



2024-03-27
KS2019/735

Sankt Ilian 36:2 m.fl., Beckasinen

Enköpings kommun
Utökat planförfarande

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutade vid sammanträde 2023-03-29 att sända rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utsänd för samråd under tiden 17 april 2023 - 15 maj 2023 (4 veckor).

Under samrådstiden har 18 yttranden inkommit till kommunen varav 6 utan erinran.

Nedan förtecknas inkomna synpunkter i en sammanfattad form.

Samhällsbyggnadsförvaltningens eventuella kommentarer redovisas i kursiv stil.

Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen, verksamhet för strategisk planering.

	Myndigheter, organisationer m.fl.	Anmärkning
1.	Räddningstjänst	Information
2.	Vård- och omsorgsförvaltningen	Har synpunkter
3.	Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden	Har inga synpunkter
4.	Vafab Miljö	Har synpunkter
5.	BRF Pepparrotten	Har synpunkter
6.	Luftfartsverket	Har inga synpunkter
7.	Finska samrådet	Har inga synpunkter
8.	Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)	Information/ Har inga synpunkter
9.	Socialnämndens arbetsutskott (SNAU)	Har synpunkter
10.	E.ON Energidistribution AB	Har synpunkter
11.	Trafikverket	Information/ Har inga synpunkter
12.	Swedavia	Har inga synpunkter
13.	Kommunala pensionärsrådet	Har synpunkter
14.	Lantmäteriet	Har synpunkter
15.	Länsstyrelsen i Uppsala län	Har synpunkter
16.	Miljö- och byggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen	Har synpunkter
17.	Miljö- och byggnadsförvaltningen, Byggavdelningen	Har synpunkter
18.	Socialförvaltningen	Har synpunkter

SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL VIDARE HANDLÄGGNING

Inkomna synpunkter är relevanta för genomförande av detaljplanen. De handlar om lokala förutsättningar, markföröreningar, dagvattenhantering samt konsekvenser av planens genomförande vad gäller livsmiljö, solförhållanden, dagvatten, buller, markföröreningar, sociala effekter samt byggtekniska och plantekniska frågor.

Planhandlingarna revideras och kompletteras enligt påpekanden från inkomna synpunkter.

Justerat planförslag med anledning av inkomna synpunkter ska skickas ut för granskning till berörda enligt 5 kap. 18 § i plan- och bygglagen (2010:900).

SAMMANFATTNING INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Myndigheter, organisationer, sakägare m.fl.

1. Räddningstjänst

Riskhänsyn

I planområdets närhet finns inga kända transport- eller anläggningsrisker. Behov av särskild riskhänsyn föreligger därmed inte.

Förutsättningar för räddningsingripanden

Insatstid

Planen föreslår bostäder i fem våningar och lägre. Räddningsstyrkans insatstid överskrider inte 10 minuter från brandstationens nuvarande läge vilket innebär att Räddningstjänstens höjdfordon får utgöra alternativ utrymningsväg om byggnader placeras så att räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon kan anläggas inom de aktuella byggprojektens fastighetsgränser.

Kommentar

Synpunkt noteras. Uppställningsplatser för höjdfordon blir möjligt att iordningställa på ytor markerade med prickmark på plankartan samt på allmän plats (gata).

2. Vård- och omsorgsförvaltningen

Bedömer att detta kan vara en bra strategisk placering för att inrymma en servicebostad inom LSS i något av flerfamiljshusen.

Kommentar

Bostäder som huvudändamål för kvartersmark innebär även LSS och andra liknande boendeformer. Hur, var samt hur många sådana bostäder skulle uppföras/inredas regleras inte med detaljplan.

3. Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden

Har inga synpunkter.

4. Vafab Miljö

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation". Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

VafabMiljö har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Synpunkt noteras. Den centrala kvartersgatan med vändplats som avses iordningställas inom fastighet dimensioneras utifrån krav för körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Detta säkerställs med plankartan. Soprum avses placeras i byggnader intill den centrala kvartersgatan. Konkret utformning av vändplatser och angöringsplatser liksom dimensionering, placering och utformning av avfallsrum/miljöbod och dylikt hanteras i bygglovskedet.

