

Detaljplan för

Förvaltaren 2

Nyfors
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.

Plansamråd

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 1 juni 2023 till och med den 22 juni 2023.

Inkomna synpunkter

13 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 7 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planenhetens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planenheten för granskning.

Flertalet remissinstanser har inget att erinra angående planförslaget. Ett fåtal remissinstanser framför negativa yttranden gällande planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Södermanlands län

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, miljökvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna industrimiljö (D05) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Till riksintressets uttryck hör industrianläggningar och stadsplanemönster från 1800–1900-talet samt bostadsområden för arbetare och tjänstemän från 1900-talet. Enligt kunskapsunderlagets mål ska stadens horisontlinje behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk.

Planförslaget kommer få en viss påverkan på stadsplanemönstret från 1927.

Planområdet ligger dock inom kvartersstrukturens yttre gräns där de upprepande kvartersformerna möter en friare placering, volymverkan och utformning inom intilliggande kvarter.

Den nya bebyggelsen, i synnerhet 10 våningshuset, kommer att medföra en negativ påverkan på stadssiluetten. Tillsammans med de befintliga punkthusen vid Tegelbruksgatan förstärks denna effekt. Länsstyrelsen delar konsekvensbeskrivningens slutsats att förslaget inte bedöms konkurrera ut Tunafors fabriker som ett uttryck för 1800-talets industriexpansion inom riksintresset, eftersom Tunafors fortsatt bedöms utgöra ett bärande blickfång från vattenrummet. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att riksintresset kommer att skadas, men att skadan inte blir påtaglig. Emellertid finns en risk för kumulativ skada på riksintresset om fler höga hus skulle tillkomma i denna del av stadsrummet. För att riksintresset ska tillgodoses ska antalet balkonger reduceras, alternativt att balkongerna placeras mot gården.

Miljökvalitetsnormer – vatten

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att miljökvalitetsnormerna försämras. Enligt dagvattenutredningen ökar föroreningsbelastningen av krom efter exploatering med reningsåtgärder vidtagna. Föroreningsbelastningen beskrivs kunna begränsas genom genomtänkta materialval och minskad hårdgörningsgrad.

Om hårdgörningsgraden inom området är en förutsättning för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten ska det regleras med planbestämmelser på plankartan.

Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten i planbeskrivningen bör kompletteras med resultatet av föroreningsberäkningarna i utredningen för att uppfylla tydlighetskravet i Plan- och bygglagen (2010:900).

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom planområdet har det påvisats föroreningshalter i både ytligt och djupt liggande mark över tillämpliga riktvärden för den planerade markanvändningen avseende alifater, aromater och PAH:er. Föroreningarna anses vara kopplade till tidigare drivmedelshantering. PCB har påträffats vid platsen för en tidigare byggnad.

Riskreducerande åtgärder krävs avseende föroreningshalter som överstiger de tillämpliga riktvärdena. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att avgränsning i detalj och projektering av åtgärderna kan utföras i samband med detaljprojekteringen av byggnader och anläggningsschakt för byggnationen. Sanering ska ske innan eller under grävarbetena på fastigheten. Den bedömda föroreningsbilden samt områdets begränsade storlek bedöms medge att avgränsande undersökningar och åtgärder hänskjuts till genomförandet av planen.

Buller

Ljudutbredningskartorna i bilagorna stämmer inte överens med de slutsatser som redovisas i bullerutredningen. Länsstyrelsen saknar därför underlag för att kunna bedöma om bebyggelsen, ur bullersynpunkt blir lämplig med hänsyn till människors hälsa.

Flyghinder

Vid byggnader högre än 20 meter över markplanet ska Luftfartsverket och berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning. En flyghinderanalys behöver göras och beställs från Luftfartsverket.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Riskutredningen visar att friskluftsintagen till flerbostadshusen ska placeras högst upp på byggnaderna för att skydda mot olyckor på järnvägen som ger utsläpp av giftig gas eller flyktiga syror. Placeringen av friskluftsintaget (b1) högst upp på byggnaden har säkerställts inom byggrätten för 10 våningshuset. Planbestämmelsen ska finnas inom båda byggrätterna för flerbostadshus.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen även behöver säkerställa att det ska vara möjligt att utrymma byggnaderna i riktning bort från järnvägen för att lindra konsekvenserna vid olyckor. Utrymningsväg/-ar bort från järnvägen ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Kommunen bör tidigt initiera och ha en aktiv dialog med räddningstjänsten avseende insatsmöjligheter och utrymning.

