kommunen funnit att förutsättningarna för de i fördelningsområdet ingående fastigheterna, oavsett om de idag är fristående fastigheter eller arrendelotter, i allt väsentligt är likvärdiga. Alla fastigheter och arrendetomter undantaget en arrendetomt i området har tillgång till väg med enskilt huvudmannaskap idag. Med anledning av detta bedömer kommunen nyttan som lika för alla fastigheter och arrendetomter i fördelningsområdet, varför fördelningsgrund för beslut reviderats på så sätt att samtliga fastigheter och arrendelotter anses ha lika stor nytta av vägens upprustning och därför åsätts lika andelstal 1,0.

FÖRSLAG BESLUT OM GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Kommunen har i arbetet med gatukostnadsutredningen sökt en förståelig fördelning av kostnaderna i fördelningsområdet. Kommunen har efter gatukostnadsutredningens samråd och granskning förändrat fördelningen av andelar mellan fastighetsägare och arrendetomter i fördelningsområdet. Kommunen bedömer nyttan som lika för alla fastigheter och arrendetomter i området, varför fördelningsgrunden för beslut reviderats på så sätt att samtliga fastigheter och arrendelotter anses ha lika stor nytta av vägens upprustning och därför åsätts lika andelstal 1,0.

Den största fastigheten i fördelningsområdet, Hyndevad 22:85 ägs av Sandhems tomtägarförening med 42 stycken andelsägare/arrenden. Andelsägarna har arrendetomter med varierad småhusbebyggelse.

Enligt lagstiftningen tas gatukostnad ut från fastighetsägaren vilket innebär att gatukostnader för arrendetomt belastar stamfastigheten Hyndevad 22:85. I det fall föreslagna avstyckningar inte är genomförda vid debitering av gatukostnader åvilar gatukostnaden stamfastigheten Hyndevad 22:85.

17 befintliga bostadsfastigheter ingår i fördelningsområdet och i detaljplanen. Ytterligare två bostadsfastigheter ingår i fördelningsområdet men ej i detaljplan. Det finns två befintliga industrifastigheter i fördelningsområdet, dessa ingår inte i detaljplanen men i fördelningsområdet.

I denna granskningshandling åsätts befintliga fastigheter och arrendelotter mot denna bakgrund andelstal enligt följande.

- Befintlig fastighet Hyndevad 22:85 ägd av Sandhems Tomtägarförening tilldelas andelstal om totalt 41. En andel per respektive styckningslott som nyttjar blivande kommunal gata i detaljplan som till- och utfart. Fastigheten Hyndevad 22:85 får genom detaljplanen en möjlighet att avstycka 42 befintliga arrendelotter. En arrendelott kommer ej ha möjlighet enligt förslag till ny detaljplan att nyttja blivande kommunal gata och undantas från gatukostnad. Gatukostnader tas ut från fastighetsägaren vilket innebär att gatukostnader för arrendetomterna belastar stamfastigheten Hyndevad 22:85. I det fall föreslagna avstyckningar inte är genomförda vid debitering av gatukostnader åvilar gatukostnaden stamfastigheten Hyndevad 22:85.
- 19 befintliga fastigheter för bostäder inom fördelningsområdet tilldelas andelstal om ett vardera.
- 2 befintliga industrifastigheter söder om Bukettvägen tilldelas ett andelstal om ett vardera.

Av den beräknade kostnaden om 22 450 000 kronor ska hälften dvs. 11 225 000 kronor delas på dessa 62 andelar. Kommunen avser att resterande hälften av det totala kostnadsunderlaget bekostas av kommunen. Denna fördelning gör då att en andel ger en beräknad gatukostnad om 181 048 kronor per andel.

Inom fördelningsområdet	andel per Fastighet	totalt antal andelar	kostnad per fastighetstyp
1 st befintlig fastighet med styckningsmöjlighet av arrendetomter 41 (42 st styckningslotter).		41 andelar	7 422 984 kronor
19 st befintliga bostadsfastigheter	1	19 andelar	3 439 919 kronor
2 st befintliga industrifastigheter	1	2 andelar	362 096 kronor
Summa andelar		62 andelar	11 225 000

Kommunen avser att till grund för bestämmandet av uttag av gatukostnader lägga de faktiska kostnaderna som åtgärderna omfattar. Då de faktiska kostnaderna först kan fastställas efter att anläggningarna utförts visar gatukostnadsutredningens de beräknade kostnaderna som grund för ersättningen. Om de slutliga faktiska kostnaderna skulle bli lägre än de beräknade i kostnadsunderlag kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. För det fall att de faktiska kostnaderna blir högre än de beräknade står kommunen för den överstigande delen.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer tilldelas respektive nybildad fastighet.



**Eskilstuna
kommun**

Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07
Diarienummer KSKF/2019:332

12 (18)

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan fastighet påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättningen ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

DEBITERING/BETALNING AV GATUKOSTNADER

Betalningsskyldighet för fastighetsägarna att erlägga gatukostnadsavgift inträder när anläggningarna är utbyggda och färdiga att användas för avsatt ändamål enligt 6 kap. 34 § PBL. När detta skett skickar kommunen ut en faktura till samtliga fastighetsägare inom fördelningsområdet.

Fastighetsägare kan till kommunen ansöka om anstånd eller avbetalning om beloppet är särskilt betungande med hänsyn till ekonomi eller andra omständigheter. Anstånd kan ges för den del av gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp år 2020. Möjligheten till anstånd eller avbetalning slutar att gälla när fastigheten säljs, överläts eller bygglov beviljas, det vill säga när i detaljplanen fastställd byggrätt nyttjas. För att beviljas anstånd eller avbetalning ska fastighetsägaren i första hand söka finansiering hos minst tre kreditinstitut som avslagit ansökan om finansiering. Som andrahandsalternativ efter en särskild prövning där kommunen bedömer att beloppet är särskilt betungande för fastighetsägare som ansökt om anstånd eller avbetalning med hänsyn till ekonomi kan kommunen besluta om att fastighetsägaren får anstånd eller avbetalning. Krav på godtagbar säkerhet tex. pantbrev i fastighet kommer att ställas. Säkerheten ska motsvara belopp som gatukostnadsersättningen uppgår till enligt 6 kap. 36 § PBL.

Ränta utgår på avbetalning och anstånd med Riksbankens senaste referensränta + 3 procentenheter. Rak amortering tillämpas på avbetalning av gatukostnadsersättning.

