Stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
Robin Ljunggren Bergström,
016-710 32 74

Detaljplan för

Gillet 1, m.fl.

Torshälla
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2021-02-11.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.

Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5 och i Torshälla bibliotek, Storgatan 26, Torshälla. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Granskningen pågick från och med den 19 februari 2021 till och med den 6 april 2021. Under granskningstiden meddelade kommunen, efter inkommen synpunkt om begäran av förlängd granskningstid, att granskningstiden förlängdes från det tilltänkta slutdatumet 19 mars, till ett nytt slutdatum 6 april. Beslutet att förlänga granskningstiden skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Beslutet hängdes upp i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5 och i Torshälla bibliotek, Storgatan 26, Torshälla. Beslutet hölls också tillgängligt på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

20 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 17 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 Södermanland

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL
Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrande, daterat 2017-05-05, har i stort sett beaktats i granskningsförslaget. Vid samrådet framförde Länsstyrelsen inga synpunkter avseende geotekniska säkerhetsfrågor. Men med anledning av de förändringar av planförslaget som gjorts inför granskningen bedömer Länsstyrelsen att det finns kvarstående frågor avseende risken för olyckor, översvämning och erosion som måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Risken för olyckor, översvämning eller erosion
För att marken ska bli lämpligt för detaljplanens syfte behöver erosionsrisken mot Torshällaån säkerställas. För att anlägga erosionsskydd krävs tillstånd för vatten-verksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (1998:808). Tillstånd har sökts men ännu inte beviljats och det är därför oklart om detaljplanen är genomförbar i denna del. Länsstyrelsen anser att tillstånd för åtgärden ska ha erhållits innan detaljplanen kan antas.

Av planförslaget framgår att det krävs förstärkningsåtgärder för att inte äventyra stabiliteten inom planområdet. I granskningsförslaget möjliggörs garage i källarplan under byggnaderna närmast ån, till skillnad mot i samrådsförslaget. Garaget har inte beaktats i de geotekniska utredningar som tagits fram inför granskning, projekterings PM geoteknik, Sweco 2018-05-02 samt PM stabilitetsberäkningar, Sweco 2018-05-02 inklusive beräkningsbilaga 2018-02-27. I planbeskrivningen anges att den minskade lasten på leran tack vare schakt för garage gynnar stabilitetsförhållandena. Länsstyrelsen önskar en redovisning av vilket underlag som ligger till grund för denna bedömning.

Länsstyrelsens kompletterade synpunkt 22/4
I Länsstyrelsens granskningsyttrande, daterat 2021-03-25, skrev vi att tillstånd för vattenverksamhet ska ha erhållits innan detaljplanen kan antas. Efter den dialog som kommunen och Länsstyrelsen hade hösten 2020 gjorde ni i kommunen tolkningen att tillståndet för vattenverksamheten inte behövde vara kommunen tillhanda i planprocessen, utan att den processen skulle startas inom ramen för planprocessen.

Vi har nu tittat på denna fråga igen och som Länsstyrelsen ser det behöver inte skyddet vara på plats innan planen antas, det räcker med att tillståndsprocessen påbörjats. I vår bedömning har vi tittat på hur frågan hanteras i väg- och järnvägsprocesser. Där är tillståndsprocessen normalt sett så pass förberedd att det endast är slutförhandlingen kvar då väg- eller järnvägsplanen vunnit laga kraft.
På samma sätt kan tillståndsprocessen för erosionsskydd hanteras parallellt med planprocessen.

Länsstyrelsen bedömer dock att kommunen tydligare behöver visa och förklara hur planen är tänkt att hanteras om det är så att tillstånd för

skyddsåtgärder inte godtas, då planen inte är genomförbar i vissa delar med den info Länsstyrelsen har idag.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken
Planförslaget innebär en omfattande exploatering inom riksintresset, angränsande till Torshälla stads centrala delar samt det känsliga vattenrummet utmed Torshällaån och Eskilstuna Nedre Kanal. Som Länsstyrelsen har påpekat tidigare kan bebyggelse inom kvarteret Gillet vara möjlig utifrån de värden riksintresset har att skydda, under förutsättning att tillräcklig hänsyn tas till platsens kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse på platsen kommer innebära att en ny årsring läggs till riksintresset. Den behöver därför placeras och utformas med största omsorg så att riksintressets värden kan stärkas.
Det är positivt att planförslaget arbetats om vad gäller bland annat påverkan på siktlinjer och avtrappning av bebyggelsens höjd mot å-rummet.
Länsstyrelsen anser emellertid att det föreslagna äldreboendet genom sin volym, framförallt dess höjd, kommer medföra skada på riksintresset då det introducerar en för Torshälla främmande skala. I likhet med den antikvariska konsekvensanalysen är Länsstyrelsens bedömning att den vinkelställda byggnaden kommer att bli dominerande i stadsrummet och att den medför en skalmässig förskjutning gentemot de befintliga kulturhistoriskt värdefulla villorna inom kv. Gesällen och lamellhusen i 2–3 våningar öster om Eskilstunavägen. Byggnadshöjden i kvarteret Gillet bör generellt ej överskrida höjden på Holmberget. Äldreboendet föreslås bli fem våningar högt med en nockhöjd på 16,5 meter vilket innebär att byggnaden blir högre än Holmberget. Sammantaget innebär den föreslagna byggnaden att läsbarheten av landskapet - dvs möjligheten att förstå och uppleva den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen i området - påverkas negativt genom att kulturmiljöns skala förskjuts och visuella samband skadas.