5. BRF Pepparrotten

Placering av huskroppar

Föreningen yrkar att de för oss närmaste husen på detaljplanen placeras på minst 30 m avstånd från vårt hus.

Ljusinsläpp

Föreningen yrkar att de för oss närmsta husen sänks till tre eller helst två våningars höjd.

Detaljplanen sida 21

Föreningen yrkar att av de redovisade alternativen för placering av GC-vägen skall det övre alternativet användas.

Gång- och cykelvägen

Föreningen yrkar att exploatören/kommunen åläggs att plantera bullerdämpande buskar och att sätta upp ett staket mellan GC-vägen och föreningens tomtgräns.

Övriga konsekvenser

Påstår att genomförandet av denna detaljplan kommer med all säkerhet att innebära en betydande värdeminskning av lägenheter. Det är en sak att flytta till en plats med givna förutsättningar och att redan bo på en plats där förutsättningarna plötsligt, och utan att kunna påverka skeendet, förändras till det sämre. Kommunen bör således ha detta i beaktande då kommunen skall analysera och besluta om våra yrkanden.

Kommentar

Placering av huskroppar

Avstånd mellan planerade huskroppar och befintligt flerbostadshus på Sankt Ilian 36:8 (BRF Pepparrotten, Långgatan 58 A) är 22 m respektive 23,5 m (på grund av förskjutning av placering av närmaste huskroppar). Det är nästan lika med avstånd mellan flerbostadshus i fråga och flerbostadshus Långgatan 51B som alltså är 23,2 m.

Önskvärt avstånd på 30 m går inte att tillgodose därför att det skulle innebära negativa konsekvenser för hela planområdet. Bostadsgårdarna blir i så fall för små, ljusinsläpp skulle påverkas och parkering blir komplicerat att iordningställa i underjordiskt våningsplan.

Ljusinsläpp

Skuggningsanalys som togs fram visar att byggnaden inte kommer att drabbas av en orimlig skuggning under ljusa halvåret (mellan vårdagjämning och höstdagjämning). Vid vårdagjämning förväntas Långgatan 58A börja få skugga från planerade byggnader inom planområdet från och med kl. 14 på det sättet att skuggningen drabbar först nedersta våningar och sedan går upp högst till våning 3. Sen minskar det tills den från och med 15 april försvinner helt och hållet. Så mellan 15 april och ungefär 25 augusti förväntas planerade byggnader inom planområdet inte kasta skugga på Långgatan 58A över huvud taget.

Största skuggningen skulle ske under vintern där det bli bara översta våningen som får direkt solljus några få timmar under dagen. Det motsvarar alltså skuggningen i centrum och andra centrumnära områden med liknande bebyggelsestruktur.

Därför bedöms placering av nya byggnader i planens norra del och med det avståndet från Långgatan 58A så som det föreslås i detaljplanen inte medföra väsentlig och oacceptabel minskning av livskvalitet för boenden på Långgatan 58A. Skuggningsanalys blir möjligt att ladda ned från planhemsidan under granskningstiden.

Detaljplanen sida 21 – placering av GC-vägen

I och med att allmännyttig gång- och cykelväg mellan Långgatan och gamla banvallen tvärs över fastigheten blir svårt att reglera på ett bra sätt tas den bort från detaljplaneförslag. Möjlighet för boende att röra sig fritt mellan bostadskvarteren och gång och cykelvägen ovanpå gamla banvallen ska dock säkerställas med exploateringsavtal i form av gångstigar. Detta innebär att gång- och cykel trafik som ska ske längs den norra kvartersgatan närmast Långgatan 58A och 58B ska främst komma från boenden. Exakt gestaltning av den norra kvartersgatan närmast Långgatan 58A och 58B inklusive plantering mm regleras inte med detaljplan utan fastställs i bygglovsskedet. Därav bedömningen att inga bullerdämpande åtgärder behöver säkerställas med detaljplan.

6. Luftfartsverket

Har inga synpunkter.

7. Finska samrådet

Har inga synpunkter.

8. Region Uppsala, Trafik och Samhälle, Infrastruktur (UL)

Trafik och samhälle ser positivt på utvecklingen, det är ett område som har bra utbud av kollektivtrafik med flertalet hållplatser i nära anslutning. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Synpunkt noteras.