ÖVERKLAGANDE

Kommunfullmäktiges beslut kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap Kommunallagen (1991:900). Överklagandet ska ske skriftligt till länsrätten senast tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

ÄGANDERÄTTSSKYDDET/EGENDOMSSKYDDET

Egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas att avstå hela eller delar av sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarnas användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Eskilstuna kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare ska betala för gatukostnad, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och i den utsträckning som står i proportion till nyttan.



Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07
Diarienummer KSKF/2019:332

13 (18)

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

Eskilstuna kommuns bedömning

Eskilstuna kommun anser att de åtgärder som vidtas inom detaljplanen för Hyndevad 22:85 m.fl. är till nytta för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av allmänplats gata. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nyttan som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägarna kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt genom att den underliggande detaljplanen vinner laga kraft och genomförs. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

UPPLYSNINGAR

Upplysningar om gatukostnadsutredning lämnas av:

Marcus Wahlström Kommunledningskontoret, Fastighet och exploatering, 631 86 Eskilstuna
Tel 016-710 78 36, e-post: fastighet-exploatering@eskilstuna.se

Karin Israelsson, Kommunledningskontoret, Fastighet och exploatering 631 86 Eskilstuna
Tel 016-710 78 36, e-post: fastighet-exploatering@eskilstuna.se

BILAGOR

Bilaga 1 - Karta över fördelningsområdet för gatukostnadsutredningen Hyndevad 22:85 (Sandhem) m.fl.

Bilaga 2 - Karta över föreslagen allmänplats gata, gång och cykel i detaljplan Hyndevad 22:85 (Sandhem) m.fl.

Bilaga 3 - Karta överföring av mark för allmänplats gata

Bilaga 4 – Karta över mark som planeras som allmänplats natur.

Bilaga 5 – Lista med berörda fastigheter i fördelningsområdet.



Eskilstuna
kommun

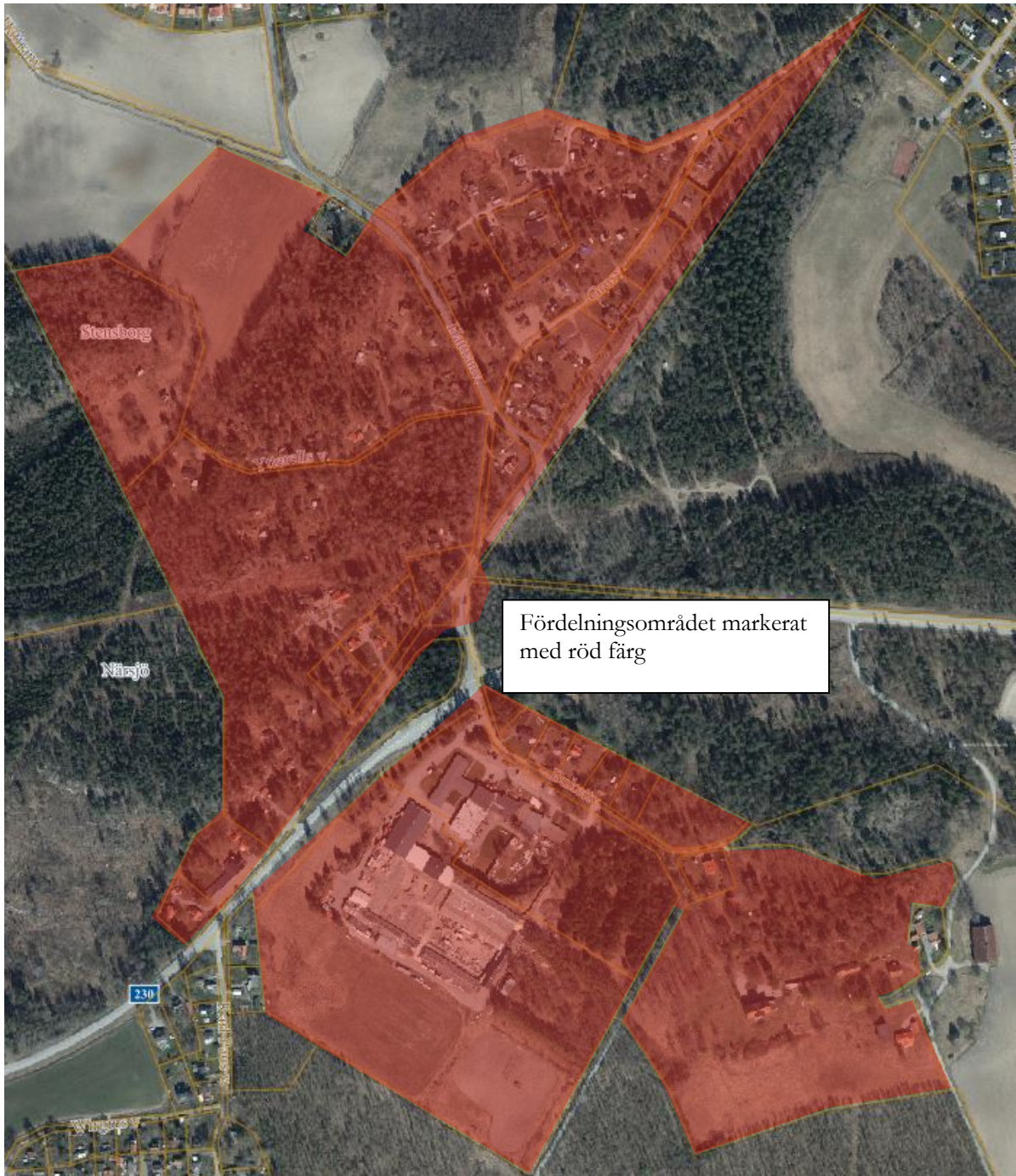
Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07