För att inte medföra skada på riksintresset eller negativ påverkan på kulturmiljön i närområdet anser Länsstyrelsen att höjden på äldreboendet behöver sänkas och anpassas bättre till intilliggande bebyggelse och topografin. Förutom nockhöjd bör även byggnads-höjd anges eftersom det är viktigt att styra hur byggnaden upplevs från gatan.

För att riksintresset ska tillgodoses behöver bebyggelsen utformas med en hög arkitektonisk verkshöjd och med hög kvalitet avseende materialval. Länsstyrelsen bedömer, i likhet med den antikvariska konsekvensanalysen, att gestaltning, färg- och materialval behöver studeras vidare. Utformningsbestämmelser som säkrar detta behöver tillföras på plankartan.

Strandpromenaden är kvarterets känsligaste del eftersom den ansluter till riksintressets kärna och har stora miljömässiga värden. Det är därför önskvärt att strandskoningen utformas på ett för platsen lämpligt sätt, med hänsyn till den kulturhistoriska miljön intill Torshällas medeltida stadskärna. Det är av stor vikt att å-rummet upplevs som en helhet och inte fragmentiseras på ett sådant sätt som skett vid bostadsområdet vid Holmen på motsatta sidan ån.

Det är positivt att befintlig bebyggelse inom kv. Gesällen skyddas genom

skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

<u>Risken för olyckor, översvämning eller erosion</u>
De geotekniska utredningarna har uppdaterats efter granskningen. I det reviderade Projekterings PM Geoteknik (rev 2021-05-17) redovisas krav på planen med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Riskerna beaktas med krav på att lasten på marken inte får öka inom ett delområde samt skydd av åsländ med erosionsskydd. Vidare har planförslaget omarbetats efter de uppdaterade geotekniska utredningarna. Följande har tillförts på plankartan:

Planbestämmelser
- *b_1 Fyllning av mark över nuvarande markhöjd ska ske med förstärkningsåtgärder*
- *b_2 Huvudbyggnadens stomlaster ska, genom förstärkningsåtgärder, nedföras genom leran till berg eller bärande friktionsjordar under leran. Placeras en del av huvudbyggnaden inom sju (7) meter frånanvändningsgränsen ska fyllning av mark under lägsta golv utföras med förstärkningsåtgärder för den del av huvudbyggnaden som är placerad inom sju (7) meter från användningsgränsen. För övrig fyllning av mark inom sju (7) meter från användningsgränsen och över nuvarande markhöjd ska det ske med förstärkningsåtgärder*
- *b_3 Huvudbyggnadens stomlaster ska, genom förstärkningsåtgärder, nedföras genom leran till berg eller bärande friktionsjordar under leran*

Upplysning på plankartan
- *För att uppnå tillfredsställande totalstabilitet vid exploatering av planområdet får inte markerad kvartersmark belastas utan förstärkningsåtgärder. Detta regleras med planbestämmelserna b_1, b_2 och b_3. För att uppnå planbestämmelserna som innehåller åtgärder för att inte äventyra totalstabiliteten i planområdet förväntas grundläggning göras med pålning och fribärande golv samt lättfyllning vid såväl uppfyllning av mark och eventuell fyllning under lägsta golv. Till bygglovet förväntas geotekniskt kunniga medverka.*

Byggande med garage beskrivs i det reviderade Projekterings PM Geoteknik

2021-05-17. PM:et är reviderat med hänsyn till de förändringar som finns i det omarbetade planförslaget. Läs vidare under Kommunens svar till SGI:s yttrande.

<u>Länsstyrelsens kompletterade synpunkt 22/4</u>
I dialog med Länsstyrelsen har vi efter granskningsyttrandet nått samsyn i att tillståndsprocessen för vattenverksamhet kan hanteras parallellt med planprocessen, att det därmed räcker att tillståndsprocessen är påbörjad men att tillstånd inte behöver ha erhållits. Länsstyrelsen önskar dock ett förtydligande i hur planen är genomförbar om tillstånd inte erhålls, vilket kommunen besvarar i punktform:

- *Det finns en stor flexibilitet i utformningen av erosionsskyddet, planen ger ett utrymme och möjliggör erosionsskyddet, men det finns ingen bestämd utformning. Utöver bevarandevärden finns det inga nya anläggningar eller strikta krav på utformning att ta hänsyn till, vilket ger en flexibilitet som kommer att underlätta tillståndsprocessen.*

