

Detaljplan för

Nystavaren 5 till 7

Område Norr
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2017-03-01.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Handlingar skickades till 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. Utställningen pågick mellan 10–26 april 2017.

Inkomna synpunkter

8 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 3 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

Inkom: 2017-04-26

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget:

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

Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga i frågan om hur det nu utställda planförslaget tillgodoser statliga och andra allmänna intressen och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap- 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL:

Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns alléträd (björkar) som omfattas av det generella biotopskyddet. I planbeskrivningen framgår att man avser ta ner björkarna. Då biotopskyddet kvarstår för även alléträd även efter att en detaljplan vunnit laga kraft bör Eskilstuna kommun, så snart som möjligt, ansöka om dispens från biotopskyddet hos Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i de slutsatser och förslag till åtgärder som framgår av de mark- och miljötekniska undersökningarna samt planbeskrivningen sidan 7. För att motverka fortsatt urlakning av föroreningar från förorenade fyllnadsmassor till grundvattnet anser länsstyrelsen dock att samtliga förorenade fyllnadsmassor med halter som överstiger riktvärden för KM, alternativt platsspecifika riktvärden, bör schaktas bort.

Svar:

Synpunkten gällande ingripandegrunder noteras.

Kommunen har under våren ansökt om dispens från biotopskyddet.

Länsstyrelsen har 2017-04-21 beslutat att bevilja kommunen dispens från biotopskyddet, så att den planerade byggnationen kan genomföras.

Planbeskrivningen kompletteras gällande att samtliga förorenade fyllnadsmassor med halter som överstiger riktvärden för KM, alternativt platsspecifika riktvärden, bör schaktas bort.

Alexander
Öhgren,
boende på
Eleonoragatan
7A

Inkom: 2017-04-25

Boende har flera synpunkter om planförslaget:

Byggnadshöjder och gaturummet

- Boende anser att höjden på de föreslagna byggnaderna påverkar gaturummet och stads-/landskapsbilden på ett markant sätt.
- Påståendet att den föreslagna bebyggelsen ”förhåller sig till den befintliga bebyggelsen genom att följa principen åtta våningar plus en vindsvåning” (sidan 22) är felaktig, eftersom befintliga bostadsbyggnader inom Kv. Nystfoten 8 och Kv. Nättelduken 9 är 7 våningar plus 1 vindsvåning samt befintliga bostadsbyggnaderna inom Kv. Nystavaren är 3–6 våningar.
- En redogörelse på byggnadshöjder för befintlig bebyggelse behövs för att kunna granska påståendet att de föreslagna byggnaderna inte överstiger höjden på omgivande befintliga byggnader (sidan 22). Särskilt eftersom det på redovisade sektioner verkar som att föreslagen bebyggelse är högre än befintlig (sidan 13).
- Ca 8 våningar höga lameller eller kvartersbebyggelse på varsin sida om gaturum som är mellan 20–25 meter är väldigt hög exploatering och extremt ovanlig i Sverige. Boende ifrågasätter det gaturum som bildas samt den stadsbild som blir följden av föreslagen exploatering, eftersom området inte ens är ett centralt stråk i Eskilstuna. Man anser inte att flera 8- eller 9-våningshus medför en god livsmiljö eller boendemiljö.
- Kulturmiljöanalysen fastslår att björkallén på Västra Storgatan och Eleonoragatan har stor estetisk och kulturhistorisk betydelse för gaturummets karaktär (sidorna 10–11). Kulturmiljöanalysens rekommendation är att björkallén längs båda gator bör ersättas och inte enbart längs Västra Storgatan eftersom det är ett bärande landskapselement för området (sidan 12). Detta säkerställs dock inte i planen, utan regleras enbart med LOKALGATA vilket inte medför med säkerhet att nya träd planteras. Att detta säkerställs är viktigt eftersom det har stor betydelse för områdets stadsbild.
- Eftersom förslaget har en väldigt stor påverkan på närområdets gaturum och stads-/landskapsbild, saknar boende illustrationer med vyer på hur gaturummet uppfattas för människor som befinner sig i markplan. Sektionerna på sidan 13 är inte tillräckliga för att förstå hur gaturummet kommer att se ut.
- Med anledning av ovan punkter, anser boende att föreslaget 8- respektive 9-våningshus bör sänkas med minst 2 våningar vardera. Om så inte sker beaktas inte stads- och landskapsbilden, samt intresset av en god helhetsverkan, på ett lämpligt sätt i enlighet med PBL 2 kap 6§.

Friytor och ljusförhållanden

- Friytor beskrivs väldigt styvmoderligt i planbeskrivningen. Hur är innergården tänkt att användas? Är den tillräckligt stor i förhållande till exploatering? Finns tillräckliga friytor/uteplatser för en sådan här stor exploatering i enlighet med PBL 2 kap 7§; 8 kap. 9§?
- Har lägenheterna tillräckligt med bra ljusförhållanden som klarar av kraven i BBR 6:3 för dagsljus och solljus? Blir det en god livs- och boendemiljö?

Övrigt:

- Illustrationen på sidan 16 under rubriken "Friytor" är missvisande eftersom skuggorna verkar falla som om solen skulle vara i norrläge.

Svar:

Byggnadshöjder och gaturummet

Den befintliga bebyggelsen inom Kv. Nystfoten och Kv. Nättelduken 9 är 7 våningar + suterräng/källare delvis ovan jord + vind, vilket är jämförelsebart med ca 8 våningar. Byggnadshöjden förhåller sig till den nockhöjd som är typisk för området med punktvis variation. Siluettstudien visar också på att den nya bebyggelsen in sticker upp ovanför stadens siluett.

