

Detaljplan för

Fikonet 2 och 3 m.fl.

Nyfors
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2017-10-30.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Handlingar har skickats till de berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Övriga har kallats 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. Granskningen pågick från och med den 1 till och med den 22 december 2017.

Inkomna synpunkter

10 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 4 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

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det utställda planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11§ kap. ÄPBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Trafikverket Synpunkter från samrådet har blivit bemötta och beaktade på ett tillfredsställande sätt, varför Trafikverket inte har något att invända mot att detaljplanen antas.

Notering: beteckningen för bestämmelsen *Bullerskydd i form av tak eller vägg ska uppföras* bör justeras så att planbestämmelseförteckningens respektive kartans beteckning överensstämmer.

Kommentar: Synpunkten noteras och bullerbestämmelsen justeras så den stämmer överens med formuleringen i planbeskrivningen.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB**

Dagvatten

Det är inte nödvändigt att skriva så mycket om dagvattenhantering i planbeskrivning. Det är ok att skriva så här ”en dagvattenutredning finns och dagvattenutredningen rekommenderar fördröjningen av dagvattnet inom fastigheten (20 års regn 10 minuters varaktighet) innan anslutning till det befintliga dagvattennätet. Dagvattenlösningen som föreslås inom detaljplanen är generellt bra och följer kommunens dagvatten riktlinjer”.

Spillvatten

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

Vatten

Det är bra skrivet att det finns ett vattennät i området med anslutningsmöjligheter på Tegelbruksgatan och Lindtorpsgatan.

Kommentar: Föreslagen text i planbeskrivningen kvarstår för att det tydligt ska framgå hur dagvattenlösningen på fastigheten är tänkt att lösas.

**Bostadsrätts-
föreningen
Fikonet 1**

- 1) ”Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården; Eskilstuna stad, enl. 3 kapitlet 6§ miljöbalken. Länsstyrelsen har nyligen genomfört en revidering för riksintresset för kulturmiljövården i Södermanlands län. Här poängteras att riksintresset D5 Eskilstuna har renodlats som ”Smides-, manufaktur- och industristad”. Typiskt för denna del av staden är relativt slutna kvarter med hus i gatuliv.” Målsättningen för nybebyggelse i kv Fikonet bör vara att utforma hus som relaterar till Eskilstuna stads kulturhistoriska värdefulla industriarkitektur. Medlemmar i Brf Fikonet anser att det planerade nybygget inte tillåter bibehållning av den befintliga industriarkitekturen då byggnaden enligt ritningarna följer en betydligt mer modern stil. Byggnaden anpassar sig inte heller till den befintliga bebyggelsen och den närmaste byggnaden på Fikonet 1 som är präglad av en fasad som påminner om ett tidigt 20-tal.
- 2) Detaljplanen medger att byggnaden går ut över Tegelbruksgatan från våning två och uppåt. Denna placering innebär att balkongerna och altanerna på Fikonet 1s fastighets södra sida skymms väsentligt. Den nya bebyggelsen medför att ljusinsläppet på södervända lägenheter minskar. Enligt detaljplanen påstås att de fönster som vetter mot Fikonet 2 och 3 är ”dock i huvudsak små sekundärfönster”. Ungefär två tredjedelar av lägenheterna på Fikonet 1 har idag köks- eller vardagsrumsfönster som vetter mot ovannämnda två tomter samt fyra lägenheter som har antingen balkong eller altan med direkt utsikt mot Fikonet 3. Medlemmar i Brf Fikonet anser att det inte är en rättvis beskrivning att nämna två tredjedelar av husets ordinarie fönster som sekundärfönster. Med detta sagt blir det därmed en orättvis bedömning att beskriva att enbart en viss påverkan kommer att ske på de närmaste lägenheterna då flertalet lägenheter kommer få en drastisk minskning av både ljusinsläpp och utsikt från sina fönster, balkonger eller altan. Utifrån ovan nämnda aspekter skulle en placering av byggnaden längre in på området Fikonet 2 och 3 ge en mindre negativ inverkan på flertalet lägenheter.
- 3) Medlemmar i Brf Fikonet anser att byggnaden på Fikonet 2 och 3 kommer att vara placerad mycket nära tomtgränsen till Fikonet 1. Det innebär att byggnaderna på respektive tomt hamnar mycket nära varandra vilket medför direkt insyn i respektive byggnad/lägenheter. En placering av byggnaden längre in på Fikonet 2 och 3 anses angeläget.

