

Detaljplan för

Fikonet 2 och 3 m.fl.

Nyfors
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.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 2 – 23 maj 2017.
- Inkomna synpunkter** 14 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 10 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen **Förslag till detaljplan för Fikonet 2 och 3 m.fl. i Eskilstuna kommun**
Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket och Försvarmakten.

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.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D 5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Till riksintressets uttryck hör bl.a. stadsplanemönster från 1800-1900-talen.

Ny byggnad avviker från stadsplanemönstret i och med att huvudfasader inte placeras i liv med gata. Föreslagen struktur innebär att riksintressets uttryck och karaktärsdrag ”stadsplanemönster från 1800-1900-talen” riskerar att försvagas men bedöms inte utgöra en påtagligt skada.

Det är bra att ny byggnad har anpassats i höjd, 6 våningar med indragen takvåning, till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ”Strykjärnet” (Fikonet 1) och bebyggelsen inom kv Favören. På plankartan bör även bestämmelser om antal våningar anges, jfr planbeskrivningen s 9. Förutom nockhöjd kan med fördel även byggnadshöjd anges för att styra hur byggnaden kommer att upplevas från gatan. Det är bra att PBL 2 kap. 6 § ska beaktas vid bygglovsprövningen och att dialog ska ske med stadsantikvarie och stadsarkitekt för att bedöma påverkan på kulturmiljö. Särskilt takvåningens och fasadernas utformning bör studeras vidare och utformas med god anpassning till omgivningen.

Hälsa eller säkerhet

I likhet med Trafikverket anser Länsstyrelsen att redovisningen av buller behöver förtydligas. Då delar av byggnaden berörs av bullernivåer som ligger nära riktvärdena bör nivåer för respektive våningsplan redovisas.

Risk för olyckor

Brandkonsulten AB har i sin sammanfattning pekat på att risken med ett urspårat tåg som påverkar planområdet är mycket lågt och osannolikt. Tesen bygger på att låga hastigheter och en järnväg utan växlar bidrar till den låga sannolikheten. Konstaterandet är också grunden till att riskreducerande åtgärder inte bedöms som nödvändiga i riskbedömningen.

Konsekvensen av en önskad händelse bör vara en minst lika avgörande faktor som sannolikheten när det gäller att ta ställning till platsens lämplighet samt eventuella riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen anser att de riskreducerande åtgärder som föreslagits i riskbedömningen behövs varför det är bra att kommunen valt att säkerställa dessa i plankartan.

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

I planen beaktas länsstyrelsen synpunkter från behovsbedömningen. Länsstyrelsen kommer inte att ställa krav på arkeologiska insatser föranledda av en eventuell exploatering.

Svar:

Riksintresset

Byggnaden avviker från stadsplanemönstret då huvudfasaden inte placeras i liv med Tegelbruksgatan, avvikelsen anses inte vara så betydande att den skadar stadsplanemönstret. Byggnaden placeras i en vinkel för att skapa en innergård för de boende, då den inte får placeras mot järnvägen.

Boverket avråder från användande av våningsantal för reglering av byggnadshöjd. Boverket rekommenderar att man istället reglerar byggnadens höjd i meter för att skapa en större flexibilitet inne i byggnaden då våningshöjden kan variera. Då byggnaden består av en suterrängvåning är det lämpligt att reglera den högsta nockhöjden byggnaden har. Genom att reglera nockhöjden regleras byggnadens högsta del i takkonstruktionen. Vilket möjliggöra att mindre byggnadsdelar i form av teknikutrymmen, hisschakt, solceller mm får placeras ovanpå taket. Byggnaden har två olika nockhöjder, en lägre höjd hålls mot Tegelbruksgatan för att anpassa sig till de befintliga höjderna i området.

Takvåningens och fasadernas utformning har studerats noggrannare och kompletteras med nya illustrationer i planbeskrivningen.