Diarienummer KSKF/2019:332

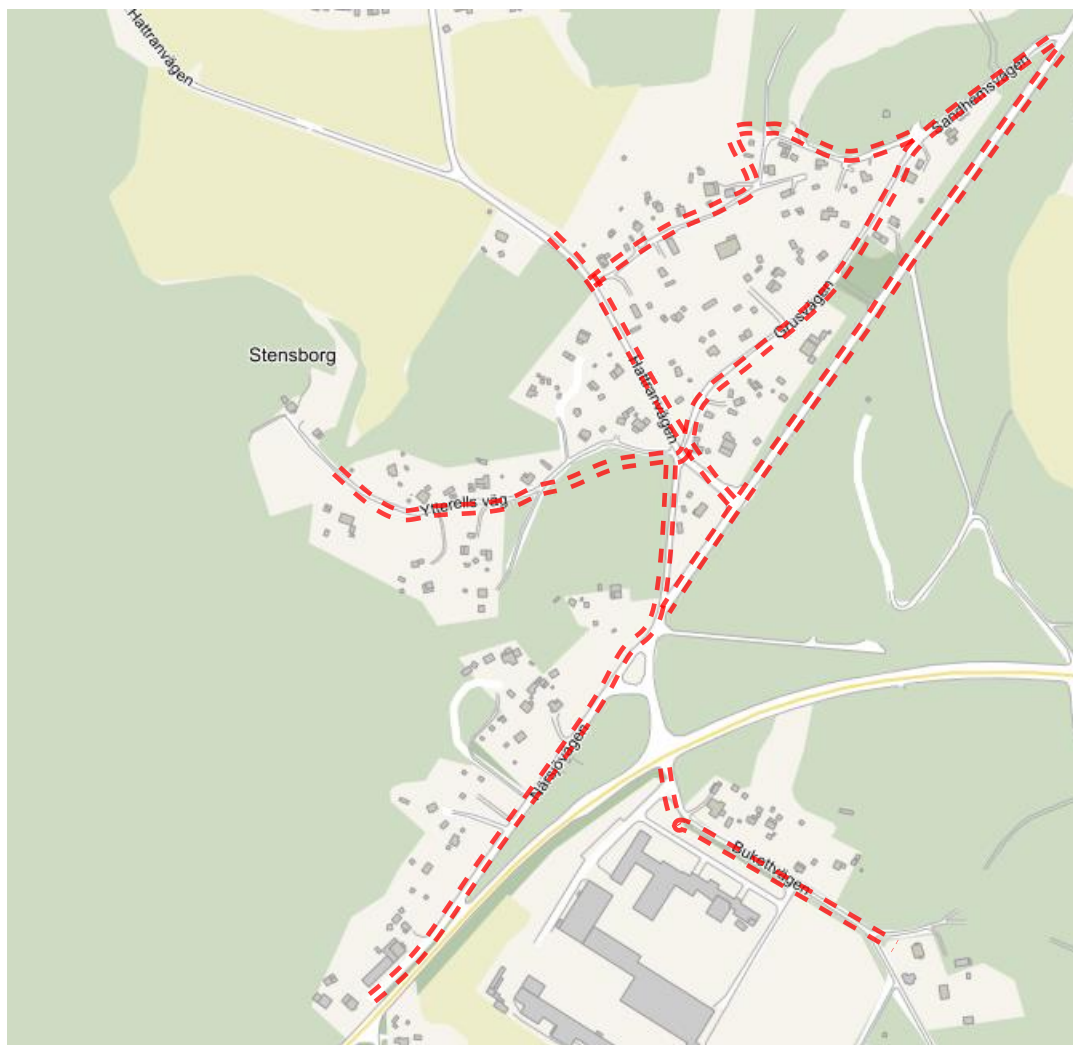
14 (18)

BILAGA 1



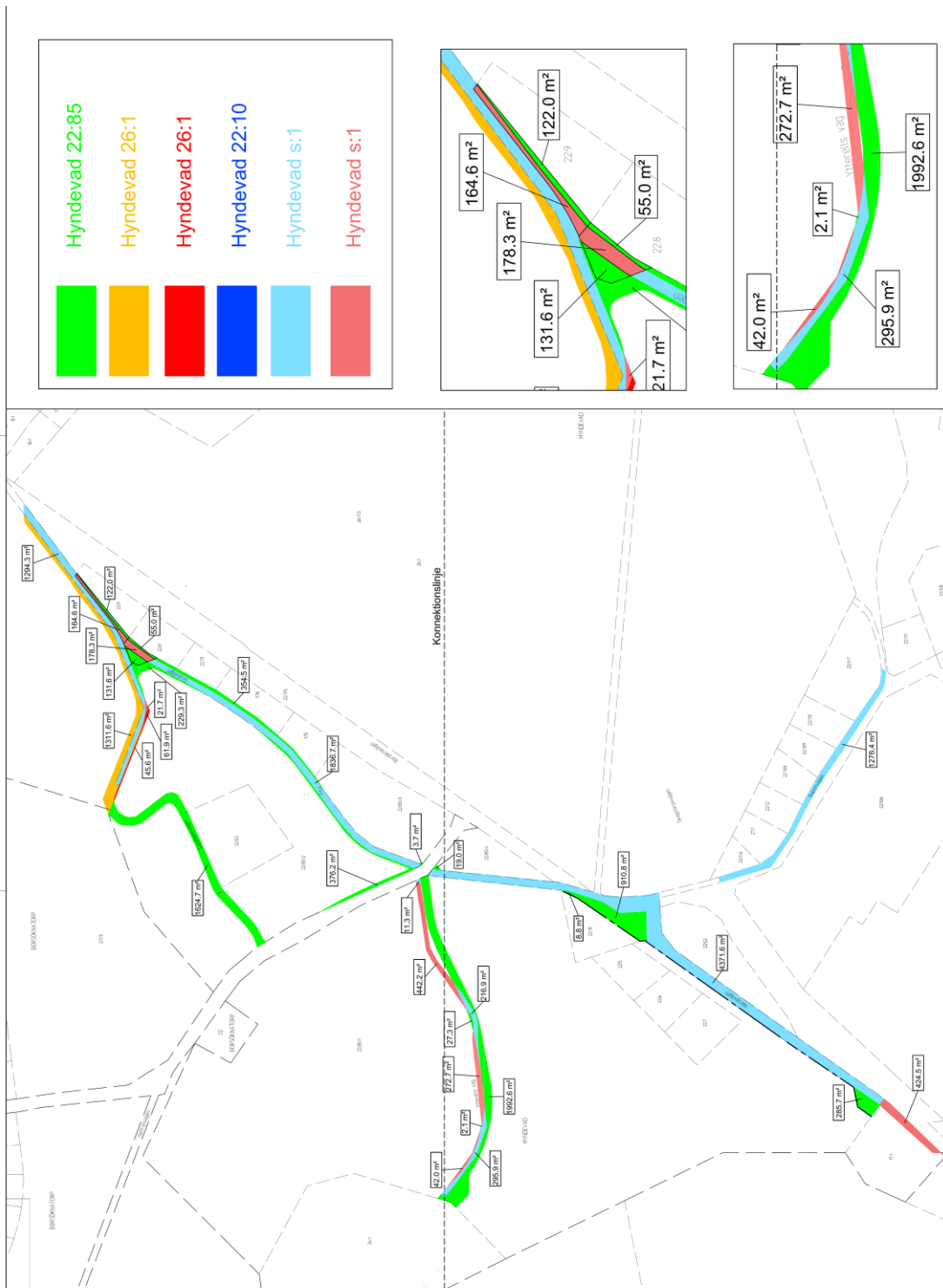
Markerat området på kartan illustrerar fördelningsområde för gatukostnadsutredningen Hyndevad 22:85 (Sandhem) m.fl.

