

Detaljplan för

Nystavaren 5 till 7

Område Norr
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m fl.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 29 augusti – 19 september 2016.
- Inkomna synpunkter** 14 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, 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 för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Inkom: 2016-09-23

Länsstyrelsen har följande synpunkter på planförslaget:

Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

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

I den marktekniska undersökningen upptäcktes föroreningar av bl.a. vinylklorid. Ytterligare marktekniska undersökningar samt provtagning måste göras inom området för att klargöra föroreningarnas omfattning. Vinylklorid är en mycket hälsofarlig gas och källan till dess förekomst inom detaljplaneområdet måste åtgärdas för att planen ska kunna antas med den markanvändning som föreslås. Redogörelsen ska även beskriva vilka åtgärder som krävs samt när åtgärderna ska genomföras för att säkerställa att planen inte utgör en risk för människors liv och hälsa.

Hälsa och säkerhet - Trafikbuller

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

Planbeskrivningen anger att riktlinjerna för buller inte överskrids under förutsättning att mindre lägenheter placeras mot Eleonoragatan och Västra storgatan. Planförslaget bör kompletteras med utformningsbestämmelser som säkerställer att riktvärdena klaras, enligt Länsstyrelsen. Då planen innehåller bostäder och påbörjades efter den 2 januari bör planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta för att tillståndsmyndigheten ska veta vilka beräknade bullervärden de ska utgå från vid en eventuell tillsyn enligt miljöbalken.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens synpunkter – råd enl. 2 kap. PBL

Länsstyrelsen delar kulturmiljöanalysens slutsatser samt råd och riktlinjer avseende tillkommande bebyggelse. Det finns en känslighet inom planområdet vad gäller byggnadshöjd och den sammanhållna stadssiluetten är en kvalitet som bör värnas inom riksintresseområdet. Ny bebyggelse behöver förhålla sig till befintlig bebyggelse avseende volym och formspråk och Länsstyrelsen delar kulturmiljöanalysens slutsats att bebyggelsens höjd inom planområdet inte bör överstiga åtta våningar. Därför bör punkthuset mot Eleonoragatan på nio våningar och lamellhuset mot Västra Storgatan på åtta våningar, sänkas med en våning vardera. Att göra de översta våningarna indragna innebär att de blir delvis skymda från gatunivå men de kan ändå påverka riksintresset i och med en förändrad stadssilhuett. För att styra hur den tillkommande bebyggelsen upplevs från gatan kan bestämmelsen om nockhöjd kompletteras med en bestämmelse om byggnadshöjd.

De två föreslagna lamellhusen och punkthuset anses brista i sin relation till varandra såväl som till omgivande bebyggelse. I första hand bör tillkommande bebyggelse ansluta till den 80-talsstruktur som redan finns och fullfölja det påbörjade kvarteret. Det är positivt att det planerade loftgångshuset har begränsats till 4 våningar och placerats på respektavstånd till Svenskfinska

skolan. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till befintlig bebyggelse gällande formspråk och materialval, vilket bör styras genom tydliga utformningsbestämmelser. Traditionellt sett har stadskvarterens hörn accentuerats och även ny bebyggelse kan med fördel framhäva hörnpartiet för att förstärka platsens karaktär.

Björkallén längs gatan utgör ett viktigt landskapselement i området och bör skyddas genom planbestämmelser och i byggnadsskedet. Trädraderna kan med fördel kompletteras, för att förstärka kopplingen mellan stadsdelens olika grönstråk.