Översvämning

Dagvattenutredningen visar att vatten riskerar att ansamlas vid byggnaderna vid kraftiga regn. För att minska risken för att byggnader och anläggningar översvämmas behöver marken inom planområdet höjsättas så att den ligger högre än angränsande gator. Planhandlingarna ska kompletteras med en beskrivning av föreliggande översvämningsrisk vid kraftiga regn.

Skyddsåtgärder ska säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Planbestämmelser om högsta nockhöjd är angiven som meter över nollplan. För att det ska vara tydligt vilken nockhöjd som tillåts behöver information om markens nivå (höjdsiffror) tillföras grundkartan eller plankartan.

Svar:

Riksintresse för kulturmiljövården

Balkongernas gestaltning har anpassats för att bättre passa in i stadsrummet. Detta regleras i plankartan genom att balkonger ska vara genomsläppliga [f3]. Exempelbilder på balkongernas gestaltning har tillförts planbeskrivningen. En enklare balkongutredning har genomförts där befintligt utförande jämfördes med ett alternativ där antalet balkonger på högden mot Zetterbergsgatan reducerades med ca 30%. Trots att antalet balkonger reducerades i större omfattning förändrades inte stadsmiljön och byggnadens påverkan på riksintresset. Detta bedöms bero på att stadsmiljön i denna del av Zetterbergsgatan är mycket brokig, med varierade utformning i fråga om fasadmateriell, volymverkan, takformer och färgsättning. Först väster om Tegelbruksgatan tar en mer unison gestaltning vid. Se balkongstudie i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer – vatten

Avsnittet om miljö kvalitetsnormer för vatten i planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av föroreningsberäkningarna från dagvattenutredningen. Hårdgöringsgraden styrs inte genom planbestämmelse. Yta för dagvattenhantering är avsatt genom korsmark och prickmark. Fördröjning kommer att kunna ske i växtbäddar på det planteringsbara bjälklaget, [b2], men regleras inte i plankartan med en exakt mängd. Planförslaget möjliggör att en grön innergård går att skapa där dagvattnet kan hanteras.

Buller

Underlaget är uppdaterat med förtydliganden sedan Länsstyrelsen tog del av handlingarna. Resultat från utredningen kvarstår sedan tidigare.

Riktvärden för trafikbuller definieras som frifältsvärden vid fasad (enligt definition i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Ljudutbredningskartor används inte för utvärdering mot riktvärden eftersom en ljudutbredningskarta inte visar frifältsvärden. En ljudutbredningskarta redovisar ljudnivån inklusive ljudreflektioner i den egna fasaden, medan frifältsvärdet visar enbart det infallande ljudet mot fasad. Det gör att ett frifältsvärde visar en lägre ljudnivå jämfört med ljudutbredningskartan i närheten av fasader. Bullerutredningen innehåller redovisning av frifältsvärden vid fasad från samtliga trafikslag och vid samtliga lägenheter i förslaget, både för bullerutsatt sida och för den skyddade sidan. Dessa kan utläsas i bilagor samt i figur 4 och 5 i PM bullerutredning.

Flyghinder

Efter samrådet har en flyghinderanalys genomförts som har visat att förslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygtrafiken. LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Entréer för de båda bostadshusen är reglerade så att entréer ska placeras mot respektive gata och kan därmed användas som utrymningsväg vid inträffande av olycka längs järnvägen. Detta regleras med [b₃], entréer ska finnas mot gatan.

Placeringen av friskluftsintag [b₁] och [b₂] högst upp, finns nu inom båda byggrätterna.