BILAGA 2



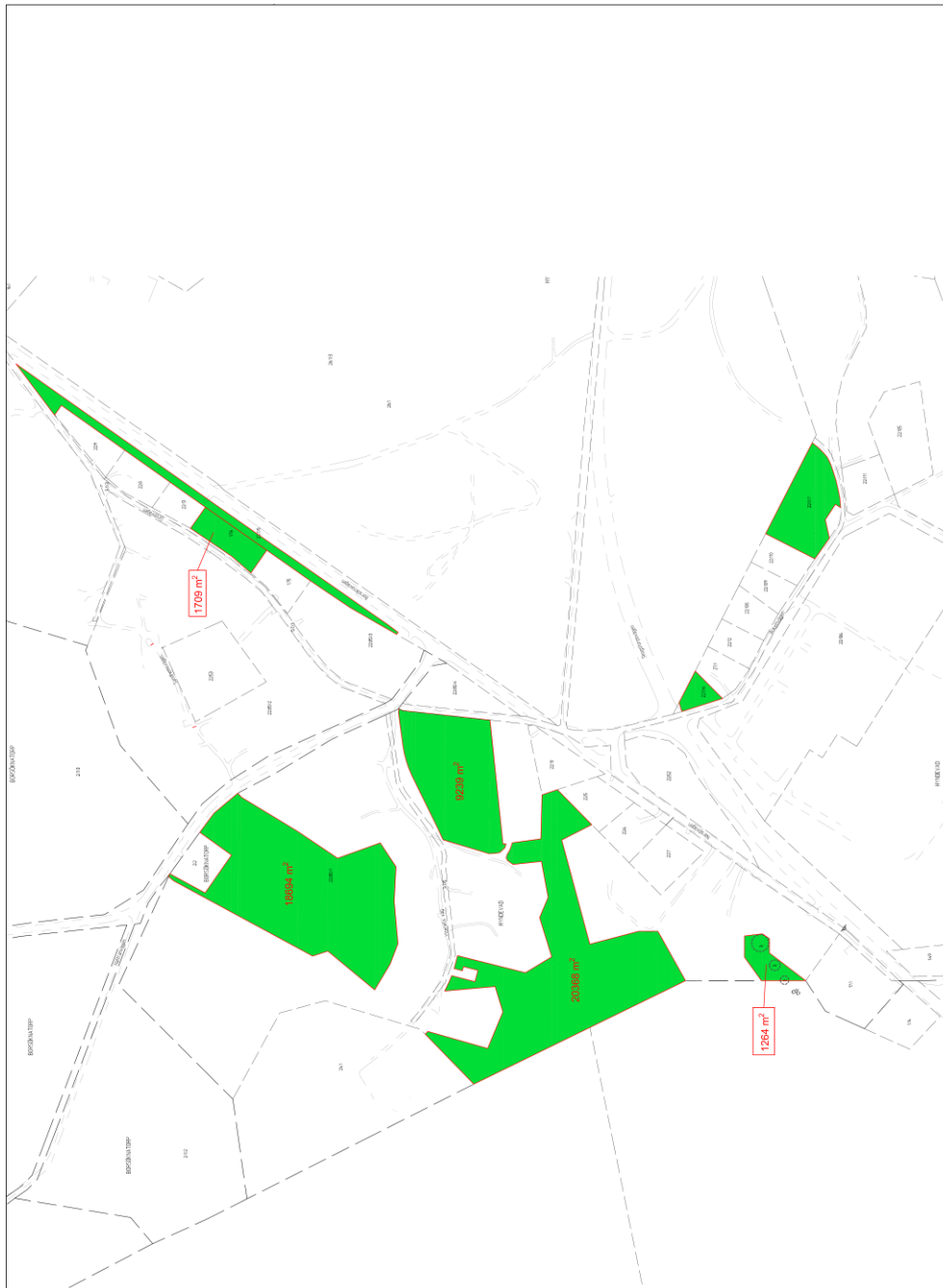
Den streckade markeringen på kartan ovan illustrerar föreslagen allmänplats gata, gång och cykel i detaljplan inom detaljplanen Hyndevad 22:85 (Sandhem) m.fl.

BILAGA 3



De färgmarkerade områdena visar ytor som berörs av marköverföring för allmänplats gata.

BILAGA 4



De grönmarkerade områdena på bilden visar ytor som berörs av fastighetsreglering för allmänplats natur, 18694 m², 9239 m², 20368 m², 1264 m² av Hyndevad 22:85 och 1783 m² av Hyndevad 1:76.



**Eskilstuna
kommun**

Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret
Fastighet och exploatering
Gatukostnadsutredning för detaljplan
Hyndevad 22:85 m.fl.

Datum
2021-07-07

Diarienummer KSKF/2019:332

18 (18)

BILAGA 5

Fastigheter som ingår i fördelningsområdet för gatukostnadsutredning

Fördelningsområde

Hyndevad 22:85
Hyndevad 22:9
Hyndevad 22:8
Hyndevad 22:13
Hyndevad 1:75
Hyndevad 22:53
Hyndevad 24:1
Hyndevad 22:10
Hyndevad 22:5
Hyndevad 22:6
Hyndevad 22:7
Hyndevad 17:1
Närsjö 1:14
Hyndevad 27:1
Hyndevad 22:12
Hyndevad 22:108
Hyndevad 22:109
Hyndevad 22:110
Hyndevad 22:106
Hyndevad 22:55
Hyndevad 22:111
Hyndevad 22:121

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Sammanfattning av inkomsten synpunkt med svar efter granskning av gatukostnadsutredning

Inledning

Allmänt

Detta granskningsutlåtande omfattar en synpunkt från gatukostnadsutredningens granskning och redovisar kommunens svar på den inkomna synpunkten och huruvida synpunkt beaktas eller ej innan gatukostnadsutredningen beslutats av kommunstyrelsen och antas av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun. Slutligen redovisas förslag till politiskt beslut.

Gatukostnadsutredningens samråd

Under hösten 2019 har gatukostnadsutredningen varit ute på samråd och under samrådstiden har synpunkter på utredningen inkommit. Inkomna synpunkter redovisas i separat sammanställning av synpunkter från samråd. Kommunen har efter att ha tagit del av inkomna synpunkter delvis reviderat gatukostnadsutredningen enligt vad som framgår av respektive avsnitt i handling vilken presenterats för antagande

Gatukostnadsutredningens granskningsskede

Granskning av gatukostnadsutredningen med dess förändringar efter samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket. Gatukostnadsutredningen 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 11 mars 2021 till och med den 31 mars 2021.