Svar:

Hälsa och säkerhet – Markföroreningar

Ytterligare marktekniska undersökningar samt provtagningar har utförts vad gäller förekomsten av vinylklorid, i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Hälsa och säkerhet – Trafikbuller

Planförslaget kompletteras med planbestämmelser som säkerställer att riktvärdena för buller klaras. Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Kulturmiljö

– Byggnadshöjd och stadssilhuett

Kommunens bedömning är att förslaget tar hänsyn till den känslighet som finns inom planområdet vad gäller byggnadshöjd och stadssilhuett. De föreslagna byggnaderna överstiger inte höjden på de omgivande byggnaderna utan förhåller sig till den befintliga bebyggelsen genom att följa principen åtta våningar plus en vindsvåning. Skillnaden är att istället för att ha en obebodd vindsvåning som vanligen består av ett sadeltak med fläktrum förädlas takmiljön genom att skapa en attraktiv boendemiljö med fin utsikt och eftertraktade takterrasser. Värt att betona är att byggnadshöjden aldrig överskrider den nockhöjd som är typisk för området.

Kommunens bedömning är att de nya byggnaderna får ett, ur formgivningssynpunkt, bättre avslut med de föreslagna indragna takvåningarna och att vyn från gatan gynnas när de översta våningarna kliver tillbaka. Gällande stadssilhuetten så menar kommunen att den inte förändras genom nybyggnationen. Studier av ett antal vyer från strategiska punkter i omgivningen (bl a från Strömsholmen, Munktellområdet och Västergatan/Kyrkoparken) visar att den inte sticker upp ur befintlig stadssilhuett. Små förändringar kan givetvis iakttas i vissa lägen i stadsdelen, men på det hela taget måste de betraktas som marginella och på intet sätt förfulande.

Bestämmelsen om nockhöjd kompletteras med en bestämmelse om ett minsta indrag för takvåningarna.

– Byggnadsstruktur

Detaljplanen är baserad på det vinnande tävlingsförslaget, vars idé bestod i att bevara områdets typologi-, höjd- och materialvariation genom en anpassning till befintliga typologier såsom lamellhus och punkthus i angränsande kvarter. De två föreslagna lamellhusen och punkthuset anknyter

väl till platsens typologier och byggnadstradition då de är en ofta förekommande byggnadstyp i de omgivande kvarteren. Kommunen ser värden i att förslaget zoomar ut och inte enbart tar hänsyn till den struktur som finns i direkt anslutning till kvarteret. Om man ser till hela Eskilstunas karaktär så präglas staden även av tidigare decenniernas mer öppna kvartersstruktur, mindre kompakta fasader och en rik variation i bottenvåningen, vilket ger en mer levande gatumiljö. Kommunens förväntning är att stadskärnan kommer att växa och omfatta även aktuellt kvarter och man anser att den urbana karaktären gynnas av denna typ av arkitektur.

Teglet i de yttre fasaderna anknyter väl till Eskilstunas historia som industristad och refererar både till Munktellstaden och till den närliggande 80-talsbebyggelsen. Träet i de inre fasaderna syftar till att ge de boende en mjukare och trygg innergårdsatmosfär och är ur miljösynpunkt ett hållbart val.

Traditionellt sett så har stadskvarterens hörn accentuerats, vilket även sker i förslaget där bottenvåningens hörn är indraget. Detta gynnar både de gåendes sikt och framkomlighet samt skapar en trevlig uteplats för vila och möten. Butikslokalerna som är planerade i markplan kommer ytterligare att framhäva hörnpartierna.

Plankartan kompletteras med planbestämmelser som reglerar utformning och materialval.

– Allén

Björkallén längs Västra Storgatan gatan är i planförslaget belagd med skyddsbestämmelse, och ska ersättas med ny trädplantering. Björkallén längs Eleonoragatan kan inte bevaras men kan delvis ersättas med trädplantering med annan trädart på allmän platsmark (i planen LOKALGATA) och där samsas med planerad kantstensparkering.

**Miljö- och
Räddningstjänstnämnden
Räddningstjänsten**

Inkom: 2016-09-07

Räddningstjänsten har följande upplysning:

Befintliga och eventuella återplanterade träd i allé får inte förhindra utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Svar:

Räddningstjänstens yttrande noteras och ska beaktas.