9. Socialnämndens arbetsutskott (SNAU)

Behov av kompletteringar i underlaget

Barnkonsekvensanalysen i underlaget utgår från en tidigare barnkonsekvensutredning som togs fram under vår/sommar 2021. Det anser inte nämnden är nöjaktigt det i alla beslut ska göras en utredning. Här saknas också en sammanhållen beskrivning av konsekvenser för barnen utifrån helheten av den framväxande stadsdelen.

Vad innebär förtätning för barns möjligheter till egen fri lek och spontanidrott? Det är angeläget att ytor för spontana aktiviteter finns i närområdet.

Kommunen ansvarar inte för utformningen av gårdarna mellan bostadshusen utan det gör exploatören. Gårdsmiljöerna bör utformas för att skapa trygghet och ge mervärde till de boende. Hur kan kommunen påverka och säkerställa skapandet av sådana kvalitativa gårdsmiljöer?

Fler invånare, mer ljud och brus, vad innebär det utifrån barns särskilda känslighet? Socialnämnden anser det angeläget att väga in detta i den samlade bedömningen vid beslut om detaljplanen.

Vad grundar sig antagandet om att planändringen huvudsakligen har positiv effekt på omkringliggande bebyggelse och vara utan särskild stor betydelse för allmänheten? Här saknas en beskrivning som styrker påståendet att planändringen har positiv effekt.

Kommentar

Barnkonsekvensanalysen uppdateras och planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Skapandet av kvalitativa gårdsmiljöer säkerställas i bygglovsskedet.

Framtagen bullerutredning visar att bullernivåer från trafiken utmed Långgatan/Dr Westerlunds gata ska på de bostadsgårdarna ligga under riktvärden för uteplatser som iordningställs i anslutning till en bostad (ekvivalent ljudnivå ≤ 50 dBA).

Möjlighet för barn att ta sig fritt från bostadsgårdar inom planområdet till bostadsgårdar inom närmaste bostadsområde på andra sidan gamla banvallen syftar till att ge de möjlighet för ohindrad rörelse i en bilfri och tyst miljö, bort från trafikbuller.

Fel i planbeskrivningen som handlar om planens betydelse för allmänheten rättas i enlighet med planbesked. Planhandlingar kompletteras med resonemanget i berörda delar.

10. E.ON Energidistribution AB

Anges information om befintliga lågspänningskablar och annan utrustning samt om åtgärder vid markarbeten som säkerställer kablarnas läge.

För att kunna säkerställa elförsörjningen för den nya bebyggelsen behövs en ny transformatorstation och då i den norra delen av planområdet.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett *E₁-område*, med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Kommentar

E-område inarbetas i planhandlingar.

11. Trafikverket

Trafikverket vill informera att byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LfV. I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Synpunkt noteras. Planhandlingar har samråtts med Luftfartsverket (LfV) av den anledningen, se synpunkt nr. 6 ovan.

12. Swedavia

Har inga synpunkter.

13. Kommunala pensionärsrådet

Behövs mer grönområden, husen är byggda för tätt.

Samlingslokaler efterfrågas.

Saknas en konsekvensanalys för de som är äldre eller har en funktionsnedsättning.

Kommentar

Exploatering av planområdet är i linje med fastställda planeringsriktlinjer för detaljplaner utmed Dr Westerlunds gata vilket innebär minst 20 m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA (se protokoll från sammanträde från 2020-06-04, paragraf 56) framför allt när det gäller dimensionering av bostadsgårdar.

Avstånd mellan planerade huskroppar över bostadsgårdar varierar mellan 15 m och 31 m. Minsta avstånd mellan planerade huskroppar över den centrala kvartersgatan är 13 m. Detta motsvarar gator inom rutnätsstaden (som är 12 m respektive 14 m breda).

Utifrån BTA blir det möjligt att uppföra ca 250 bostäder beroende på storlek vilket skulle innebära ca 500 nya innevånare. Enligt SCB är utgör ca 16% av befolkningen barn i ålder 2-15 år vilket i det projektet skulle ge ca 80 barn. Så förslag till dimensionering av bostadsgårdar innebär i praktiken att om alla barn i ålder som tillåter mer eller mindre självständig lek utomhus i den miljön (alltså 2-15 år) skulle vistas på gårdarna samtidigt (ca 80 barn) skulle varje barn i så fall få ca 44 m² av gårdsytan för sig själv att leka.

