

Detaljplan för

Förvaltaren 2

Nyfors
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2024-03-26.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsperioden.
- Förslag till politiskt beslut.

Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén och i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 3 april 2024 till och med den 24 april 2024.

Inkomna synpunkter

11 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, 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.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D 5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrandet kvarstår. Siluetten österifrån mot Tunafors fabriker kommer påverkas negativt med ytterligare ett högt hus ovanför fabrikenas horisontlinje. Tunafors fabriker är en bärande del av uttrycket för riksintresset. Länsstyrelsen delar konsekvensbedömningens slutsats om att de byggrätter som medges riskerar att ses som ett prejudikat för nya nockhöjder inom stadsdelen. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att riksintresset kommer att skadas, men att skadan inte blir påtaglig. De upptrappade byggnadshöjderna riskerar dock att leda till påtaglig skada på riksintresset om fler höga hus tillåts.

Utformningen av det höga huset behöver anpassas bättre till Tunafors fabriker. För att riksintresset ska tillgodoses ska den tekniska anläggningen på taket på byggnaden längs Zetterbergsgatan placeras inom byggnadens volym (se samrådshandlingarna). Placeringen och utformningen av den tekniska anläggningen ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Utkragade balkonger på byggnaden längs Zetterbergsgatan ansluter inte till befintlig bebyggelse. Antalet balkonger behöver minska alternativt placeras mot gården. Placeringen och antalet balkonger ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas.

Svar:

Byggnadshöjden har sänkts sedan samrådet och planförslaget följer och tar hänsyn till guiden som Eskilstuna kommun tagit fram för höga hus, "Guide för höga hus". Planförslaget ligger inom ett av de kluster som är utpekade för höga hus. Förslaget ligger dessutom intill områden som bedöms som mycket lämpliga för att pröva höga hus. Bygglövshandlingar för Förvaltaren 1 har begärts ut och höjderna har studerats för att kunna anpassa den nya bebyggelsens höjd till befintliga byggnader. Förvaltaren 1 är +54,32 meter, punkthuset är +54,30 meter och därmed något lägre än Förvaltaren 1. Byggnadshöjden för punkthuset följer byggnadshöjden för Förvaltaren 1. Kommunen gör därför bedömningen att den nya byggnadens påverkan på omgivningen är godtagbar och att planförslaget inte behöver revideras från granskningskedet.

Antal balkonger har studerats i en balkongstudie. Resultatet visar att fler antal balkonger mot Zetterbergsgatan inte har en större visuell påverkan på stadsrummet än det jämförande alternativet med 30 % reduktion. Slutsatsen är att trots ett reducerat antal balkonger så förändras inte stadsmiljön och byggnadens påverkan på riksintresset. Därför görs bedömningen att antal balkonger i planförslaget inte behöver revideras från granskningskedet. Vidare styrs balkongens utformning på plankartan med f₃, minst 50% av balkongräcket ska vara genomskiktligt.

Lantmäterimyndigheten**Exploateringsavtal**

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Balkonger

Bestämmelsen f4, gällande överhängande balkonger finns endast inom det område där balkongerna inte kommer vara. Det vill säga bestämmelsen finns endast inom området för bostadsbyggnaden och inte på området för gata. I planbeskrivningen beskrivs dessa balkonger lösas genom servitut men det framgår inte vad för sorts servitut. Det tycks otydligt varför servitut beskrivs som lösning för balkongerna, men ingen bestämmelse finns varken i plankartan eller planbestämmelserna.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Grundkartan har sedan samrådet uppdaterats med att cirklarna för markering av fastighetsgränspunkt togs bort. Dock har beteckningen för dessa även lagts till i listan för grundkartans beteckningar. Antingen bör beteckningen tas bort ur listan eller läggas tillbaka in i kartan. Lantmäterimyndigheten skulle finna det mest tydligt om cirklarna (fastighetsgränspunkterna) är med i kartan i det här fallet.

Övrigt

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma kommunen på att bestämmelsen för villkor om startbesked (a) är en egenskapsbestämmelse som begränsas av egenskapsgränserna. Detta innebär att villkor för startbesked endast gäller inne på den blivande gården, och inte inom områdena för bostadsbyggnaderna.

Högsta höjdbestämmelserna stämmer inte överens med skissen i dokumentet

Gestaltningprinciper.

Huvudmannaskap

Det skulle öka planens tydlighet om det framgick av planbestämmelserna vad för huvudmannaskap som råder.