**Sörmlands-
trafiken**

Inkom: 2016-09-19

Sörmlandstrafiken har kommentarer på busstrafikens framkomlighet i byggskedet. Gatorna kring planområdet är små och med byggtrafik riskerar bussarnas körtider att öka. Korsningen Västra Storgatan och Eleonoragatan är trång redan idag och där bör full framkomlighet garanteras i byggskedet, för att minska skaderisken och undvika problem för busstrafiken.

Svar:

Sörmlandstrafikens synpunkter noteras och ska beaktas under byggskedet.

- Trafikverket** Inkom: 2016-09-01
Trafikverket har inget att invända mot planförslaget men vill uppmärksamma om att Luftfartsverket alltid ska tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter. De gör även en flyghinderanalys för att säkerställa att flygtrafikens inflygningszoner inte påverkas av planerat byggnadsverk.
- Svar:*
Synpunkten noteras.
- Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö** Inkom: 2016-09-05
Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö vill att direktiv och anvisningar beaktas vad gäller transportväg, utformning samt placering av miljöhus/avfallsutrymme.
- Svar:*
Synpunkten noteras och beaktas vid framtida handläggning av ärendet.
- Svenskfinska skolan i Eskilstuna** Inkom: 2016-09-13
Svenskfinska skolan har följande synpunkter på planförslaget:
- Parkeringssituationen runt skolan är ansträngd redan idag och om planen genomförs försvinner ytterligare parkeringsplatser. Detta påverkar parkeringsmöjligheterna för de anställda på skolan.
 - De flesta eleverna på skolan får skjuts dit av sina föräldrar. Idag finns två ingångar till skolbyggnaden, varav den ena är via parkeringsplatsen som kommer försvinna vid en byggnation. Detta innebär en belastning för ingången mot Vasbergsgatan, särskilt vid skolstart kl 8.30 på morgonen. Precis utanför tillåts man bara stanna i 15 minuter och på kringliggande gator är det brist på plats att stanna. Att stanna på motsatt sida av gatan från entrén innebär en trafikfara för barnen då det saknas övergångsställe där.
 - De delar kulturmiljöanalysen rekommendation om att sänka byggnaderna med en våning.
 - I detaljplanen anges att en skyddszon mot skolan ska inrättas. Hur ser den skyddszonen ut? Riskerar det att komma in rök och rökluft på skolgården om det bor rökare i bostäderna?
 - Riskerar den kulturhistoriskt värdefulla skolbyggnaden att skadas vid eventuella sprängningar vid en byggnation?
- Svar:*
När Eskilstuna förtätas innebär det att fler kommer att få längre till en parkeringsplats och i viss utsträckning få svårare att hitta en parkeringsplats. Parkering är även ett styrmedel där begränsad tillgång, längre avstånd och en viss nivå på avgifterna ökar incitamenten att gå, cykla och åka kollektivt till skola och arbete. Detta är viktigt om kommunen ska ha en möjlighet att nå sina trafik- och miljömål enligt Översiktsplanen, Klimatplanen och Trafikplanen. Ett avstånd på 400-600 m till en parkeringsplats bedöms vara rimligt. Munktellstadens nya parkeringsanläggning ligger inom det avståndet och innebär ett nytillskott på ca 200 parkeringsplatser som arbetspendlare kan nyttja, särskilt dagtid då det är få stora evenemang inom området.

Övergångsställen finns i korsningen Vasbergsgatan/Västra Storgatan och att anlägga ett övergångsställe i direkt anslutning till skolans entré är inte genomförbart då kommunen utifrån säkerhetssynpunkt vill placera övergångsställen i nära anslutning till en korsning.

För att minska trycket och antalet bilar intill huvudentrén finns möjligheten att skapa en ny öppning ut mot Västra Storgatan, vilket skulle göra att fler skulle välja att stanna/parkera utmed Västra Storgatan och därmed avlasta situationen framför huvudentrén. Möjlighet finns även att parkera på gator i närområdet vilket medföljer att barnen får gå något längre till skolan.

Se även svar till brf Nystavaren och brf Stadsparken.