Inkomsten synpunkt under granskning

Detta granskningsutlåtande avser enbart en synpunkt vilken har inkommit under granskning av gatukostnadsutredning. [H11]Synpunkt har dock inte inkommit enligt anvisning som gatukostnadsutredningen föreskrivit under granskning. Synpunkten har ej sänts vidare till Kommunledningskontoret och Fastighet och exploatering vilka arbetat med gatukostnadsutredningen. Synpunkt bedöms ändå ha kommit kommunen tillhanda under granskning. Detta uppdagas 2021-06-28, därefter hanteras inkomsten synpunkt som övriga synpunkter som inkommit under granskningen.

Inkomsten synpunkten från sakägare 6 besvaras nedan inom ramen för arbetet med gatukostnadsutredningen. En sammanfattning över den skriftliga inkomna synpunkten under granskningen tillsammans med fastighet- och exploaterings svar redovisas nedan. Synpunkt i sin helhet finns tillgänglig hos kommunledningskontoret.

Sakägare 6, synpunkt inkommen till SBF planavdelningen 2021-03-29 men ej vidareförd till Fastighet och exploatering. Att synpunkt landat fel i organisationen uppdagas 2021-06-28.

Synpunkter rörande gatukostnadsutredning 22:85 Sandhem

Bakgrund

Våra fastigheter, [REDACTED] är inte del i detaljplaneområdet men i fördelningsområdet för gatukostnad. I det ursprungliga förslaget till gatukostnadsutredning tilldelades våra fastigheter utanför detaljplan ett andelstal om 0,2 vilket i den slutliga gatukostnadsutredningen har utökats till ett helt andelstal per fastighet med motiveringen att "nyttan är densamma för alla fastigheter och arrendetomter i området"¹.

Skäl till yrkande

De generella anledningar till detaljplaneringen som kommunen anför i granskningsförslaget, och dess förarbete "förslag till Gatukostnadsutredning", är att detaljplaneområdet i Översiktsplan 2030 befinner sig i zon med bebyggelsestryck samt att detaljplaneringen underlättar utbyggnad av VA, avstyckning av fastigheter, fastställande av byggrätter samt överför väghållarskapet från enskilt till kommunalt.

Då våra fastigheter befinner sig utanför detaljplaneområdet, inte är ett utvecklingsområde för bostäder enligt Översiktsplan 2030 samt ej erhåller nyttigheter såsom byggrätter eller kommunalt huvudmannaskap är beslutet att uppta oss i fördelningsområdet felaktigt. Det som i förarbetet till granskningsunderlaget, utkastet till gatukostnadsutredning, angavs som skäl till att våra fastigheter utanför detaljplan medtogs i fördelningsområdet var tudelat: en säkrad rätt till utfart samt möjligheten att nyttja väg som till- och frånfart till fastighet. Implicit finns även aspekten att det kommunala huvudmannaskapet skulle innebära en väsentlig förbättring för oss som fastighetsägare.

Rörande dessa grunder har synpunkt lämnats under samrådsfasen, men våra anmärkningar kan sammanfattas med att:

1. Rätten till utfart finns idag via servitut och är inte en nytta som tillförs.
2. Nyttjandet av vägen som till- och frånfart är inte en särskild nytta (jmf RÅ 1988 ref.41), vilket särskilt gäller då våra fastigheter ej ansluts till kommunal gata utan fortsatt har enskilt huvudmannaskap för vägarna fram till den kommunala. Detta huvudmannaskap innefattar underhåll av hela vägen ned till de bostäder och den båtclubb som kommunen har utarrenderad vid ån, vilket även då kan ses som särskilt positivt för kommunens intressen.

Ovanstående anledningar anser vi styrks av de vägledande domarna RÅ 1988 ref. 41 samt RÅ 1991 ref. 17 på följande sätt:

1. RÅ 1988 ref. 41

I denna dom undanröjdes betalningsansvaret för de fastigheter som överklagat. Domen pekade på att fastigheterna inte har någon direkt fördel eller av intresse att planen kommer till stånd då de inte tilldelats byggrätter eller andra nyttigheter. Den enda nytta fastigheterna ansågs ha av gatutbyggnaden var en standardhöjning, som av rätten bedömdes som marginell. Vidare framgår i domen att det bör vara naturligt att fördela kostnaderna mellan de fastigheter som ligger i anslutning till gatorna, samt att det kan vara befogat att helt befria befintliga fastigheter från gatukostnadsuttag då dessa stått för anläggning och skötsel av befintlig väg.

Standarden på nuvarande väg är fullt tillräcklig för våra behov och vägen har underhållits genom de vår försorg. Utöver de förhållanden som gällde i domen, så är vi inte ens anslutna till den nya gatan,

¹ s.5, Gatukostnadsutredning för detaljplan Hyndevad 22:85 m.fl., Dnr KSKF/2019:332

vilket innebär att vi även efter utbyggnad har enskilt huvudmannaskap för vägarna som går från den kommunala fram till och bortom till våra fastigheter.

2. RÅ 1991 ref. 17

I denna dom, som kommunen hänvisar till i granskningsunderlaget, fann domstolen att det ej var rimligt att fördela kostnaden lika mellan fastigheterna i stadsplaneområdet. Domskålen menade i detta fall att det ska vara olika betungande grund beroende på nyttan med utbyggnaden. Detta anser vi ytterligare underbygger förhållandet att vår nytta av den kommunala vägen kan anses som obefintlig, och att det faktum att vi ej tillhör detaljplan eller ansluts till vägen gör att erläggande av gatukostnadsersättning är oskäligt.

Yrkande

Vi anser sammanfattningsvis att gatukostnadsfördelningen är oskälig då våra fastigheter inte erhåller någon väsentlig nytta med utbyggnaden av kommunal gata i detaljplaneområdet. Detta gäller särskilt då vi ej ingår i detaljplaneområdet och fortsatt kommer att ha enskilt huvudmannaskap för vägar till den kommunala gatan.

Vi yrkar på att helt undantas från gatukostnadsersättning.

Hyndevad 2021-03-26

Svar:

Kommunen har i utredningen gjort bedömningen att samtliga fastigheter som ingår i fördelningsområde har lika stor nytta av att allmänplats gata iordningställs oavsett om fastighetsägare ingår i eller ligger i anslutning till detaljplanen för Hyndevad 22:85 m.fl Sandhem. Kommunen bedömer att nytta finns för fastighet som följer med att kommunen anlägger och iordningställer allmänplats gata. Nyttan utgör en uppdaterad trafikmiljö, bättre tillgänglighet och framkomlighet, kommunen övertar drift och underhåll av gata och att fastigheter i området befrias från ansvar att genom vägsamfällighet betala för framtida drift och underhåll har en ekonomisk nytta.