Höjder på befintlig bebyggelse fanns redovisad i planbeskrivningen i samrådshandlingen under rubriken bebyggelseområden på s 12. Sektionerna i planbeskrivningen visar endast byggnadshöjden (inte nockhöjden) på den befintliga bebyggelsen. Den inredda vinden och taknocken ligger således högre än så. Antagandehandlingen kompletteras med sektioner på ny och befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen ligger något indragen från trottoaren och gaturummets bredd från fasad till fasad, är ungefär lika fasadhöjden. Relationen mellan gatubredd och takfotshöjd är ett genom historien vedertaget sätt att arbeta med hushöjder. Gaturummet inom kvarteret bedöms därför vara väl avvägt.

Kommunen har under våren ansökt om dispens från biotopskyddet, vilket beviljats av Länsstyrelsen 2017-04-21. Som kompensationsåtgärd ska borttagna träd ersättas med lika många nya lövträd, inom eller i nära anslutning till Nystavaren 5-7. Länsstyrelsen bedömer att träden inte har ett sådant biologiskt värde att de ska hindra den planerade bebyggelsen.

Planbeskrivningen uppdateras med en illustration som visar gaturummet.

Kommunens bedömning är att förslaget tar hänsyn till den känslighet som finns inom planområdet vad gäller byggnadshöjd. Byggnadshöjden förhåller sig till den nockhöjd som är typisk för området med punktvis variation. 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 stadssiluett.

Friytor och ljusförhållanden

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

Lägenheterna ska uppfylla kraven i BBR 6:3 för dagsljus och solljus. Detta är en bygglovsfråga som hanteras i bygglovsskedet.

Övrigt

Bilden, som är ett skissförslag, visar planområdet en tidig sommarmorgon i juni och solen ligger då i nordost och byggnadens skuggor är korrekta. Människorna på bilden och dess skuggor är däremot inritade i efterhand för att ge djup till bilden. För att se hur skuggorna faller under olika tider på året hänvisas till solstudierna i planbeskrivningen.

**Bo Lewin,
boende på
Eleonoragatan
12A**

Inkom: 2017-04-25

Boende har några synpunkter om planförslaget bland annat utifrån placering på byggnaderna:

- Enligt planförslaget kan ett punkthus som får vara 29,5 meter som högst vid taknock placeras mittemot garageinfarten på bostadshuset på Eleonoragatan 12A. Boende som bor på våning 1 ovanför garageinfarten frågar varför man inte lägger det högsta huset mot ån, så att man kan få in luft och ljus i en korridor mot fastigheterna på Eleonoragatan och i förlängningen ån.
- Med tanke på just luft och solljus, önskar boende att planen ändras vad avser högsta höjd på huset närmast sitt bostadshus och minskar våningsantalet till max 6 våningar.
- Man har tidigare talat om behovet av korridor, med hjälp av grönområden, för att få in luft i "tilltäppta" bostadsområden, d.v.s. förbättringar av luftkvalitén. Det behovet vill boende hävda även här, för att få en genomsläpplighet av luft och slippa en "instängdhet" för fastighet Nystavaren 8 och inte minst för boende på Eleonoragatan 12A.
- Av planen framgår att "ytterligare marktekniska undersökningar samt provtagningar har utförts vad gäller förekomsten av vinylklorid, i enlighet med länsstyrelsens yttrande". När och hur redovisas de resultaten?

Svar:

Planförslaget är resultatet av en markanvisningstävling där tävlingsprogrammet angav förutsättningarna, bland annat ungefärlig bruttotalarea (BTA) och önskemål att bygga så många lägenheter som möjligt eftersom behovet är stort i kommunen. Dessa förutsättningar har legat till grund för markanvisningen och planarbetet. Kommunen har gjort bedömningen att platsen tål den föreslagna exploateringen, inklusive byggnadshöjden.

Vad gäller den utökade provtagningen (som genomfördes efter att vinylklorid påvisats i ett av de tre grundvattenrören i tidigare genomförd miljöteknisk

markundersökning), har provtagning utförts under sensvintern 2016. Resultaten, som redovisas i PM för Utökad provtagning Nystavaren 5,6 och 7, 2017-02-22, visar på att grundvattnet inom fastigheterna Nystavaren 5, 6, och 7 inte är påverkat av vinylklorid då inga halter över laboratoriets rapporteringsgräns har påvisats i provtaget grundvatten inom området. Detta finns också sammanfattat på sidan 5-6 i planbeskrivningen i samrådshandlingen.

Yttranden utan erinran

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB
Eskilstuna kommunfastigheter AB
Lantmäteriet
Luffartsverket (LFV)
Sörmlandstrafiken AB

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Att sänka våningsantalet för punkthuset och lamellhuset med 2 våningar vardera.
- Att sänka våningsantalet för punkthuset till 6 våningar.
- Att björkallén längs båda gator ersätts, och inte enbart längs Västra Storgatan, samt att detta säkerställs i planen.

Övriga ändringar

- Planbeskrivningen har kompletterats med Eskilstunaåns översvämningsrisk vid ett eventuellt 100-årsregn samt framkomlighet för räddningsfordon
- Planbestämmelsen för störningsskydd har reviderat så den uppfyller den ändringar i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Nystavaren 5 till 7 upprättad den 27 juni 2017.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Maria Hjort
Planeringsarkitekt FPR/MSA