Hälsa eller säkerhet

Då bullervärdena för den nya byggnaden ligger under de nya riktvärdena från 1 juli 2017 bedömer planavdelningen att en noggrann utredning inte erfordras.

Risk för olyckor

Kommunen är medveten om de konsekvenser som kan ske men anser att sannolikheten är så låg att avsteg från Länsstyrelsen rekommendationer kan göras om skyddsavståndet på 30 meter hålls och byggnaden uppförs med föreslagna skyddsåtgärder.

Lantmäteriet**Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för kvarteret Fikonet 2 och 3 m.fl. har vunnit laga kraft, är med stöd av detaljplanen föra samman fastigheterna fikonet 2 och 3 och genom fastighetsreglering överföra mark mellan ombildande Fikonet och Nyfors 1:1 samt inrätta servitut för gång- och cykelväg.

Lantmäteriets synpunkt***Planbeskrivning***

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal kommer att upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13§ st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. För exploateringsavtal innebär det, när redovisning av innehållet saknas, att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42§§ PBL rörande avtalsinnehållet.

I plankartan redovisas ett markreservat, x-bestämmelse, för allmännyttig gång- och cykelväg på kvartersmark. Det bör tydligt framgå att det är kommunen som ansvarar för utförande och drift av x-området.

Grundkarta och fastighetsförteckningen och fastighetsutredning

Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen har lagligen tillkomna gränser. Någon förrättningsåtgärd för att fastställa berörda fastighetsgränser (fastighetsbestämning) blir därför endast nödvändiga om befintliga gränsmarkeringar inte går att återfinna eller konstruera.

Fastighetsförteckning saknas.

Andra planhandlingar

Lantmäteriet lämnar inga synpunkter på MKB, geotekniska utredningar och trafikbullerberäkningar.

Svar:

Ett utkast på exploateringsavtalet tas först fram mellan samrådet och granskningen av planen, avtalet antas sedan av Kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas. Planbeskrivningen uppdateras så att huvudsyfte och konsekvenser av avtalet framgår.

x-området i plankartan har ersatts av ett 3D- utrymme för att förtydliga vem som äger- och driftarmarken. Den huvudsakliga markanvändningen på ytan är bostad, äldreboende och centrumändamål i bottenvåningen, 3D-utrymmet är allmän plats i form av gång- och cykel på en höjd av minst 3 meter.

Fastighetsförteckningen bifogas.

Trafikverket**Riksintressen**

Planområdet gränsar till järnvägen Sala-Oxelösundsbanan, vilken utgör riksintresse för kommunikation och ska som sådant skyddas mot åtgärder som kan försämra förutsättningarna för drift och underhåll och utveckling av anläggningen. Planförslaget bör kompletteras i detta avseende.

Risker kopplande till transporter med farligt gods

Planförslaget medger byggnation av bostäder och äldreboende 30 meter från Sala- Oxelösundsbanan, som utgör led där transporter med farligt gods kan förekomma. Till planen har en riskbedömning tagits fram där skyddsåtgärder föreslås för att höja säkerheten inom området. Åtgärderna har säkerställts genom bestämmelser i plankartan. I riskutredningen har bedömningen gjorts att risknivån för planområdet är acceptabel även utan skyddsåtgärder.

Trafikverket anser generellt att syddsavståndet 30 meter ska beaktas i samband med nybyggnation ut med järnväg, eftersom detta avstånd tar hänsyn till den mekaniska påverkan som en urspårning på järnvägen kan innebära och det ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka. Detta avstånd beaktas dock inte spridning av fasliga ämnen, brand, explosion etc. som eventuellt kan uppstå i samband med en olycka där farligt gods är inblandat, vilket kan påverka området på större avstånd för järnvägsanläggningen. Trafikverket anser därför att en bedömning alltid ska göras angående lämpligheten beträffande planerad markanvändning kopplad till avståndet mellan aktuellt området och led där transporter med farligt gods kan förekomma.