Som referensvärde för en sådan bedömning används Boverkets riktlinjer för fri yta per barn som är 40 m² per barn för förskolor

respektive 30 m² per barn för grundskolor. Så även om ca 50 föräldrar är ute och leker med de barnen (ca 10% av befolkningen i området) skulle det innebära att gårdsyta per peson ligger på ca 28 m² vilket motsvarar en grundskolgård. Detta bedöms som en god standard.

Samlingslokaler kan säkerställas i någon av de kommersiella lokaler mot Dr Westerlundsgata som säkerställs med detaljplan.

*Konsekvensanalys för de som är äldre eller har en funktionsnedsättning ska inarbetas i planbeskrivning.
Barnkonsekvensanalys uppdateras också.*

14. Lantmäteriet

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Anges behov av förklaring hur gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser berörs av den nya detaljplanen.

Föreslås även följande beskrivning, t.ex.: "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." för en befintlig detaljplan där endast en del av tidigare planlagda området berörs av ett nytt planförslag.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

X-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

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

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

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

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

Kommentar

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivning kompletteras.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Det finns inte någon bestämmelse på plankartan som reglerar exploateringsgrad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet så som det anges i yttrandet. Byggrätter är reglerade med andra egenskapsbestämmelser - byggbar yta begränsad med egenskapsgränser, prickmark/korsmark samt med bestämmelsen om högsta nockhöjd. På det viset säkerställs att det inte ska medges större byggrätter än det var tänkt oavsett eventuella fastighetsregleringen.

X-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

Planhandlingar justeras och x-område tas bort från plankartan.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

Planhandlingar justeras i berörda delar.

15. Länsstyrelsen i Uppsala län

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer, utifrån det underlag som redovisats, i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att frågorna nedan kan hanteras inom ramen för planarbetet.

Riksintresse Totalförsvaret

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva den aktuella detaljplanens påverkan på riksintressena och bedöma huruvida planförslaget riskerar att innebära påtaglig skada eller ej. I planhandlingen framgår endast att riksintressena inte resulterat i faktiska begränsningar i omkringliggande detaljplaner avseende de höjder och våningsantal som planförslaget anger.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

De föreslagna dagvattenåtgärderna som anges saknar en bedömning om dagvattenåtgärderna är tillräckliga för att inte öka spridningen av föroreningsämnen Antracen, Benso(a)pyrene, Tributylennföreningar (TBT), Bromerade difenyleter (PBDE) och Kvicksilver.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att dagvattenutredningar som tas fram ibland saknar en bedömning av de föroreningsämnen som är relevanta för aktuell recipient.

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om miljö kvalitetsnormerna för ytvatten följs behöver kommunen komplettera föroreningsberäkningarna och redovisa hur föreslagna dagvattenåtgärder inte ger upphov till ökade utsläpp av föroreningsämnen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för grundvatten. Däremot kan området antas ligga inom avrinningsområdet för Enköpingsåsen, där det grunda grundvattnet har en avrinning mot ytvattenrecipient, som framgår av handlingarna, men där det djupare grundvattnet, oavsett SGU:s sårbarhetskarta, kan strömma mot grundvattenförekomsten. Provtagning av grundvatten har påvisat förekomst av klorerade lösningsmedel. Länsstyrelsen kan konstatera att det är oklart huruvida de klorerade lösningsmedlen riskerar att spridas, vilket till stor del bestäms av lerans täthet inom området och planerade åtgärder, t.ex. grundläggningsmetod och vart källare planeras. Till granskningen anser Länsstyrelsen att kommunen behöver genomföra kompletterande provtagningar inom planområdet med avseende på främst metaller, olja och klorerade lösningsmedel i mark och grundvatten för att fastställa spridningens utbredning (se även avsnitt Hälsa och säkerhet – markföroreningar nedan).