Enligt förarbeten Prop. 1980/81:165 s. 32. är det nästintill omöjligt att beräkna och fördela varje fastighets andel av en total nytta som den allmänna anläggningen utgör. Med anledning av detta har kommunen i arbetet med gatukostnadsutredningen sökt en förstälilig fördelning av kostnaderna i fördelningsområdet. Kommunen har efter gatukostnadsutredningens samråd och granskning förändrat fördelningen av andelar mellan fastighetsägare och arrendetomter i fördelningsområdet. Kommunen bedömer nyttan som lika för alla fastigheter och arrendetomter i fördelningsområdet, varför fördelningsgrunden för beslut reviderats på så sätt att samtliga fastigheter och arrendelotter anses ha lika stor nytta av vägens upprustning och därför åsätts lika andelstal 1,0.

Kommunen beaktar mot denna bakgrund ej denna synpunkt att fastigheterna ska undantas från att erlægga gatukostnadsersättning.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Sammanfattning av inkomna synpunkter med svar efter granskning av gatukostnadsutredning tillhörande detaljplan 22:85 m.fl.

Inledning

Allmänt

Detta granskningsutlåtande omfattar inkomna synpunkter från gatukostnadsutredningens granskning och redovisar kommunens svar på inkomna synpunkter och huruvida synpunkt beaktas eller ej innan gatukostnadsutredningen beslutats av kommunstyrelsen och antas av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun. Slutligen redovisas förslag till politiskt beslut.

Gatukostnadsutredningens samråd

Under hösten 2019 har gatukostnadsutredningen varit ute på samråd och under samrådstiden har synpunkter på utredningen inkommit. Inkomna synpunkter redovisas i separat sammanställning av synpunkter från samråd. Kommunen har efter att ha tagit del av inkomna synpunkter delvis reviderat gatukostnadsutredningen enligt vad som framgår av respektive avsnitt i utredning vilken presenterats för antagande.

Gatukostnadsutredningens granskningsskede

Granskning av gatukostnadsutredningen med dess förändringar efter samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket. Gatukostnadsutredningen 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 11 mars 2021 till och med den 31 mars 2021

Inkomna synpunkter under granskning

Fem skriftliga synpunkter har inkommit under granskning av gatukostnadsutredning. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter under granskningen tillsammans med fastighet- och exploaterings svar redovisas nedan. Samtliga synpunkter finns tillgängliga i sin helhet hos kommunledningskontoret.

Samlat svar på återkommande synpunkt

En återkommande synpunkt från flera sakägare vilken inkommit under samrådstiden och även under granskningen är att kommunen ska betala hela kostnaden för utbyggnad av allmänna gator inom detaljplanen Hyndevad 22:85 m.fl. Sandhem. Kommunen har ett samlat svar efter samråd och gör även så nu efter granskning.

Svar:

Med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24§ får kommunen besluta att befintliga och blivande fastighetsägare ska betala alla kostnader för iordningställande av mark som planeras som allmänplats gata när ett område detaljplaneläggs. Fastighetsägare och arrendelotter i fördelningsområdet har nytta av att gator iordningställs med kommunalt huvudmannaskap. Dricksvattentakten vid Hyndevad, inom vilket området är beläget, är en viktig del av kommunens

dricksvattenförsörjning. Därtill ligger området inom det område som är beslutat¹ att omfattas av kommunens övergripande grundvattenskydd. Alla i kommunen har nytta av dricksvattentäkten och därför har kommunen till granskningen av gatukostnadsutredningen beslutat att kommunens samlade skattekollektiv betalar 50% av det totala gatukostnadsunderlaget. Ett kontrollerat omhändertagande av dagvatten från gator är bra för ett skydd av grundvattentäkten. Gator som iordningställs med normal kommunal standard innebär ett kontrollerat omhändertagande och är ingen förhöjd åtgärd av hantering av dagvatten från gata. Grundvattentäkten har nytta av kommunal gatustandard och så även fastigheter och arrendelotter i området. Kommunen kan inte beakta sakägarnas synpunkt att skattekollektivet ska betala hela kostnaden för iordningställande av allmänplats gata inom detaljplanen.

Samlat svar på återkommande synpunkt

En återkommande synpunkt från flera sakägare vilken inkommit under granskningen är synpunkter på Detaljplanen för Hyndeavad 22:85 m.fl. Därav ger kommunen ett samlat svar efter granskning på dessa synpunkter.

Svar:

Synpunkter på detaljplanen ska lämnas till Stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning. Gatukostnadsutredningen är en följd av att området får en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap för gata där kommunen enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24 § har ansvar för att iordningställa dessa.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Sakägare 1, 2021-03-25 synpunkt:

Jag vill klaga på att gatukostnaden är för hög. Jag kommer att tvingas till försäljning, bor idag permanent men med alla dessa utgifter som skall betalas och som pga vägavgiften skjuter i höjden gör att jag som är själv inte kommer att kunna bo kvar.

Tycker att det är förskräckligt att Eskilstuna kommun tvingar sina invånare från sitt hem på detta viset. Kommunen borde ta sitt ansvar och betala kostnaderna för det nya gatorna själv. Alternativt en liten avgift som det vara sagt från början, det är pga vattentäkten det var så viktigt att detaljplanera i annatfall hade vi kunnat behållit våra befintliga vägar som hade fungerat perfekt för min del.

Svar:

Gällande synpunkt om kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och kommunen har synpunkten besvarats inledningsvis som svar på återkommande synpunkt. Kommunen bedömer att nytta finns för fastighet som följer med att kommunen anlägger och iordningställer allmänplats gata som fastigheten har nytta av.

Syftet med detaljplanen är att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas Detaljplan/ byggnadsplan/ områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad. Detaljplanen underlättar utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp och avstyckning av fastigheter, fastställer byggrätter samt möjliggör ett förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt huvudmannaskap/övertagande av områdets vägar. I

¹ Nytt grundvattenskydd för Hyndeavad dricksvattentäkt, beslut av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun KSKF/2020:416

samband med framtagande av detaljplanen arbetas det bland annat med, byggrätter på kvartermark, trafiksäkerhet, vägutformning och dagvattenhantering. Då fastigheter i området har nytta av iordningställandet av gatan är det rimligt att dessa fastigheter är med och betalar vägarna. Kommunen har stöd i plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24 § som ger kommunen möjlighet att besluta att befintliga och blivande fastighetsägare ska betala kostnader för iordningställande av allmänplats.

