

Detaljplan för

Eskilshem 4:1 del av, Kapellbacken

Norr
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.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt *i foajén i Värjan, under den 1 december 2017 – 2 januari 2018.*
- Inkomna synpunkter** 15 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 7 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 Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Syftet med planen är att ge bygg rätt för ny bostadsbebyggelse på platsen samt stärka allmänhetens tillgänglighet till Kapellbacken och Bolinder-Munktellstråket.

Länsstyrelsen har tagit del av yttranden från Försvarmakten, Luftfartsverket och 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.

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende riksintresse kommunikationer, dagvatten och buller beaktas.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D 5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Hänsyn ska tas till riksintresset även vid åtgärder utanför riksintresseområdet som kan påverka värdena i området negativt så att påtagligt skada uppstår.

I planbeskrivningen har fotomontage och illustrationer tillförts som på ett tydligt sätt klarlägger hur ny bebyggelse relaterar till stadsbilden.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra ny bebyggelse i form av punkthus i fyra till fem våningar med tegelfasad längs med Norra Stationsgatan. I avslutningen bildar tre huskroppar i fem till sju våningar ett nytt trygghetsboende, med träfasad.

Länsstyrelsen bedömer att placering och utformning av ny bebyggelse inte kommer inverka negativt på stadsbild och stadsplanemönster. Höjdmässigt innebär planförslaget en viss avvikelse mot angränsande bebyggelse som i huvudsak är tre till fyra våningar. Föreslagna höjder kan dock vara acceptabla i det här läget. Det är emellertid otydligt av plankarta och planbestämmelser vilka höjder som kan tillåtas. Föreslagna bestämmelser om nockhöjd och totalhöjd över angivet nollplan tillåter högre bebyggelse än som anges i planbeskrivningen. Detta bör förtydligas inför granskningen.

Riksintresse för kommunikationer

Väg 53 som ligger i anslutning till planområdets norra del utgör väg av riksintresse.

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets synpunkter den 8 januari 2018 när det gäller placering av byggnader utmed vägen. Ställningstagande till eventuell ny anslutning av Norra Stationsgatans till Carlavägen får anstå till granskningen då trafikutredningen enligt planbeskrivningen beräknas vara klar.

Miljö kvalitetsnormer – dagvatten

Plankartan med tillhörande bestämmelser behöver säkerställa att nödvändiga magasinvolymerna för dagvatten enligt dagvattenutredningen tillskapas inom planområdet.

Buller

Från och med den 1 juli 2017 gäller nya bullerriktvärden för bostäder som anger att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostads fasad inte bör överstiga 60 dBA. Förordningsändringen kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. ÅF konsult har tagit fram en bullerutredning för planområdet. De föreslagna bostäderna mot Carlavägen utsätts för ekvivalenta ljudnivåer upp emot 67 dBA och bostäderna mot Norra Stationsgatan utsätts för ekvivalenta ljudnivåer upp mot 64 dBA. Enligt planförslaget ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till bullerdämpad sida. Detta ska enligt utredningen för vissa av lägenheterna uppnås genom att åtgärder vidtas på ett antal balkongräcken. Länsstyrelsen delar Trafikverkets tveksamhet till att de föreslagna åtgärderna kan likställas med tillgång till en tyst sida och ställer sig därför bakom Trafikverkets förslag att byggnadernas utformning eller lägenhetslösningar bör ses över.