- 4) Angående fasadmaterial och kulörsättning finns önskemål om att nybygget på Fikonet 2 och 3 utformas så att det smälter in med närliggande bebyggelse. Fikonet 1 är den mest närliggande fastigheten och är idag färgsatt i mörk orange/roströd puts.
- 5) Angeläget är också att nämna att fastigheten på Fikonet 1 har en byggnadshöjd på 20 meter. Den nya byggnaden på Fikonet 2 och 3 ska anpassa sig till närliggande fastighetshöjder. Enligt planbeskrivningen ska nockhöjden på den lägre byggnadsdelen placerad mot Tegelbruksgatan inte överstiga 20 meter. Dessa riktlinjer ser inte ut att följas i planskisserna, där den nya byggnaden ser betydligt högre ut än Fikonet 1, sett från Tegelbruksgatan. Totalhöjden på den nya byggnaden är viktig av två skäl för Fikonet 1. Dels är det viktigt att byggnaden korresponderar med den befintliga bebyggelsen för en god helhetsinverkan. Men också för att minimera negativ inverkan som minskat ljusinsläpp och förändrad utsikt för flertalet lägenheterna i Fikonet 1, med fönster, balkonger och altan som vetter mot Fikonet 2 och 3.
- 6) Flera medlemmar befarar att värdet på lägenheterna i Fikonet 1 kommer att minska som följd av nybygget på Fikonet 2 och 3.

Kommentar:

1. *Vid bygglovsprövningen ska PBL (2010:900) kap 2. 6§ beaktas, d.v.s. att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Dialog ska ske med stadsantikvarie och stadsarkitekten för att bedöma påverkan på kulturmiljön i samband med bygglovsprövningen. Målsättningen för den nya bebyggelsen på Fikonet 2 och 3 bör vara att nybyggnaden ska relaterar till "kulturhistorisk industriarkitektur". Fikonet 2 och 3 ingår i ett sammanhang med bostadsbyggande av olika ålder där varje decennium har sitt eget uttryck. Därför bör ett bostadshus uppfört i slutet av 2010-talet utföras efter sin tid. Detta utan att bryta mot stadsdelens huvudsakliga principer om delvis slutna kvarter och byggnader i gatuliv. Det har tyvärr inte gått att placera byggnaden i gatuliv mot Lindtorpsgatan pga. järnvägen där farligt gods går vilket enligt riktlinjer kräver 30 meters bebyggelsefritt område från järnvägen. Mot Tegelbruksgatan placeras kortsidan av byggnaden med utkragande fasad för att ta upp det liv som Fikonet 1 anvisar. För att skapa en boendemiljö som klarar befintliga bullernivåer och skapa en skyddad innergård vänd från järnvägen kan inte hela fasaden ligga i gatulivet längs Tegelbruksgatan. Den nya innergården ska samspela på ett bra sätt med den befintliga parken på Båtmansbacke.*