Nybyggnation inom området kan även leda till en förändring av lerlagrens skyddande effekt, särskilt i de delar där källare planeras under bostadskvarteren. Sårbarheten med avseende på grundvattnet kan därmed vara högre eller bli högre inom delar av området. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om planen följer MKN för grundvatten behöver planhandlingarna utvecklas med ett resonemang om ovanstående osäkerheter och risker. Kommunen behöver bedöma lämpligheten och beskriva riskerna med att schakta

bort skyddande lerlager, särskilt där källare planeras under bostadskvarteren.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att det är otydligt vilket grundvatten som avses i undersökningarna eftersom skyddsvärdet även måste utgå ifrån det djupare belägna grundvattnet under leran, vilket kan påverka grundvattenförekomsten Enköpingsåsen. Länsstyrelsen anser därför att det behöver tydliggöras i handlingarna om grundvattenprover tagits i det ytliga grundvattnet eller det djupt belägna grundvattnet.

Markföroreningar

Inom planområde har det historiskt sett förekommit ett flertal olika verksamheter vilka gett uppkomst till föroreningar i både mark och grundvatten. Länsstyrelsen kan utifrån genomförda analyser och beskrivningar inte bedöma om marken efter en sanering är lämplig att bebygga enligt planförslaget eller vilka åtgärder som krävs för att genomföra en sanering. Länsstyrelsen anser att kompletterande provtagningar behöver genomföras inom planområdet med avseende på metaller, olja och klorerade lösningsmedel i mark och grundvatten för att fastställa spridningens utbredning. Länsstyrelsen kan konstatera att förorenade områden orsakade av klorerade lösningsmedel ofta innebär extra stora utmaningar när det gäller undersökning och efterbehandling. Då klorerade lösningsmedel i halter som kan innebära en hälsorisk vanligtvis inte observeras genom lukt eller smak är de svåra att upptäcka vid okulär besiktning. De åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig behöver även beskrivas i planhandlingarna.

Planbestämmelse om villkor

Länsstyrelsen anser att förutsättningarna för att använda planbestämmelsen om villkor enligt 4 kap. 14 § punkt 4 inte är uppfyllda.

En förutsättning för att kommunen ska kunna ställa krav på åtgärder vid planläggning av förorenad mark är dock att det kan visas att de villkorande åtgärderna leder till att marken blir lämplig att bebygga. Redan vid planläggning behöver kommunen alltså göra de analyser avseende markföroreningens omfattning och innehåll som krävs för att det ska gå att bedöma om marken efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga.

Av Boverkets vägledning framgår även att det ska vara känt på förhand vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig, annars kan kommunen inte använda bestämmelser om villkor.

Naturmiljö - biotopskydd

Inom planområdet, längsmed Doktor Westerlunds gata och Långgatan, finns alléer som sannolikt omfattas av det generella

biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att det generella biotopskyddet ska beaktas under planprocessen och att kommunen behöver beskriva i planhandlingarna i vilken omfattning biotopskyddade alléträd finns inom planområdet och hur de påverkas av planens genomförande, både vad gäller placering av byggnader/anläggningar och anläggningstekniska behov.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Kommunen beskriver däremot i sin motivering till förfarande, varför standardförfarande har valts. Länsstyrelsen har inga synpunkter på att kommunen väljer att handlägga detaljplanen med utökat förfarande. Däremot bör motiveringen till valet av utökat förfarande framgå.

Kommentar

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Synpunkt noteras.

Riksintresse Totalförsvaret

Planhandlingar kompletteras med beskrivning av den aktuella detaljplanens påverkan på riksintressena och med bedömning om huruvida planförslaget riskerar att innebära påtaglig skada eller ej.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Framtagen dagvattenutredning kompletteras utifrån slutsatser och rekommendationer från uppdaterad markmiljöutredningen angående miljö kvalitetsnormer för vatten och grundvatten. Planhandlingar revideras i berörda delar.

Markföroreningar

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten och planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Planbestämmelse om villkor

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten. Plankarta justeras.

Naturmiljö - biotopskydd

Planhandlingar kompletteras med beskrivning av hur trädallén som eventuellt omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken påverkas av planens genomförande.

Planförfarande

Planhandlingar kompletteras med resonemanget varför väljer kommunen att handlägga detaljplanen med utökat förfarande.