Råd enligt 2 kap. PBL

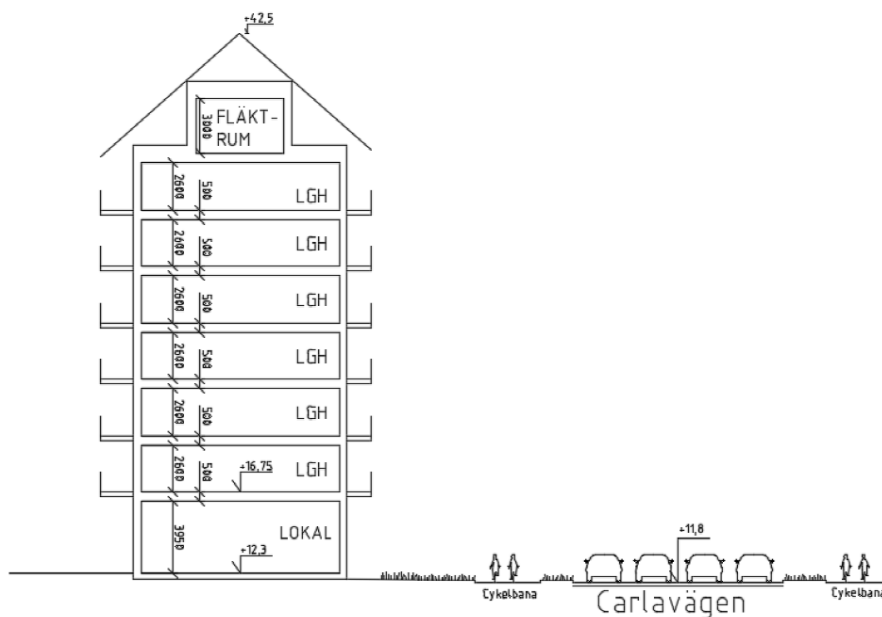
Kulturmiljö

Ur kulturmiljösynpunkt är det positivt att planförslaget avser stärka Bolinder Munktellstråket och säkra allmänhetens tillgång till detta. Skyddsvärda träd som lind är även en del av kulturmiljön på platsen. För att förtydliga skydd av särskilt värdefulla träd kan bestämmelse n införas på plankartan.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har klargjort att planområdet inte rymmer några lagskyddade fornlämningar. Länsstyrelsen har därför inget ur fornlämnings synpunkt att erinra mot genomförande av detaljplanen.

Svar:



Principskiss på den del av Trygghetsboendet som är 7 våningar högt.
Principskiss från Joliark.

Trygghetsboendet invid Kapellbacken är tänkt att byggas med trästomme, så kallat KL-trä eller Massivträ. Massivträ är ett miljösamt val som framställs ur förnyelsebar råvara samt tillverkas i en energisnål process, trä binder dessutom koldioxid. Massivträ är formstarkt och har en hög bärlighet i förhållande till den egna vikten, men bjälklag i trä är dock tjockare än bjälklag i betong (20 cm). De tjockare bjälklagen gör att byggnaden blir högre – på sju våningar 1,2 meter högre än ett likvärdigt hus med betongstomme. I byggnaden närmast Carlavägen har vi en gemensamhetslokal för boende och besökare i bottenvåningen som kräver drygt en meter högre rumshöjd än ett vanligt bostadsplan. Sammantaget gör lokalen och massivträet att huset blir 2,5 m högre än ett betonghus utan lokal i bottenvåningen. Utöver detta har exploitören en rumshöjd på 2,60 - 2,70 meter som grundkrav för bättre boendekvalitet. För att säkerställa att våningstalet inte överstiger 7 förs en planbestämmelse in på plankartan.

Alla höjder i plankartan ändras till att gälla nockhöjd i meter över angivet nollplan för att tydliggöra höjderna.

Trafikutredning finns med i granskningsförslaget. En flytt av utfart norra stationsgatan bedöms inte påverka riksintresset för kommunikationer.

En planbestämmelse om att Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark förs in på plankartan. Att volymerna kan hanteras inom kvartersmark har dagvattenutredningen från WRS (2017-05-12) tittat på. Bedömningen i dagvattenutredningen är att det är möjligt att fördröja dagvattenvolymerna på kvartersmark. Den tekniska lösningen på dagvattenhanteringen avgörs i projekteringsskedet.

Efter samråd har en kompletterande bullerutredning tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2018-02-09). Bullerbestämmelsen för husen närmast Carlavägen har ändrats till att "Balkonger ska uppföras med täta räcken och ljudabsorbenter i taket".

För lönnen i PARK-släppet läggs en planbestämmelse till på plankartan om att trädet inte får fällas.

Trafikverket

Trafikverket är väghållare för väg 53, Carlavägen, som ligger i anslutning till planområdets norra del. Väg 53 utgör väg av riksintresse.

Placering av byggnader utmed Carlavägen

Enligt tidigare dialog mellan Trafikverket och Eskilstuna kommun, förutsätter Trafikverket att plankartan reglerar ett avstånd på minst 12 meter mellan bärande byggnadskonstruktion och väggkant Carlavägen där balkonger tillåts sticka ut 1,3 meter från fasad på lägst 4,5 meter höjd från marken. Bestämmelsen f_3 kan med fördel tydliggöras i detta avseende.