Länsstyrelsen i södermalands läns vägledning om Farligt gods rekommenderar att flerbostadshus ska hålla ett skyddsavstånd på 150 meter till transportled med fasligt gods. Med hänsyn till detta ställer sig trafikverket tveksam till riskutredningens slutsats att risknivån är acceptabel även utan skyddsåtgärder. Trafikverket ställer sig även undrande till om kommunen bedömer att föreslagen skyddsåtgärder är tillräckliga för att kompensera det reducerade skyddsavståndet?

Planbeskrivningen anser att takterrass, på samma sätt som balkong och markuteplatser, inte får placeras så att stadigvarande vistelse uppmuntras mot Lindtorpsgatan och järnvägen. Trafikverket anser att plankartans bestämmelser med fördel kan förtydligas i detta avseende.

Trafikbuller

Eftersom planområdet är utsatt för trafikbuller, anser Trafikverket att det är viktigt att redovisningen av bullersituationen är tydlig. Det bör framgå av planförslaget vilka ljudnivåer som har räknats fram för respektive våningsplan och vid respektive lägenhet, så det tydligt går att utläsa att riktvärdena enligt förordningen klaras. Följaktligen bör då även lägenheternas planlösning framgå. Trafikverket anser att planförslaget bör kompletteras i detta avseende.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om riksintresset för järnvägen.

Planförslaget följer rekommendationerna i riskutredningen som anser att de är lämpligt att uppföra en byggnad på 30 meters avstånd från järnvägen. Att följa länsstyrelsens rekommendationer på 150 meter bedöms inte vara motiverat på en centralt belägen fastighet. Det följer inte heller kommunens riktlinjer i ÖP2030 om hur staden ska växa med en långsiktigt hållbar användning av mark- och vattenområden med en tät stadsstruktur och resurseffektivt markanvändning. För att kompensera för det minskande avståndet och öka säkerheten ytterligare har kommunen valt att införa olika skyddsbestämmelser i plankartan. Håller man skyddsavståndet på 30 meter och tillämpar de framtagna skyddsåtgärder anser kommunen att byggnationen är lämplig.

Plankartan kompletteras så att takterrass, balkong och markuteplatser inte får uppföras ut mot järnvägen för att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras.

Bullerutredningen har uppdaterats så att den följer de nya riktvärdena från 1 juli 2017. Då bullervärdena för den nya byggnaden ligger under riktvärdena bedömer planavdelningen att en noggrann utredning inte erfordras.

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen

Vi har bara en mindre fundering. I planbeskrivningen står det att samtliga lägenheter skall ha ljudklass B, hur är detta tänkt att säkerställas i genomförandet?

Svar:

Texten om ljudklass B tas bort i planbeskrivningen och hanteras i bygglovet.

Miljö- och räddningstjänstnämnden

Skulle önska att obrännbar fasad står med i plankartan som ett krav.

Svar:

I planbestämmelsen f_1 står det att byggnaden ska förses med obrännbar fasad i puts eller tegel.

Vård- och omsorgsförvaltningen

När kommunen planerar ett boende som driftas med egen personal (även om vi hyr av privat) så vill man ha två enheter, 10+10 lgh per plan, med en central del från vilken man kan ha uppsikt över båda enheterna (kväll o helg är det färre personal). Totalt minst 60 lgh per äldreboende. Illustrationen visar nu 8+9 lgh, går det att få in 10+10 lgh ?

Svar:

Detaljplanen reglerar inte hur många lägenheter det blir per våning utan enbart byggnadens bruttoarea. Tanken att det ska vara 9+9 lägenheter med en central del i mitten.

Skanova

Skanova har kablar och kanalisation med brunn i området. Flytt av dessa bekostas av byggherren.