Översvämning

I dagsläget finns ingen översvämningrisk till följd av skyfall inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller innebära någon ökad risk för översvämning till följd av skyfall, varken för tillkommande bebyggelse eller för befintlig bebyggelse och infrastruktur i anslutning till planområdet. Detta eftersom inga befintliga lägpunkter byggs bort och inga större flödesvägar blockeras. Därför görs bedömningen att ingen höjdsättning behövs. För att hindra att vatten ansamlas vid den tillkommande bebyggelsen rekommenderas att kvartersmarken ligger ovanför angränsande gator och att marken lutar ut från fasad mot områdets utloppspunkt (lägsta tröskeln). Även garagenedfarten behöver höjdsättas över gatunivå så vatten inte riskerar att rinna ner i garaget.

Då det inte förekommer någon översvämningrisk inom planområdet, görs bedömningen att det inte behövs några skyddsåtgärder på plankartan.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Plushöjder finns införda på grundkartan för gatorna.

Lantmäterimyndigheten

Kartan till detaljplanen

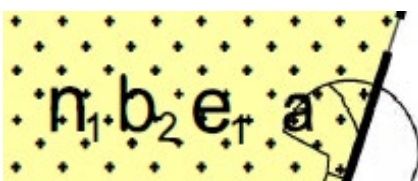
Fastighetsbeteckning saknas för angränsande fastighet Nyfors 1:1.

Det finns gränspunkter i kartan men de saknas under grundkartans beteckningar.

Koordinatsiffrorna är något stora och sträcker sig in över del av planområdets västra gräns, det skulle kunna bli lättare att läsa plankartan om de förminskades.

Linjerna som markerar körbana och väggkant i kartan stämmer inte överens med förteckningen över grundkartans beteckningar.

Bokstaven a sitter placerad så att den är lite svår att se, se bild nedan.



Ekonomiska frågor

Planavgift

I texten nämns ett plankostnadsavtal, det verkar vara samma som planavtal som avses vilket nämns under rubriken kostnader. Om det stämmer kan det vara bra för tydlighets skull att använda samma ord.

Svar:

Redaktionella synpunkter

Efter samrådet har alla ovan synpunkter arbetats in i planhandlingarna.

Ekonomiska frågor

Justering har gjorts så att planavtal används genomgående.

Trafikverket

Trafikverket vill uppmärksamma att för byggnader högre än 20 meter över markplanet gäller att LFV och berörd flygplats(-er) ska höras i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning samt att en flyghinderanalys kan behöva göras.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Svar:

Efter samrådet har Luftfartsverket gjort en flyghinderanalys som har visat att förslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygtrafiken. Försvarsmakten har också blivit remitterade genom en hinderremiss och motsätter sig inte förslaget.

Polismyndigheten Syftet med detaljplanen är att ändra nuvarande detaljplan från motortrafikändamål till bostadsändamål och centrumverksamhet. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

I detaljplanen redovisas en detaljerad utredning beträffande byggnadernas placering, betydelsen av omgivande byggnader och deras kulturhistoriska värde, fasad- och balkongutformning och högsta byggnadens höjd. Allt detta gör att byggnaderna och placeringen upplevs genomtänkta vilket främjar känslan av trygghet även om vyn från öster över Tuna Fors kommer förändras något i sin kontur.

Platsen har idag karaktären av "plats för förbifart", eller "före detta mackens plats" och med den föreslagna detaljplanen kommer centrumverksamhet och bostäder till platsen vilket skapar helt nya målpunkter och flöden av människor. Flöden av människor är en faktor som främjar förutsättningarna för trygghet.

Detaljplanen visar på en gestaltning och design som tagit hänsyn till omgivningens byggnader och den kulturmiljö som är etablerad. Byggnaderna kommer visuellt inte sticka ut och störa det intryck man som användare eller besökare får vilket också skapar en känsla av genomtänkthet.