16. Miljö- och byggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar

Vid undersökningarna har det påträffats förhöjda halter av föroreningar i form av bland annat metaller, olja, PAH, cyanid och klorerade lösningsmedel som härrör från verksamheter som bedrivits inom fastigheterna. För att kunna göra en riskbedömning för exponering av klorerade lösningsmedel är det nödvändigt att undersöka den underliggande moränen, grundvattenakvifären och porgasluften vidare. Först när en utökad undersökning är gjord samt att resultaten av undersökningen är utvärderade kan planavdelningen ta ställning till om marken är lämplig att detaljplanera.

Klorerade lösningsmedel

Anges ytterligare upplysning om behov av kompletterande utredning av klorerade lösningsmedel och konsekvenser för kommunen om i efterhand, om det visar sig att marken inte är lämplig för bostäder efter antagande kan kommunen bli skadeståndsskyldig.

Provtagningsplan

Den som ansvarar för att genomföra provtagningar i olika skeden av planprocessen eller bygglovsprocessen bör samråda med tillsynsmyndigheten innan provtagningen genomförs. Det är viktigt att inblandade parter är informerade och har möjlighet att påverka processen för att få så bra kvalitet som möjligt på undersökningarna och motverka att provtagningar behöver göras om. Det är därför lämpligt att ett förslag till provtagningsplan lämnas till tillsynsmyndigheten för granskning i god tid innan provtagningarna genomförs.

Plankarta, bestämmelse om markföroreningar

Om marken inom planområdet är förorenad har kommunen rätt att, med stöd av 4 kap. 12 och 14 §§ PBL och via planbestämmelser, bestämma vissa typer av skyddsåtgärder. Eventuella åtgärder ska också beskrivas på ett sådant sätt att en exploatör vet vad som förväntas av den och ungefär vad detta kommer att kosta exploatören. För klorerade lösningsmedel kan detta vara svårt och tidskrävande, beroende på föroreningarnas komplexa egenskaper.

Banvall

Längs med planområdets västra kant löper en gammal banvall, betecknad som parkmark i plankartan. Miljöavdelningen saknar kännedom om banvallens status med avseende på kvarvarande föroreningar. Den miljötekniska markundersökningen bör därmed även omfatta denna del av planområdet.

Sammanfattande bedömning

Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen antas. Miljöavdelningen bedömer att de utredningar som gjorts med avseende på markföroreningar inom planområdet inte är tillräckliga för att kunna avgöra om marken är lämplig för bostadsändamål.

Dagvatten

En förutsättning för att kunna göra en dagvattenutredning och uppskatta föroreningsbelastningen från området är att utredningen tar hänsyn till de specifika förutsättningarna som gäller på den aktuella platsen. Dagvattenutredningen som gjorts har inte tagit hänsyn till föroreningarna på platsen. I utredningen föreslås att området intill banvallen ska användas för skyfallshantering.

Med tanke på risken för föroreningar intill banvallen bör lämpligheten i detta förslag utredas närmare.

Luftföroreningar

Enligt SMHI Luftwebb tjänst (som på uppdrag av Naturvårdsverket samlar tjänster inom luftmiljö och visualiserar luftmiljödata, mätdata, regionala spridningsberäkningar och geografiskt fördelade emissioner) visas inga förhöjda skadliga halter av luftföroreningar och partikelhalter som skulle utgöra hälsorisk för boende inom planområdet. Inget annat data eller mätningar finns tillgängliga som skulle påpeka eventuella risker för boende som kommer från luftföroreningar från vägtrafiken längs Dr Westerlunds gata respektive Långgatan.

Buller

I bullerutredningen framgår att riktvärdet för buller vid fasad/uteplats överstigs i en del av lägenheterna. Det är därför viktigt att de förslag på utformning som nämns i utredningen följs så att riktvärdena för buller vid fasad/uteplats klaras i alla bostäder.

Kommentar

Förorenad mark

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten och planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Klorerade lösningsmedel

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten och planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Provtagningsplan

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten och i samråd med berörd avdelning.

Plankarta, bestämmelse om markföroreningar

Plankarta justeras utifrån rekommendation från framtagen

markmiljöutredning.