Svar:

I planbeskrivningen kompliteras med att exploatören bekostar flytt av ledningar.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB**

Dagvatten

Dagvattenlösningen som föreslås inom detaljplanen är generellt bra. Dagvattenutredningen rekommenderar fördröjning av dagvatten inom fastigheten (20 års regn 10 minuters varaktighet) innan anslutning till det befintliga dagvattennätet.

Spillvatten

Det är bra skrivet att det finns ett spillvattennät i området med anslutningsmöjlighet på Tegelbruksgatan. Fikonet 2 och 3 är inte anslutet till spillvattennätet.

Vatten

Det är bra skrivet att det finns ett vattennät i område med anslutningsmöjligheter på Tegelbruksgatan och Lindtorpsgatan. Fikonet 2 och 3 är inte anslutet till spillvattennätet.

Svar:

Tack för era synpunkter.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB**

För Energi:s del så har vi möjlighet att erbjuda anslutning till Fikonet, vi måste dock göra viss förstärkning/ändringar på befintliga ledningar som vi har möjlighet att ansluta mot.

Har fått detta besked från min dimensioneringsingenjör sedan tidigare.

Svar: Fjärrvärmeledningarna som ligger i marken idag behöver flyttas då de ligger under den nya byggnaden. Förstärkning kan ske genom den gamla servicen till Fikonet 1 eller bygga en ledning från Tegelbruksgatan genom Östra Tunagatan eller Båtmansgatan.

Sakägare 1

Med anledning av förslaget av nybyggnation på fastigheten fikonet 2 och 3, vill vi medlemmar i bostadsrättsföreningen Fikonet framföra våra synpunkter.

Som förslaget er ut i dagsläget tillåts byggnaden gå ut över Tegelbruksgatan gångstråk. Denna placering innebär att balkongerna och altanerna på vår fastighets södra sida skymms väsentligt. Vi anser att byggnaden kan placeras längre in på området och därmed ha en mindre negativ inverkan på dessa lägenheter.

Svar:

Den nya byggnaden ligger nära Tegelbruksgatan för att klara av 30 meter bebyggelsefrizon mot järnvägen. Minskas byggnadens storlek är det svårt att få plats med ett vårdboende då ytorna blir för små.

En solstudie har tagits fram för att se hur mycket den nya byggnaden skymmer Fikonet 1 (se bilder i planbeskrivningen på sid 10). Den nya byggnaden kommer att skymma delar av balkongerna och uteplatsen i mars mellan kl. 12-15. I juni kommer den nya byggnaden skymma balkongerna och uteplatsen mot Tegelbruksgatan mellan kl. 9-12, balkongerna mot Lindtorpsgatan skymms från kl. 15. Fikonet 1 kommer få en viss påverkan men då solen rör sig kommer alla delar av byggnaden erhålla sol på sig under någon tid av dygnet. Planavdelningen anser det acceptabelt med tanke på byggnadens centrala läge i staden.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Bullerutredningen har uppdaterats utefter de nya riktlinjerna från 1 juli 2017. Då den nya byggnaden ligger under riktvärdena för buller har planbestämmelsen V₁ och V₂ om lägenheternas storlek tas bort.

Planbestämmelse m₁ om bullerskydd vid uteplats har tillkommit för att säkerställa bullernivåerna på uteplatsen.

Planbestämmelsen e₁ ökar från 7000 kvm till 7200 kvm och förtydligas så att största exploatering gäller för hela fastigheten.

Stycket om mark och vegetation kompletteras.

Text lägg tills om att stödmurarna vid uteplatsen och parkeringen ska uppföras som en viktig del i stadsrummet då de ligger längs viktiga stråk mot centrum. För att kompensera för borttagandet av befintlig växtligheten kan murarna kläs in i olika typer av växtligheter även för att minska risken för klotter.

Yttranden utan erinran

Barn och utbildningsförvaltningen
Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB
Försvarsmakten
Luftfartsverket

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Sara Duvelid
Planeringsarkitekt MSA