Entréer kommer vara indragna i fastigheten för att inte störa gång och cykeltrafik. Säkerhetsmässig poäng, men detta gagnar inte överblickbarheten och kan skapa skymda och skarpa hörn för den som skall ta sig till sin bostad. Skymda hörn med dålig överblickbarhet kan förebyggas med att material designas med genomsiktighet för att skapa bättre kontroll. Entrédörrarna bör vara genomsiktliga och hallen innanför upplyst för att förebygga överraskningar.

Å andra sidan visar detaljplanen att bottenvåningen skall vara glasförsedd mot huvudstråken vilket främjar genomsiktligheten och överblickbarheten. Känslan att någon ser mig är lika viktig som att faktiskt bli sedd från ett brottsförebyggande perspektiv.

God överblickbarhet finns mot innergården som inte får kompletteras med ytterligare byggnader. Innergården är också tak för parkeringsgarage vilket främjar trygghet med känsla av kontroll över att bilen är skyddad och på en säker plats för den boende.

Flera olika funktioner finns i närområdet från livsmedelsservice till kommunikationer vilket detaljplanen redogör för.

När det gäller belysningen i kvarteret är det viktigt att helhetsintrycket inte består av starka kontraster; platser där det upplysta blir extra ljust och det mörka extra mörkt. Om bottenvåningen skall användas till centrumverksamhet kan belysning innanför skyltfönster med fördel användas för att komplettera gatubelysningen. På innergården kan trygghet främjas med indirekt belysning i form av fasadbelysning "up-downs" eller belysta fasader om det är möjligt. Tryggheten främjas om en besökare kan urskilja anletsdrag på en mötande person på ca 10 m. På innergården kan växtlighet / träd väljas som tolererar belysning underifrån för att man skall erhålla ett mildt indirekt ljus utan att för den skull blända de boende högre upp i fastigheterna.

Platsen får en helt ny betydelse i området vilket kräver tydlighet beträffande gränser, körriktningar adressangivelser. En innergård med god överblickbarhet är en sak, men gränsen för vad som är privat och allmän plats bör tydliggöras med signalerande inslag kring byggnadernas tomtgräns, om än med forcerbara staket eller häckar. Det bör vara tydligt att man kliver "innanför" platsens gräns.

Detaljplaneförslaget är genomtänkt och avhandlar till stor del de kriterier som är viktiga för förutsättningarna för trygghet i en boendemiljö, Med det ovan sagda har Polismyndigheten ingen ytterligare erinran mot detaljplaneförslaget.

Polismyndigheten grundar sitt yttrande på genomgång av detaljplaneförslaget, plankartan, kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning.

Svar:

Synpunkter om entréers utformning, belysning och att tydliggöra gränser för privat och allmän plats är noterade och kan hanteras i senare skede. Beträffande gränser, körriktningar adressangivelser så är detta något som hanteras i byggskedet.

**Postnord
Sverige AB**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@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:

Inom planområdet kommer flerbostadsbus att uppföras och postmottagningsstationen placeras därmed i en fastighetsbox på entréplan. Frågan hanteras vidare i bygglövskedet.

**Miljökontoret,
Eskilstuna
kommun**

Dagvatten

Det vore lämpligt om det avsätts en yta för dagvattenhantering i plankartan, exempelvis genom att lägga in bestämmelser om permeabla ytor. De avsatta infiltrerbara ytorna i plankartan behöver ju vara tillräckligt stora för att fördröja och rena dagvattnet i erforderlig omfattning. För att säkerställa att det finns möjlighet för dagvattenhantering på fastigheten över tid så behöver det synliggöras i plankartan att delar av fastigheten har en sådan funktion. Om rekommenderade åtgärder på kvartersmark inte skulle genomföras/skulle falla bort under årens lopp är det viktigt att åtminstone tillräcklig yta finns avsatt i planen för fördröjning och rening.

Att det finns krav på bjälklagskonstruktionen innebär ju egentligen inte att de dagvattenåtgärder som beskrivs i planbeskrivningen kommer att genomföras och underhållas. Det framgår ju även att genomtänkta materialval kommer att kunna sänka halten krom i dagvattnet (som enligt beräkningarna kommer att öka). Hur kan man säkerställa det i och med att det inte finns någon reglering av dagvattenhanteringen i plankartan?