Fastighetsägare kan till kommunen ansöka om anstånd eller avbetalning om fastighetsägare anser att beloppet är särskilt betungande med hänsyn till ekonomi eller andra omständigheter. Anstånd kan ges för den del av gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp år 2020. Möjligheten till anstånd eller avbetalning slutar att gälla när fastigheten säljs, överläts eller bygglov beviljas, det vill säga när i detaljplanen fastställd byggrätt nyttjas. För att beviljas anstånd eller avbetalning ska fastighetsägaren i första hand söka finansiering hos minst tre kreditinstitut. Som andrahandsalternativ efter en särskild prövning där kommunen bedömer att beloppet är särskilt betungande för fastighetsägare som ansökt om anstånd eller avbetalning med hänsyn till ekonomi kan kommunen besluta om att fastighetsägaren får anstånd eller avbetalning. Krav på godtagbar säkerhet tex pantbrev i fastighet kommer att ställas. Säkerheten ska motsvara belopp som gatukostnadsersättningen uppgår till enligt 6 kap. 36 § PBL.

Sakägare 2, 2021-03-26 synpunkt:

Goddag,

Jag visar till Ert brev av den tredje mars där Ni ber om kommentarer till Eskilstuna kommuns förslag om nya områdes regler och gatukostnads utredning. Ert diarie nummer KSKF/2019:332

Då det verkar vara ett visst virrvarr från er sida om hur man skal hantera dessa två när-besläktade saker så ber jag att svara på båda sakerna i denna e-post.

dv.s både nya områdesbestämmelser och gatukostnader.

Väg

Jag är helt oenig i Kommunens förslag. Det är skamligt att fastighets ägare skall påföras mer kostnad och tvungen upparbetning av vägar bara därför Eskilstuna kommun finner det för gott. Jag skrev klart och tydligt hur det borde vara som jag ser har mina synpunkter ej beaktats. Därför är jag nödsakad att upprepa dem.

a) ingen skall påföras tvungen väg upparbetning bara därför kommunen tycker att det behövs. Det som är nu duger till de som bor där. Om kommunen vill förändra, ja varsågod, men då skall Kommunen betala.

b) Vid en eventuell upparbetning av vägen så skall Eskilstuna kommun stå för alla merkostnader som Eskilstuna K vill ha för att skydda grundvattnet. Med andra enklare ord.... att fastighets ägare betalar vad en normal väg kostar. Kommunen betalar alla extra saker som täta kulvertar etc.

En femtio procents fördelning är schablonmässig och latskap och inte minst orättvis.

Områdesbestämmelser

Vad jag kan se beaktar inte kommunen inte ett enda av mina invändningar och förslag.

Skamligt. Kommunen verkar vara "fact resistant". Till exempel så påpekar jag att koppar och Zink inte är miljöfarliga på tak etc. Kommunen ger inte ett svar. Varför, för det finnes ej svar.

Samtidigt så säger jag att på dessa stora tomter så skall folk få bygga stora fina hus, med två våningar. Kommunen säger nej, det skall vara enhetligt med små låga hus etc. Kommunen motiverar inte denna enhetlighet, ger ingen förankring i lag. Då menar jag om inte motsatsen bevisas är sådana regler Ultra Vires för kommunen.

Och och varför skall folk trängas in i en konformism med hus? Kommunen är till för folket och inte tvärtom. Som sagt dessa tomter är stora. Sedvanlig folkskick, hänsyn med placering och skuggor och närhet till tomt gräns och grannar tillvaratages genom vanlig bygglovs sökande.

Varför denna trängtan till att detaljstyra folks liv? Helt i onödan.

Svar:

Då fastigheter i området har nytta av iordningställandet av gatan är det rimligt att dessa fastigheter är med och betalar vägarna. Kommunen har stöd i plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24 § som ger kommunen möjlighet att besluta att befintliga och blivande fastighetsägare ska betala kostnader för iordningställande av allmänplats. Gällande synpunkt om kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och kommunen har synpunkten besvarats inledningsvis som svar på återkommande synpunkt. Kommunen bedömer att nytta finns för fastighet som följer med att kommunen anlägger och iordningställer allmänplats gata.

I enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 7§ ska kommunen vara huvudman för allmänna platser såvida det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Skäl för enskilt huvudmannaskap har inte funnits i arbetet med detaljplanen. Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen ansvar för att iordningställa gator. Allmän gata ska uppfylla kommunens krav på framkomlighet och standard. Vägområdet för gatorna blir totalt 7 meter. Gatan utformas med en "vinge" på 1,5 m. Vägområdet hårdgörs och vägavvattning/dagvatten utförs enligt normal standard. Dagvatten för gata går via brunn till dagvattenledningar. Ledningar för dagvatten, anordningar för detta och dagvattendammar ingår inte i kostnadsunderlag utan bekostad av VA taxa. Vägområdet inkluderar utrymme för snöupplag och uppfyller de krav kommunen har för trafiksäkerhet, framkomlighet, drift och underhåll. Gatukostnadsutredningen är en följd av att området får en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap för gata där kommunen enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24 § har ansvar för att iordningställa dessa.

Sakägare 3, 2021-03-25 synpunkt

Vi vill härmed protestera mot gatukostnadsavgiften som vi anser fortfarande är på tok för hög för att vara acceptabel. Gatukostnaden är bara en av de utgifter vi behöver bära för att få våra tomter byggklara, vilket kan vara avgörande om vi kommer att bli tvingade till försäljning. Vi tycker inte att kommunen tar hänsyn till de människor som haft sina drömmar om att en dag kunna bo på sin tomt. Våra ambitioner var aldrig att få området detaljplanerat med asfalterade vägar på 7 meters bredd. Det har aldrig varit ens ett önskemål!!

Vi har mer eller mindre blivit påtvingade detaljplan eftersom det var det ända sättet att vi skulle kunna få tomterna avstyckade och en vatten och avlopps lösning Det känns ytters frustrerande att behöva sälja sin tomt efter alla år av väntan för att kommunen hittar på extrautgifter som INGEN hade kunnat förutspå.

Jag tror att om kommunen skulle ta ett större ansvar för gatukostnadsutgiften och endast begära en summa lik den som Borsökna väster behövde betala skulle det göra en så stor skillnad för sommarstugeägarna att de kunde ha en chans att behålla sin dröm.