Banvall

Inga byggåtgärder avses vidta på den ytan utom ev. iordningställande av gångstigar (med stenmjöl eller liknande) mot nya bostadsgårdar. De åtgärderna innebär inte schaktning eller liknande åtgärder som påverkar marken som skulle kunna påverka ev. föroreningar under gamla järnvägsspåret. Därav bedöms att markmiljöutredning inte behöver omfatta denna del av planområdet.

17. Miljö- och byggnadsförvaltningen, Byggavdelningen

Villkor för startbesked bör redigeras. Villkoret bör endast omfatta lovpliktiga åtgärder.

Inom fastigheterna finns idag 3 MIFO-identifierade objekt. Ett är riskklassat till riskklass 2, en bilvårdsanläggning och en obemannade INGO-bensinstation. Dessa verksamheter ska avvecklas och saneras. Alla massor runt dessa objekt som ska schaktas bort ska därför undersökas. Den miljötekniska markundersökningen som gjorts är inte heltäckande. Det behövs mer utredningar och en fördjupad riskbedömning för att man ska kunna svara på frågan om marken lämpar sig för bostadsändamål.

Vår bedömning är att bostadsgårdarna upplevs för små och mörka, vilket ger väldigt lite kvalitativ gårdsyta. Detaljplanen möjliggör dessutom fyra komplementbyggnader på innergårdarna med 100 kvadratmeter per gård och med en höjd på 3 meter. Här behöver även vilken typ av höjd preciseras noggrannare.

Gällande Planbeteckningen C₁ för verksamhetslokalernas utformning och storlek, är vår bedömning att det är bättre att använda samma bestämmelse som för detaljplanen Lillsidan 5:3 m.fl.

Planbestämmelsen f₁ som lyder "Byggnadsverk som motverkar god fysisk och visuell kontakt mellan bostadsgård och PARK får ej finnas" bör utgå eftersom den blir väldigt svår att uppfylla.

Planbestämmelsen som lyder "Cykelparkering ska utformas lättillgängligt i garage eller inlåst utrymme med ingång via markplan och får i mindre utsträckning anordnas på gården", tar den hänsyn till kommunens parkeringsnorm, gårdarnas utformning osv?

Planbestämmelsen "Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag" – här vill att "ska-kravet" ska skrivas in för att säkerställa underbyggt bjälklag då parkering måste lösas inom den egna fastigheten.

Om syftet med höjdbestämmelserna är variation för respektive byggnadsvolym så är det en variation som inte kommer upplevas i och med att det endast skiljer 1,5 meter. Vi ser därmed gärna större variation i antingen nockhöjd eller våningsantal. Möjligtvis minska en

våning mot Doktor Westerlunds Gata för ljusinsläpp på gårdarna samt variation i gestaltning.

Vissa mindre lägenheter är placerad mot bullrig sida av Doktor Westerlunds Gata och klarar inte bullerkraven.

Vi anser att planförslaget behöver arbetas genom ytterligare enligt ovan. Byggavdelningen förutsätter att yttrandet presenteras i sin helhet.

Kommentar

Planbestämmelse rom reglerar villkor för startbesked justeras.

Framtagen markmiljöutredning uppdateras med anledning av synpunkten och planhandlingar kompletteras i berörda delar.

Bostadsgårdarna dimensioneras utifrån de framtagna riktlinjerna så att de uppfyller minst 20 m² användbar gårdsmiljö per 100 m² BTA. I detta fall är det ca 3 750 m² gårdsyta inklusive möjlighet att anlägga uthusbyggnader om totalt 100 m².

I praktiken innebär att i området skulle kunna bo ca 50-80 barn (ca 250 bostäder i olika storlekar kan ge plats för ca 500 invånare varav ca 16% kan vara barn i ålder 2-15 år enligt SCB).

Så om alla barn i ålder som tillåter mer eller mindre självständig lek utomhus i den miljön (2-15 år) skulle vistas på gårdarna samtidigt (ca 80 barn) skulle varje barn i så fall få ca 44 m² av gårdsytan för sig själv. Jämfört med Boverkets rekommendation för fri yta per förskolebarn (40 m²) bedöms gårdarna ha en god standard.

Av framtagna solstudie framgår att planerade byggnader medför en viss skuggning men att den är i omfattning som motsvarar andra bostadskvarteren med liknande bebyggelsestruktur (flerbostadshus i 4 till 5 våningar med halvöppna bostadsgårdar).