Svar:

Exploateringsavtal

Texten i planbeskrivningen angående exploateringsavtalet har förtydligats och ovan punkter beskrivs i redovisningen.

Balkonger

Texten i planbeskrivningen har kompletterats och beskriver att kommunen har som avsikt att skriva avtalsservitut för balkonger, efter att det godkänts vid sedvanlig bygglovsprövning.

Grundkarta

Grundkartan är uppdaterad i plankartan och ajourförd i mars 2024.

Övrigt

Plankartan har uppdaterats så att a gäller för all kvartersmark, startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av föroreningar har kommit till stånd.

Skissen i dokumentet Gestaltningprinciper har uppdaterats så att den stämmer med planförslaget.

Huvudmannaskap

Det framkommer i planbeskrivningen att kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Den allmänna plats som finns inom området utgörs av gatumark.

Polisen

Polismyndigheten noterar att våra trygghetskapande och brottsförebyggande synpunkter om entréers utformning, belysning och att tydliggöra gränser för privat och allmän plats, likväl som körriktningar och adressangivelser är noterade och kommer hanteras i senare skede. Polismyndigheten har ingen ytterligare erinran.

Svar:

Synpunkt noterad.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Svar:
Synpunkt noterad.*

Preem AB Preem önskar att plankartans bestämmelse e1 kompletteras med texten ”största byggnadsarea för komplementbyggnad är 220 kvm” på plankartan för att öka samstämmigheten med planbeskrivningen.

*Svar:
Plankartan uppdateras med att e1 enbart rör komplementbyggnader.*

Privatperson 1 Hur skulle det vara om man skulle ha en takterrass på den låga byggnaden med planteringar för de som bor där. Med klättrväxter som tak så det kan bildas lite skugga på vissa ställen. Odling av kryddor etc. Om det nu är ritat för den tyngden av material på taket. Men skulle vara snyggt och bli attraktivt och ligger rätt i tiden.

*Svar:
Planförslaget omöjliggör inte dessa förslag.*

Privatperson 2 Varför bygga nytt när det står icke färdigställda stora bostadshus i staden! Vi har också många tomma lägenheter i nya områden som är svåra att sälja/hyra ut. Som boende i detta område tycker jag man kan anrätta en park i stället. Det behövs grönområde för att skapa trivsel. Nybygge precis intill befintliga hus försämrar värdet på lägenheterna. Ingen vill ha den insyn i det privata som inte fanns när de köpte sin lägenhet där. Bygg UT staden i stället för att tränga ihop. Det försämrar stadsbilden att ta bort varenda liten tom plätt. Uselt att tränga ihop byggnader så som redan är gjort i många nybyggda områden. Bedrövligt!!

*Svar:
Kommunen arbetar efter utbyggnadsstrategin som slår fast att staden ska bebyggas inifrån och ut. I kommunens översiktsplan finns flera ställningstaganden som stödjer utvecklingen enligt detaljplaneförslaget. Översiktsplanen säger bland annat att kommunen ska sträva efter att ny bebyggelse planeras så att det finns god tillgänglighet till viktiga målpunkter med gång, cykel eller kollektivtrafik.*

Privatperson 3 Jag bor på Tegelbruksgatan 19 våning 9 med fönster som vetter ut mot den tilltänkta byggnadsplatsen.

Vi har inte fått så mycket information om detta tyvärr. En utskrift av projektet blev precis uppsatt på anslagstavlan i farstun. Det hade varit bra att kunna få lämna synpunkter från allra första början och inte när projektet är så långt gånget.

I ett nötskal är jag oroad över att utsikten kommer att skymmas helt av den nya byggnaden och därmed också sänka värdet på lägenheten. Det är många med mig som också undrar när projektet är tänkt att påbörjas och hur mycket oljud vi kommer att få stå ut med (under hur lång tid).

Tänkte bara framföra dessa punkter via mejl också och är tacksam om ni skulle kunna ta med dem i framtida diskussioner. Skulle även uppskatta mer kommunikation angående detta framöver, till exempel genom vår förening.

Svar:

Planförslaget har varit ute på samråd mellan 1 juni 2023 till och med den 22 juni 2023. Under samrådet fanns möjligheter för berörda medborgare och sakägare att lämna in synpunkter på detaljplaneförslaget.

Detaljplaneförslaget har tagit hänsyn till Förvaltaren 1 genom att placera den högre byggnaden i den bortre delen av fastigheten Förvaltaren 2.

Bostadsrättsföreningen har via HSB Södermanland fått information om detaljplanen.