Svar:

Fastighetsägare kan till kommunen ansöka om anstånd eller avbetalning om fastighetsägare anser att beloppet är särskilt betungande med hänsyn till ekonomi eller andra omständigheter. Anstånd kan ges för den del av gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp år 2020. Möjligheten till anstånd eller avbetalning slutar att gälla när fastigheten säljs, överläts eller bygglov beviljas, det vill säga när i detaljplanen fastställd byggrätt nyttjas. För att beviljas anstånd eller avbetalning ska fastighetsägaren i första hand söka finansiering hos minst tre kreditinstitut. Som andrahandsalternativ efter en särskild prövning där kommunen bedömer att beloppet är särskilt betungande för fastighetsägare som ansökt om anstånd eller avbetalning med hänsyn till ekonomi kan kommunen besluta om att fastighetsägaren får anstånd eller avbetalning. Krav på godtagbar säkerhet tex pantbrev i fastighet kommer att ställas. Säkerheten ska motsvara belopp som gatukostnadsersättningen uppgår till enligt 6 kap. 36 § PBL.

I enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 7§ ska kommunen vara huvudman för allmänna platser såvida det inte finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Det har inte framkommit särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i arbetet med detaljplanen. Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen ansvar för att iordningställa gator. Allmän gata ska uppfylla kommunens krav på framkomlighet och standard. Vägområdet för gatorna blir totalt 7 meter. Gatan utformas med en "vinge" på 1,5 m. Vägområdet hårdgörs och vägavvattning/dagvatten utförs enligt normal standard. Dagvatten för gata går via brunn till dagvattenledningar. Ledningar för dagvatten, anordningar för detta och dagvattendammar ingår inte i kostnadsunderlag utan bekostad av VA taxa. Vägområdet inkluderar utrymme för snöupplag och uppfyller de krav kommunen har för trafiksäkerhet, framkomlighet, drift och underhåll.

Sakägare 4, 2021-03-31 synpunkt:

Jag skickar in mina två synpunkter i samma mejl.

Synpunkt 1: det står att "Kommunen får besluta att fastighetsägare som har nytta av att allmänplats iordningställs ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator..."

Jag anser att jag vare sig har behov eller nytta av att gata anläggs eftersom det redan finns en väg där som fungerar alldeles utmärkt. Det finns inget behov av en bredare gata med asfalt eller med belysning - det är ju en lantlig känsla som ska finnas där och som blir förstörd om gata anläggs. Jag vill veta och ha svar på vad det är för nytta som ni menar att jag som fastighetsägare har av att det anläggs gata då det redan finns en väg? Jag har möjligtvis en förståelse för att det ska bli gata på Bukettvägen där det redan är asfalterat (det som mer ser ut som en gata) eftersom det där kör lastbilar till industrifastigheten. Men att det ska göras gata även på grusdelen av Bukettvägen finns ingen anledning då den trafikeras sparsamt och det är så få fastigheter.

Synpunkt 2: belysning på gata om gata görs kommer att påverka djurlivet, s k ljusföroreningar. Forskning i ämnet: <https://www.forskning.se/2020/12/18/dags-att-omfamna-morkret/> . Jag vill veta om detta är något som har beaktats när planering av gata görs i delar där det i dag inte finns gatubelysning. Med tanke på att naturen i det området har klassats som ett klass 3 objekt, lövskog, där klass 3 betyder att naturvärdet är påtagligt är det troligt att även djurlivet är något att ta hänsyn till med arter som kanske är specifika för naturtypen. Har detta inte tagits hänsyn till bör det göras så att inte djuren störs. Har det gjorts? I så fall - hur?

Svar:

Syftet med detaljplanen är dels att reglera markanvändningen i området, då det i dagsläget saknas detaljplan/byggnadsplan/områdesbestämmelser och att området nu står inför stora förändringar i

samband med planerad vatten- och avloppsutbyggnad. Detaljplanen underlättar utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp och avstyckning av fastigheter, fastställer byggrätter samt möjliggör ett förändrat väghållarskap från enskilt till kommunalt huvudmannaskap/övertagande av områdets vägar. I samband med framtagande av detaljplanen arbetas det bland annat med, byggrätter på kvartermark, trafiksäkerhet, vägutformning och dagvattenhantering.

Med kommunalt huvudmannaskap för gator har kommunen ansvar för att iordningställa gator. Allmän gata ska uppfylla kommunens krav på framkomlighet och standard. Vägområdet för gatorna blir totalt 7 meter. Gatan utformas med en "vinge" på 1,5 m. Vägområdet hårdgörs och vägavvattning/dagvatten utförs enligt normal standard. Dagvatten för gata går via brunn till dagvattenledningar. Ledningar för dagvatten, anordningar för detta och dagvattendammar ingår inte i kostnadsunderlag utan bekostad av VA taxa. Vägområdet inkluderar utrymme för snöupplag och uppfyller de krav kommunen har för trafiksäkerhet, framkomlighet, drift och underhåll. Andra gator med en hårdgjord yta mindre än 7 meter behöver diken eller andra ytor som även utgör vägområde. En utformning med diken skulle kräva att ett större område än 7 meter bredd tas i anspråk för gator och inverka på sätt mer på området, dess karaktär och intilliggande bebyggelse.

Då fastigheter i området har nytta av iordningställandet av gatan är det rimligt att dessa fastigheter är med och betalar vägarna. Kommunen har stöd i plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24 § som ger kommunen möjlighet att besluta att befintliga och blivande fastighetsägare ska betala kostnader för iordningställande av allmänplats. Gällande synpunkt om kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och kommunen har synpunkten besvarats inledningsvis som svar på återkommande synpunkt. Kommunen bedömer att nytta finns för fastighet som följer med att kommunen anlägger och iordningställer allmänplats gata. Nyttan utgör en uppdaterad trafikmiljö, bättre tillgänglighet och framkomlighet, kommunen övertar drift och underhåll av gata och att fastigheter i området befrias från ansvar att genom vägsamfällighet betala för framtida drift och underhåll har en ekonomisk nytta.

Sakägare 5, 2021-03-31 Synpunkt

Hej

Ärendet gäller gatukostnadsutredning

Vi bestrider beslutet att kommunen har rätt att besluta angående, anläggnings och förbättringskostnaderna kan fördelas på fastigheterna i området genom uttag av gatukostnadsersättning och att kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till berörda fastigheterna

Och att kommunen har rätt att bilda underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom fördelningsområdet.

Svar:

Under granskningstiden för gatukostnadsutredningen har sakägare möjlighet att komma med synpunkter på gatukostnadsutredningen. Framförd synpunkt omnämner ett bestridande av den möjlighet som plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 24–38 § vilket ger kommunen möjlighet att besluta att befintliga och blivande fastighetsägare ska betala kostnader för iordningställande av mark som planeras som allmänplats gata när ett område detaljplanläggs. Vår bedömning är att denna synpunkt inte är en synpunkt på gatukostnadsutredningen och besvaras därav ej.