Byggnadshöjder, se svar under Länsstyrelsens yttrande.

En skyddszon, ca 3,7-4 meter bred belagd med prickmark som ej får bebyggas, är utlagd i detaljplanen mellan bebyggelsen och tomtgränsen som vetter mot skolan. Detaljutformningen av denna zon vidareutvecklas i den fortsatta planeringen och regleras i bygglovskedet.

Det är inte säkert att sprängning kommer att vara en metod för att ta bort eventuellt berg. I ett känsligt område kan andra metoder tillämpas med fördel för omkringliggande fastigheter. Oavsett vilken metod om används är byggherren ansvarig för att omkringliggande fastigheter inte tar skada. Metodval utvärderas i bygglovsansökan, via en så kallad kontrollplan.

Lantmäteriet

Inkom: 2016-09-07

Lantmäteriet framför en formell, planteknisk synpunkt.

Svar:

Lantmäteriets synpunkt beaktas.

Brf Nystavaren

Inkom: 2016-09-13, komplettering: 2016-09-19

Brf Nystavaren motsätter sig den föreslagna minskningen av antalet parkeringsplatser kring planområdet, från 55 till 29 platser. Var ska de boende parkera? Har man räknat på hur många p-platser som går åt till de nya och tidigare boende? Bostadsrättsföreningen har infart till garage och markparkering från Eleonoragatan via ett område markerat med z – ”Mark tillgänglig för allmän gång- resp. gatutrafik”, enligt gällande stadsplan. De förutsätter att det området även fortsättningsvis ska tillhöra bostadsrättsföreningen.

Avseende tillgång till parkeringen undrar de om deras mark kommer att tas i anspråk vid byggandet av huset närmast deras garage. De förutsätter att deras hus undersöks innan det blir aktuellt med sprängningar.

Vidare undrar de om det tagits hänsyn till den ökade trafik som planen kommer att innebära och trafikstörningar då barn lämnas vid Svenskfinska skolan.

Kommer det att finnas plats för lek? Det framgår inte av planritningen.

Bostadsrättsföreningen anser att de föreslagna husen är för höga i förhållande till de nuvarande och delar kulturmiljöanalysens rekommendation om att sänka byggandshöjden med en våning för vardera byggnadskropp.

Svar:

Gällande parkeringstal utgår ifrån de normer som antagits av Stadsbyggnadsnämnden. Där medges en möjlighet att sänka parkeringstalen om en byggherre genomför aktiva åtgärder för att påverka bilinnehavet hos de som flyttar in. I det här fallet planeras det att tas fram en grön resplan med flera olika åtgärder som minskar behovet av bil för de boende. Några exempel på åtgärder som diskuterats är fri och finansierad bilpool för de boende, extra påkostade cykelfaciliteter, cykelpool med lastcyklar och cykelkärror för de boende, informationsskärmar om aktuellt läge för kollektivtrafiken i husen m m. En del av de nya lägenheterna är student-/ungdomslägenheter där det kan förväntas ett mycket lågt bilinnehav vilket också påverkar parkeringstalen.

Värt att poängtera är att planen tar höjd för att det ska kunna byggas 55 p-platser om byggherren väljer att inte genomföra reducerande åtgärder enligt nämndens fastställda parkeringstal. Möjligheten för byggherren att enbart bygga 29 parkeringsplatser prövas formellt i bygglovsskedet där alla påverkansåtgärder som slutligen planeras utvärderas om de har den effekt på resandet som medger en minskning till 29 p-platser.

I planen tas enbart hänsyn till parkeringsbehovet för de som ska bo- eller vara verksamma i fastigheterna inom planområdet. Boende utanför planområdet ska i grunden lösa sitt parkeringsbehov själva inom sin egen fastighet eller genom avtal på annans fastighet. Kommunen kan dock tillåta en del boendeparkering på kommunal mark vilket har gjorts i relativt stor utsträckning på Norr. Munktellparkeringen som ligger ca 400 m från fastigheten kompletteras inom ett år med ca 200 nya parkeringsplatser vilket torde kompensera för de ca 60 platser som försvinner när Kv. Nystavaren bebyggs.