Det vore bra om man i plankartan kan reglera höjdsättningen för att säkerställa att det inte kommer vatten ner i garaget. Exempelvis, brunnar/hantering av dagvatten i garaget.

I möjligast mån ska ”smutsigt” dagvatten separeras från ”rent” dagvatten. Detta för att underlätta rening av det smutsiga dagvattnet. ”Smutsigt” dagvatten från parkeringsytor och ytor med avfalls- och råvaruhantering utan nederbördsskydd (om sådana planeras) och ”rent” dagvatten från takytor (beroende på det valda takmaterialet).

I detaljplanebeskrivningen för området bör det tydliggöras att ansvarig för dagvattenanläggningarna (ex fastighetsägare eller samfällighet) behöver se till att dessa sköts och underhålls kontinuerligt.

Kommentar om anmälningsplikt för dagvattenanläggningar: Anmälningsplikt gäller om anläggningen tar emot dagvatten från fler fastigheter än en fastighet, dvs inte för anläggningar som enbart hanterar dagvatten från en fastighet.

Buller

Vi tycker att det är bra att ni lagt in en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Vi bedömer även att det är lämpligt att man i plankartan lägger in en reglering kring bullernivåerna för hörnlägenheterna (där den maximala ljudnivån överskrider nattetid).

Svar:

Dagvatten

Boverkets rekommendation är att inte reglera tekniska lösningar för dagvatten inom ytor för kvartersmark. Planen har därmed reglerats med ytor där dagvattnet kan hanteras genom korsmark och prickmark. Avsatt yta för dagvattenhantering sker också genom reglering [n1] på plankartan, marken får inte användas för parkering, då den ska nyttjas för rekreation och dagvattenhantering. Planbestämmelsen [b3], reglerar att bjälklag ska vara planterbart och fördröjning kommer därmed att kunna ske i växtbäddar. Planförslaget möjliggör att en grön innergård går att skapa där dagvattnet kan hanteras, exempelvis genom fördröjningsmagasin på 23m³. Detta bedöms vara tillräckligt för att hantera dagvattnet inom fastigheten.

Kommentar om anmälningsplikten är noterad och justerad.

Gällande önskemål om att reglera höjdsättningen för att säkerställa att det inte kommer ner vatten i garaget, så görs ingen åtgärd i dagsläget. Plankartan medger förutsättningar att höjdsätta fastigheten för att hantera dagvattnet. Garagenedfarten kommer att projekteras i genomförandeskedet. Höjdsättning för innergården tas också om hand i fortsatt projektering av byggnaden.

Då inga parkeringsytor eller ytor för anfalls- och råvaruhantering kommer att finnas, kommer det inte att finnas smutsigt dagvatten som behöver tas om hand.

Ett förtydligande kring underhåll och skötsel har tillförts planbeskrivningen under avsnitt tekniska frågor.

Buller

Planbestämmelsen [m1], för lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till bullerdämpad sida, gäller för hela byggnaden och även för hörnlägenheterna. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring detta.

Åtgärder för att dämpa ljudnivåerna och klara avstegskravet hanteras i senare skeden genom exempelvis avskärmningar mellan byggnadskropparna.

Byggnaden behöver utformas så att lägenheter kan bli genomgående där minst hälften av bostadsutrymmena vetter mot bullerskyddad sida. Alternativt kan mindre lägenheter om högst 35 m² placeras vid fasader med en ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA. Enligt framtagen utredning (Ramboll 2024) bedöms lägenheterna kunna utformas så att minst hälften av bostadsutrymmena vetter mot bullerskyddad sida, alternativt har en bostadsarea om högst 35 m².

Brf Förvaltaren 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.

Utskicket av handlingarna anser vi har gjorts alldeles för sent med tanke på dagens postgång. Vi hade ingen möjlighet att delta i öppet hus då vi fick handlingarna först 9 juni. Svarstiden anser vi är alltför kort med tanke på att nationaldagen inföll under inom samrådstiden.