Skuggningen som konsekvens av planerad bebyggelse som detaljplan medger inte bedöms ske i den omfattningen som skulle kunna tolkas som orimlig och som skulle medföra oacceptabla olägenheter och väsentlig minskning av livskvalitet för boenden i närliggande bebyggelsen och även för framtida boende inom själva planområdet.

Planbestämmelse C₁ justeras enligt förslaget.

Planbestämmelse f₁ tas bort enligt förslaget.

Bestämmelse "Cykelparkering ska utformas lättillgängligt i garage eller inlåst utrymme med ingång via markplan och får i mindre utsträckning anordnas på gården" är i synk med parkeringsnorm och syftar till att det säkerställs med både detaljplan och sen i bygglovsskedet.

Enligt framtaget koncept som granskas i parkeringsutredning kan cyklarna parkeras i underjordiskt garage i vilket fall bör de kunna nås med hiss där dörrarna öppnas elektroniskt. Det hanteras i

bygglovsskedet.

För att möjliggöra parkering av cyklar i en begränsad omfattning även på bostadsgårdarna medges komplementbyggnader upp till 100 m² per bostadsgård. För att säkerställa att de är lättillgängliga från gatan begränsas höjdskillnad mellan angränsande allmän plats (Långgata) och upphöjd del av bostadsgården (med planterbart bjälklag ovanpå underjordiskt garage) upp till högst 1 meter (n₅). Den höjdskillnaden kan hanteras med enkla ramper inom kvartersgator. Dimensionering av bostadsgårdar har tagit höjd för de komplementbyggnader upp till 100 m² per bostadsgård vilket innebär att de inte minskar måluppfyllelse (20 m² användbar gårdsyta per 100 m² BTA).

På det sättet är detaljplan förenlig med intentionerna som anges i parkeringsnorm att det ska vara lätt att komma in och ur det inlåsta parkeringsutrymmet från/till gatan. Det ska till exempel inte finnas steg eller branta ramper.

Bestämmelse "n₂- Marken får bebyggas med ett garage under planterbart bjälklag" omformuleras i enlighet med Boverkets bestämmelsekatalogen 20180810 som används för aktuell detaljplan).

För att säkerställa variation i taklandskapet justeras planbestämmelser som reglerar högst nockhöjd för vissa huskroppar och kompletteras med planbestämmelse om minsta taklutningen.

Enligt framtagen bullerutredning är det möjligt för alla lägenheter att klara av buller. För att säkerställa det som rekommenderas i bullerutredningen förse plankarta med b1 bestämmelse i planens södra del där byggnader är mest bullerutsatta från trafiken längs Dr Westerlunds gata.

18. Socialförvaltningen (samma som yttrande nr. 9 från SNAU)

Barnkonsekvensanalysen i underlaget utgår från en tidigare barnkonsekvensutredning som togs fram under vår/sommar 2021. Det anser inte nämnden är nöjaktigt det i alla beslut ska göras en utredning. Här saknas också en sammanhållen beskrivning av konsekvenser för barnen utifrån helheten av den framväxande stadsdelen.

Vad innebär förtätning för barns möjligheter till egen fri lek och spontanidrott? Det är angeläget att ytor för spontana aktiviteter finns i närområdet.

Kommunen ansvarar inte för utformningen av gårdarna mellan bostadshusen utan det gör exploatören. Gårdsmiljöerna bör utformas för att skapa trygghet och ge mervärde till de boende. Hur kan kommunen påverka och säkerställa skapandet av sådana kvalitativa gårdsmiljöer?

Fler invånare, mer ljud och brus, vad innebär det utifrån barns särskilda känslighet? Socialnämnden anser det angeläget att väga in detta i den

samlade bedömningen vid beslut om detaljplanen.

Vad grundar sig antagandet om att planändringen huvudsakligen har positiv effekt på omkringliggande bebyggelse och vara utan särskild stor betydelse för allmänheten? Här saknas en beskrivning som styrker påståendet att planändringen har positiv effekt.

Kommentar (samma som till

Se kommentarer för yttrande nr. 9.

Enköping
2024-03-27

Yasaman Ghanavi
Enhetschef för detaljplanering

Domagoj Lovas
Planarkitekt/arkitekt