Norra stationsgatans anslutning till Carlavägen

Innan planförslaget går ut på granskning önskar Trafikverket få tillfälle att ta del av samt lämna synpunkter på den trafikutredning som är under framtagande, för kunna ta ställning till sådana åtgärder som kan påverka Carlavägen inkl. trafiksituationen på vägen.

Trafikbuller

Planförslaget redogör för ljudmiljön inom planområdet och här anges att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte bedöms som realistiskt att innehålla för planerade bostäder, och att bedömningen av bullersituationen därför utgår från bullerskyddad sida för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Planen föreslår att bullerskyddad sida ska uppnås genom att åtgärder vidtas på bl.a. ett antal balkongräcken tillhörande lägenheter utmed Carlavägen och Norra Stationsgatan, för att på så sätt klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Trafikverket anser att gällande bullerriktvärden ska följas vid nybyggnation av bostäder och ställer sig tveksam till om föreslagna balkongåtgärder kan bedömas som en skyddsåtgärd som innebär att förordningen uppfylls, d.v.s. likställas med en ljuddämpad fasadsida där riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Föreslagen lösning bör rimligen ses som en komplementåtgärd, på samma sätt som burspråk och veckade fasader. Trafikverket anser att kommunen istället bör se över möjligheten att ändra byggnadens utformning och/eller lägenheternas planlösningar, så att riktvärdena enligt förordningen klaras.

Svar:

Bestämmelsen f₃ förtydligas på plankartan om att balkonger tillåts sticka ut 1,3 m från fasad.

Trafikutredningen har skickats över till Trafikverket för avstämning innan granskning. Frågan gällande vänstersvängfältet i trafikutredningen resulterade i att det nya vänstersvängfältet ryms inom befintlig vägbredd.

Efter samråd har en kompletterande bullerutredning tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2018-02-09). Bullerutredning har skickats till Trafikverket för avstämning. Bullerbestämmelsen för husen närmast Carlavägen har ändrats till att "Balkonger ska uppföras med täta räcken och ljudabsorbenter i taket".

Miljökontoret

Planbestämmelsen m₁ är lite ospecifik. Ett alternativ är att skriva med förordningstexten som grund, men det kan bli lite mycket text. Ett annat alternativ är att hänvisa till Förordningen och dess paragraf - typ:... bullerskyddad sida enligt 4 §, Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Svar:

Den Trafikbullerförordning som gäller vid detaljplanens antagande gäller. Därför skrivs inte den specifika förordningen in i plankartan men i planbeskrivningen. Bullerbestämmelsen för trygghetsboendet förtydligas.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö Elnät AB**

Vi har, som där nämndes, inget befintligt elnät varför plats för ny transformatorstation (e-området 7x7 m) måste till. Denna placeras förslagsvis efter Norra Stationsgatan i något av områdena märkt "Park" mellan bostadsområdena. Mark för transformatorstation och tillhörande ledningar upplåtes utan ersättning.

I planbeskrivningen har man återigen skrivit om driftbolaget Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö vilket är fel så det måste ni justera.

Svar:

Planområdet har utökats för att möjliggöra för en ny transformatorstation norr om Norra Stationsgatan (på fastigheten Norra Stationen 7).

Planbeskrivningen ändras enligt synpunkter.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö AB Avfall**

Att Renhållningsföreskrifter för Eskilstuna kommun i alla stycken efterföljs.

Svar:

Planbeskrivningen ändras enligt synpunkt.

Skanova AB Skanova har kablar och kanalisation i området. Skanova önskar U-område för dessa kablar och kanalisation. Flytt av dessa bekostas av kommunen eller byggherren.

Svar:

Ett u-område har tillkommit på plankartan för Skanovas ledningar.

Sakägare 1

Kommunikation

Carlavägen är idag en starkt trafikerad genomfartsled mot E 20
Tung lastbilstrafik går bl.a. dagligen här. Trafiken kommer att öka.