Biltätheten i området ligger på 396 bilar per 1000 innevånare enligt SCB vilket är ett av ingångsvärdena när vi beräknar p-behovet. I det här fallet har sedan våra trafikmål, målgruppen studenter och ungdomar samt byggherrens intentioner att gynna hållbara resor vägts in i bedömningen av att ett lågt parkeringstal kan accepteras.

Att trafiken kommer att öka på platsen är inte sannolikt då parkeringsytan idag består av 60 allmänna parkeringsplatser som används frekvent då beläggningsstudier som har gjorts visar på en hög beläggning av dessa platser.

Med den nya bebyggelsen kommer antalet parkeringsplatser att minska vilket innebär att flödet till och från området inte kommer att öka.

Trafikstörningar Svenskfinska skolan. Se svar under Svenskfinska skolan.

Friyta som är lämplig för lek och utevistelse anordnas enligt gällande Plan- och bygglag. Detaljutformningen av bostadsgården regleras i bygglovskedet.

Byggnadshöjder, se svar under Länsstyrelsens yttrande.

**Stadsparken
bostadsrätts-
förening**

Inkom: 2016-09-19

Bostadsrättsföreningen har en rad synpunkter angående parkeringen kring planområdet. Dagens parkeringar används av boende på norr och för de som arbetspendlar in till centrum. Hur ska parkering lösas för dem? Det är viktigt att det planeras för tillräckligt många parkeringar för de som ska flytta in i de nya husen. Vad händer om den gröna resplanen inte håller?

Bostadsrättsföreningen har redan idag stora problem med felparkeringar på sina förhyrda parkeringsplatser.

Svar:

Angående den gröna resplanen så är det i planskedet enbart en möjlighet. Intentionen i nuläget är dock att gå vidare med den i bygglovsskedet. I sammanhanget är det viktigt att lyfta att en kommun aldrig riktigt kan veta hur stort parkeringsbehovet i en ny fastighet blir, det gäller oavsett en grön resplan eller inte. P-behovet kan både bli högre och lägre än beräknat. Att i alltför stor utsträckning ta höjd för att garantera ett visst överskott på parkeringsplatser fördyrar byggkostnaden vilket ökar boendekostnaderna. Historiskt har det även visat sig skapa en onödig utglesning av staden vilket i förlängningen riskerar att vi inte når kommunens uppsatta miljö- och klimatmål

Problem med felparkeringar på förhyrda platser finns i många stadsdelar och städer där antalet allmänna parkeringar är begränsade. Det är tråkigt och självfallet något som ska beivras men att många felparkerar är enligt förvaltningen inte ett tillräckligt starkt skäl för att inte gå vidare med planen.

Biltätheten i området ligger på 396 bilar per 1000 innevånare enligt SCB vilket är ett av ingångsvärdena när vi beräknar p-behovet. I det här fallet har sedan våra trafikmål, målgruppen studenter och ungdomar samt byggherrens intentioner att gynna hållbara resor vägts in i bedömningen av att ett lågt parkeringstal kan accepteras.

Se även tidigare svar till Brf Nystavaren där det ges svar på flera av frågorna från Bostadsrättsföreningen Stadsparken.

Yttranden utan erinran

Miljö- och räddningstjänstnämnden, Räddningstjänsten
Kommunfastighet
Luftfartsverket
Eskilstuna Energi och Miljö
Hyresgästföreningen
Trafikverket
Eskilstuna energi och Miljö Elnät
Eskilstuna Energi och Miljö VA
Sörmlands kollektivtrafik
Kommunfastighet
Luftfartsverket

Övriga ändringar

Planbestämmelsen n₂ gällande grönytefaktor på plankartan har utgått, i avvaktan på att kommunen utformar riktlinjer för hanteringen av grönytefaktor i detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Maria Hjort
Planeringsarkitekt FPR/MSA