Yttranden utan erinran

Trafikverket
Region Sörmland

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutgiltiga planförslaget

Privatperson 1 (granskning) Hur skulle det vara om man skulle ha en takterrass på den låga byggnaden med planteringar för de som bor där. Med klättrväxter som tak så det kan bildas lite skugga på vissa ställen. Odling av kryddor etc. Om det nu är ritat för den tyngden av material på taket. Men skulle vara snyggt och bli attraktivt och ligger rätt i tiden.

Privatperson 2 (granskning) Varför bygga nytt när det står icke färdigställda stora bostadshus i staden! Vi har också många tomma lägenheter i nya områden som är svåra att sälja/hyra ut. Som boende i detta område tycker jag man kan anrätta en park i stället. Det behövs grönområde för att skapa trivsel. Nybygge precis intill befintliga hus försämrar värdet på lägenheterna. Ingen vill ha den insyn i det privata som inte fanns när de köpte sin lägenhet där. Bygg UT staden i stället för att tränga ihop. Det försämrar stadsbilden att ta bort varenda liten tom plätt. Uselt att tränga ihop byggnader så som redan är gjort i många nybyggda områden. Bedrövligt!!

Privatperson 3 (granskning) Jag bor på Tegelbruksgatan 19 våning 9 med fönster som vetter ut mot den tilltänkta byggnadsplatsen.

I ett nötskal är jag oroad över att utsikten kommer att skymmas helt av den nya byggnaden och därmed också sänka värdet på lägenheten. Det är många med mig som också undrar när projektet är tänkt att påbörjas och hur mycket oljud vi kommer att få stå ut med (under hur lång tid).

Brf Förvaltaren (samråd) De föreslagna byggnaderna bör följa den befintliga byggnadsstrukturen inom övriga kvarteret Förvaltaren. Gaturummet kommer att domineras av de nya byggnaderna. Befintliga karaktärsdrag och siktlinjer i området förvanskas. Vi anser att det ska vara 4 meter förgårdsmark mot befintliga gator och mot angränsande fastighet.

Byggnaderna bör få en byggnadshöjd som stämmer med övriga byggnader i kvarteret och bör inte få vara högre än dessa.

Redan idag råder stor brist på parkeringsmöjligheter inom området och det lär inte bli bättre med två nya byggnader trots förslaget om parkeringsgarage under jord. De lär inte räcka till för de nya bostäderna.

Sammanfattning över synpunkterna och vilka som framfört dessa

Länsstyrelsen understryker detaljplanens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och bedömer att riksintresset kommer att skadas, men att skadan inte blir påtaglig. Antal balkonger ifrågasätts av Länsstyrelsen men bemöts genom den balkongstudie som gjorts i planarbetet. Balkongstudien visar att fler antal balkonger mot Zetterbergsgatan inte har en större visuell påverkan på stadsrummet än det jämförande alternativet med 30 % reducering.

Lantmäterimyndigheten önskar förtydliganden kring beskrivningen av innehållet i exploateringsavtalet samt justeringar av grundkartan. Lantmäterimyndigheten har också synpunkter på plantekniska frågor som rör balkongerna, planbestämmelsen för startbesked och huvudmannaskap.

Polismyndigheten förmedlar att synpunkter som de framfört i samrådet kommer att hanteras i senare skede. Synpunkterna handlar om brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder för entréers utformning, belysning och att tydliggöra gränser för privat och allmän plats, likväl som körriktningar och adressangivelser.

Postnord inkommer med en synpunkt rörande förutsättningar för miljövänlig, kostnadseffektiv och arbetsmiljövänlig postutdelning för chaufförer och brevbärare. Det innebär att man i flerfamiljshus ska kunna ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Postnord ska kontaktas gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Preem AB vill att plankartans bestämmelse e1 ska kompletteras med texten ”största byggnadsarea för komplementbyggnad är 220 kvm” på plankartan för att öka samstämmigheten med planbeskrivningen.

Tre privatpersoner har framfört synpunkter där två av dessa har synpunkter kring stadsbilden och anser att den försämras. En privatperson oroar sig över att det nya punkthuset kommer att skymma utsikten från den egna lägenheten som ligger i ett av punkthusen på Förvaltaren 1. En privatperson framhåller också att många undrar när projektet är tänkt att påbörjas och hur mycket oljud de kommer att få stå ut med och under hur lång tid.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Förvaltaren 2 upprättad den 20 maj 2024.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Sandra Ström
Planarkitekt

Sara Duvelid
Planarkitekt Ramboll AB