Buller och avgaser mm

Vår fastighet som ligger som första hus tvärs över byggnationen mot
Carlavägen. Carlavägen är idag utsatt för mycket trafikbuller, detta medför att
vi alltid har en fet hinna på fönstren p.g.a avgaser och enormt mycket damm
från vägen.

Utomhus är bullret mycket besvärande ibland svårt att föra en konversation i
vanlig samtals ton.

Detta medför att ni måste ta upp frågan om 3-glasfönster och bullerplank så
även vi kan vistas i vår trädgård. Huset som kommer att ligga närmast oss
kommer att förses med bullerskydd.

Enl.uppgift har maximal ljudnivå på 82 dBA uppmätts.

Trafikflöde

Mycket stillastående trafik i båda riktningar inför ljusregleringen
Syndbyvägen/Carlavägen.

In och utfart till Carlavägen

Vi har tidigare haft en utfart mot Carlavägen, den förbjöds p.g.a. den starkt
trafikerade vägen. Varför kan man nu tänka sig att ha en utfart mot Carlavägen
som under årens lopp är ännu mer trafikerad än förut. Vi tror att det kommer att
bli mycket mer stillastående trafik som sannolikt medför mer avgaser redan
idag står trafiken still under vissa tider.

Markarbeten

Risken är stor för husskador såsom sprickor och sättningar, då vi redan en gång
tidigare har fått husskador av kommunens byggnation av barnstugan på
Sundbyvägen.

Utredning är gjord av Bjerking's seismologiska institut Uppsala.

Slutsats

Den planerade bebyggelsen kan ge mycket negativa konsekvenser om man inte
kan undanröja de problem som kommer att uppstå när det gäller trafiken,
buller, smuts och en bit mark som tas från många barn och gamla som ser det
som ett rekreativsområde.

Hoppas att ni kommer att hålla kontakt med oss som tyvärr bor tvärs över gatan
och håller oss informerade.

Svar:

Kommunikation

I Trafikutredningen för Kapellbacken anges att trafiken på Carlavägen kommer att öka. Trafiksituationen på Carlavägen, speciellt gällande lastbilar, bedöms inte påverkas av Kapellbackens exploatering. Antalet fordonsrörelser som ökas på Carlavägen blir ca 1%, vilket är en normal trafikökning på ett år.

Buller och avgaser mm

Med hänsyn till att exploateringen inte förväntas påverka trafiksituationen är detta en fråga gällande befintlig situation. Frågan är därför inte en planfråga. Generella synpunkter av denna typ hanteras av miljökontoret.

Trafikflöde

I det enskilda exploateringsfallet kan inte Carlavägens utformning i sin helhet påverkas. Däremot föreslås i Trafikutredningen ett nytt vänstersvängfält på Carlavägen in mot Norra Stationsgatan för att inte öka antalet stillastående fordon på Carlavägen.

In- och utfart till Carlavägen

Norra Stationsgatan har redan idag en utfart på Carlavägen. Utfarten kommer att flyttas norrut, men fortfarande endast en gemensam utfart för samtliga fastigheter längs Norra stationsgatan på samma sätt som idag. I Trafikutredningen föreslås ett nytt vänstersvängfält på Carlavägen in mot Norra Stationsgatan för att inte öka antalet stillastående fordon på Carlavägen.

Markarbeten

Frågan om besiktning av befintliga byggnader i samband med sprängning för de nya bostäderna är en fråga som behandlas i byggskedet. Frågan är inte en planfråga.

Slutsats

Planavdelningens bedömning är att en exploatering vid Kapellbacken inte ger en negativ påverkan på trafiken på Carlavägen.

Idag är Kapellbacken i behov av upprustning. I samband med byggnationen kommer att Bolinder Munktell-stråket längs sträckan att rustas upp och möjligheten att ta sig till rekreationsområdet kommer att förbättras. Två parksläpp upp mot Kapellbacken sparas för att allmänheten fortsättningsvis ska kunna använda området för rekreation.

Som sakägare får ni alla handlingar utskickade.

Yttranden utan erinran

Eskilstuna Energi och Miljö AB VA
Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Försvarsmakten
Lantmäteriet
Luftfartsverket

Räddningstjänsten
Sörmlands Kollektivtrafikmyndighet
Vattenfall Eldistribution AB

Fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Karolina Ehrén
Planeringsarkitekt FPR/MSA