2. *För att inte skugga Fikonet 1´s fönster eller balkonger mot Tegelbruksgatan helt är den nya byggnaden indragen 2,4 meters från Tegelbruksgatan i förhållande till Fikonet 1, bottenvåningen är indragen 3,9 meter. Formuleringen om att fönsterna är sekundära omformuleras i planbeskrivningen. Formuleringen syftade till att del av fönsterna som vetter mot söder är delvis mindre än de som vetter mot Lindtorpsgatan och Tegelbruksgatan där byggnadens primära fönster förekommer. Uppskattningsvis är det inte två tredjedelar av bostadsrummets primära fönster som skymms av Fikonet 3. Det är 6 stycken större fönster på Fikonet 1´s gavel mot Fikonet 3 som vetter mot varandra. De större fönster som vetter mot Fikonet 2 och Lindtorpsgatan begränsas inte då ingen ny byggnad tillåts inom ett 30 meters avstånd från järnvägen. Angående påpekandet att den nya byggnaden skuggar Fikonet 1 så är det främst mitt på dagen vintertid. Morgonsol och kvällsol kommer in från öster och väster och ger sol till fönsterna och balkongerna. Dock skuggar även Fikonet 1 sig själv på morgonen och kvällen. En placering av byggnaden längre in på Fikonet 2 och 3 är svår då fastigheten är liten och för att man inte vill göra för stora ingrepp på berget om man ska kunna tillskapa en mindre innergård där solen når in. I en central stadsmiljö med täta kvartersstrukturer är avståndet mellan Fikonet 1 och den nya byggnaden snarare norm än undantag.*
3. *Se svar på punkt 1 och 2.*
4. *Fasadmaterialen regleras i detaljplanen till puts eller tegel som många av de närliggande fastigheterna har samt även av säkerhetsskäl då fasaden ska uppföras i obrännbart material. Dessa material har stark förankring i området genom olika tidsperioder. Kulörsättningen regleras inte i detaljplanen utan hanteras i samråd mellan kommunen och exploatören i bygglovsskedet.*
5. *Byggnadshöjden för Fikonet 1 samt för den nya byggnaden har tydliggjorts i planbeskrivningen och i illustrationerna. Fikonet 1 har lyfts något efter kontroll mot markhöjder. Byggnadshöjden på 19 meter är höjden mot Fikonet 1´s innergård, där höjden över nollplanet är +17meter. I planbeskrivningen har det lagts till att Fikonets 1´s byggnadshöjd är 23 meter vid gatukorsningen Tegelbruksgatan/Lindtorpsgatan. Vid korsningen är gatuhöjden +13 meter från nollplan. Byggnadshöjden för Fikonet 1 överensstämmer med den befintliga detaljplanen som medger en byggnadshöjd på 22,8 meter. Det är viktigt att den nya byggnaden anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen som finns i området idag, därför har en lägre byggnadsdel placerats mot Fikonet 1. Illustrationen i planbeskrivningen har även reviderats för Fikonet 2 och 3 som har sänkts något eftersom det i sektionsbilden hade blivit lite för högt placerat. Höjderna på plankartan har varit samma under samrådet och*

granskningen, de olika illustrationerna som redovisats i planbeskrivningen visar olika förslag på hur den nya byggnaden kan uppföras.

- 6. Framtida värdet på lägenheter är svårt att uppskatta och är inget detaljplanen hanterar. Trygghetsskapande faktorer som upplysta och befolkade boendemiljöer med ordnade parkeringsförhållanden och en fungerande renhållning där backande lastbilar undviks kan skapa värdefulla och tryggare miljöer.*

Yttranden utan erinran

Sörmlands Kollektivtrafikmyndighet, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen miljökontoret, Vattenfall, Försvarmakten, Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB och Barn- och utbildningsförvaltningen.

Övriga ändringar

Planbestämmelsen *f1* har förtydligats i plankartan så att byggnaden enbart behöver uppföras med obrännbar fasad med de sidorna som vetter mot järnvägen. Fasad som vetter mot innergård kan uppföras i brännbara partier. Riskutredningen har uppdaterats och dialog har förts med Räddningstjänsten. Planbestämmelsen uppdateras även med att räddningstjänsten ska vara med i bygglovsprövningen.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Medlemmar i bostadsrättsföreningen Fikonet 1 synpunkt att flytta byggnaden längre ifrån Fikonet 1 mot Båtmansbacke.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Fikonet 2 och 3 m.fl. upprättad den 7 mars 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Sara Duvelid
Planeringsarkitekt MSA