Svar:

Planförslaget innebär en viss påverkan på stadsplanemönstret från 1927. Då planområdet ligger inom kvartersstrukturens yttre gräns där de upprepande kvartersformerna möter en friare placering, volymverkan och utformning inom intilliggande kvarter, bedöms planförslaget inte skada riksintresset påtagligt. Tunafors fabriker fortsätter att utgöra ett uttryck för 1800-talets industriexpansion och bärande blicksfång från vattenrummet. Mötet med gatan följer stadsstrukturens utformning norr om planområdet, därför placeras huset i fastighetsgräns mot Tegelbruksgatan.

Byggnadshöjderna anpassas efter riksintresset för kulturmiljövård och kommer att harmonisera med befintliga punkthus, söder om planområdet.

Balkongerna utmed byggnad vid Zetterbergsgatan anpassar sig till området genom dess gestaltning. Efter samrådet har en enklare balkongstudie genomförts. Den visar på en knapp skillnad i gaturummets visuella upplevelse när antalet balkonger reduceras. Därför görs bedömningen att behålla de antal balkonger som presenterats i samrådet. Bilder från balkongstudien har tillförts planbeskrivningen, se rubrik Arkitektur och stadsbyggnadsidé, balkongstudie i planbeskrivningen.

Parkeringsbehov i form av boendeparkering och besöksparkering ska lösas inom respektive fastighet i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet är undersökt och går att hantera inom fastigheten.

Synpunkt angående kort svarstid är noterad. Samrådstidens längd följer satta lagkrav.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Planförslaget har justerats angående nockhöjd och byggnadshöjd för att med högre noggrannhet anpassa sig till omkringliggande bebyggelse, till Förvaltaren 1 och för att möta riksintresse för kulturmiljövård.

Tekniska byggnader på taket har tillkommit och reglerats med **[f₂]**, teknisk anläggning får placeras på tak och ska uppföras i ljusare kulör än byggnadens fasad. Tekniska anläggning på tak får maximalt uppgå till 120 m² och ska placeras minst 2,5 meter från fasad, **[e₂]**. Bygglovets och kommunens laserdata för Förvaltaren 1 har begärts ut för att reglering och utformning ska följa samma gestaltungsidé som på Förvaltaren 1. Planförslaget har också justerats med utformningsbestämmelsen **[f₁]** som gäller för båda byggnaderna, fasad ska utformas i puts, tegel, betong eller skiffer. Byggnaderna ska uppföras i olika material.

Bestämmelse om balkongers placering i höjd och djupled har lagts till, **[f₄]**, balkonger får kraga ut 1,5 meter från byggnad, 3,2 meter ovanför gata. Höjden är anpassad efter kommunens driftfordon.

2,5 meter prickmark har införts utmed Brunskogsgatan då planerad byggnad har ett mindre fotavtryck.

Efter samrådet har en dialog förts med Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB där beslut fattats om att E-område för transformatorstation inte behövs. Därmed utgår område för E i plankartan. Om det uppstår nya behov som innebär förstärkning av elförsörjning i framtiden, kan detta uppföras inom fastigheten genom utnyttjandegrad för gården, reglering **[e₁]** största byggnadsarea är 220 m² och **[e₁]** har därmed utökats 20 m².

Planområdet har utökats i norr för att även omfatta den del av Zetterbergsgatan som ansluter till planområdet eftersom den delen ingår i en mindre stadsplan från 1958 (1-202).

Reglering **[b₅]**, entré ska vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv mot gata har justerats från 0,5 meter till 1 meter.

För lägenheter större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, **[m₁]**.

Yttranden utan erinran

Region Sörmland
Barn- och utbildningsförvaltningen, Eskilstuna kommun
Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB
Miljö- & räddningstjänstnämnden, räddningstjänsten

Vattenfall Eldistribution AB
Skanova

Fortsatt handläggning

Ovanstående ändringar är gjorda i planhandlingarna och förslaget är klart att skickas ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Sandra Ström
Planarkitekt

Sara Duvelid
Planarkitekt Ramboll AB