- *Det är inte uteslutet att hantera erosionsskyddet som en anmälningspliktig vattenverksamhet även om det har prövats en gång. Miljökontoret öppnade i sitt föreläggande om att söka tillstånd (daterat 2019-05-15) att om utformningen av erosionsskyddet förändras i projekteringen kan eventuellt ärendet hanteras i en ny anmälan. Möjligheten nämndes även i Miljökontorets synpunkter i samrådet av planen. Beroende på utformningen med andel hårdgjort erosionsskydd respektive mjukt mer naturligt erosionsskydd så kan möjligheten att hantera det inom anmälan åter bli aktuell.*

- *Kommunen har tidigare erfarenhet av att söka och erhålla tillstånd för vattenverksamhet. Ett liknande exempel var vid anläggning av ny kaj och strandskoning längs Eskilstunaån vid badhuset centralt i Eskilstuna. Tillståndet erhölls i dom M 3671-14 och visar att kommunen är kapabel i att söka och erhålla tillstånd för liknande vattenverksamhet.*

- *En mer extrem hantering av erosionsproblem om tillstånd inte skulle erhållas vore att tillföra massor i ungefär samma omfattning de eroderar. Alternativet skulle kräva mätningar i ett kontrollprogram och fyllning med jordmassor i återkommande anmälningspliktiga vattenverksamheter.*

- *Ett annat extremt alternativ vore att i en förnyad planprocess ändra utformningen av strandlinjen för att skapa möjligheten till ett nödvändigt erosionsskydd.*

<u>Riksintressen – 3 kap. miljöbalken</u>
Enligt bedömningen i det antikvariska utlåtandet så introducerar förvisso äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Även fast äldreboendets höjd avviket bedöms planstrukturen i det antikvariska utlåtandet vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde

då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Kommunen vill understryka att den sammanvägda bedömningen som görs i utlåtandet är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ och 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken. Kommunen gör ingen annan bedömning än det antikvariska utlåtandet, varför byggnadens höjd inte justeras till antagandet. Byggrätten stärker och säkrar förutsättningarna för Torshälla centrums fortlevnad och dess roll som samlingspunkt för viktiga samhällsfunktioner, då bebyggelsens volym är baserat på behovet av vårdboendeplatser i centrala Torshälla. För att balansera volymen mot intilliggande bebyggelse har kommunen reglerat att den femte våningen ska integreras i taket och ges ett avvikande fasadmaterial och kulör än underliggande fasadeliv, vilket också gäller för eventuella burspråk på femte våningen. Huskroppen tvingas även till att minska i volym mot korsningen Eskilstunavägen/Holmenleden för att skapa en attraktiv entré till staden och bryta upp volymen. För att fortsätta att jobba med äldreboendets byggnadsvolym införs även en bestämmelse till antagandet att bottenvåningen ska avvika i fasadmaterial och kulör.

Angående gestaltning, färg- och materialval kommer detta studeras vidare till bygglovet.

Kommunen delar Länsstyrelsens syn på att parken längs årummet behöver upplevas som en helhet. Kommunen har ingen ambition att fragmentera den. Parallellt med detaljplanen för kv. Gillet pågår ett arbete för utvecklingen av Holmberget som kommer fortsätta att studera hur parken längs ån kan utformas så det upplevs som en helhet mellan bron vid Holmenleden och bron vid Brogatan.

Lantmäteriet

KOMBINATION AV ALLMÄN OCH ENSKILD KVARTERSMARK
När man planlägger med en kombination av enskild kvartersmark (t.ex. B) och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, s.k. allmän kvartersmark (D), bör man ta i beaktande de markåtkomstregler som gäller för allmän kvartersmark och de konsekvenser de kan medföra.
För allmän kvartersmark gäller vissa inlösenregler och för enskild kvartersmark andra inlösenregler. Om ett område vid genomförandet anses vara allmän kvartersmark så blir de särskilda markåtkomst- och ersättningsregler som finns i 6 kap. 13 § och 14 kap. 14 § PBL för "kvartersmark för annat än enskilt bebyggande" tillämpliga. Det är regler som ger kommunen skyldighet och också viss rätt att lösa in allmän kvartersmark.
Väljer kommunen att gå vidare med planförslaget så som det är utformat idag behöver det i planbeskrivningen redovisas vad som gäller för genomförandet och konsekvenserna av det, det vill säga en redovisning av vilken rättighet respektive skyldighet till inlösen av marken som gäller för kommunen och vad som gäller efter eventuellt beviljande av bygglov för enskild aktör.

FASTIGHETSBILDNING
Det framgår på sida 31 i planbeskrivningen att eventuell 3D-fastighet ska bildas för parkeringsgarage. Det framgår dock inte mer exakt vart den eventuella fastigheten ska vara någonstans, t.ex. finns inte någon höjdangivelse eller vart den vertikala fastighetsgränsen ska gå (t.ex. i bjälklaget).
Lantmäteriet föreslår att uppgifterna om 3D-utrymmet förtydligas och preciseras.

Det framgår inte av handlingarna vem som ansvarar för att söka de tänkta lantmäteriförrättningarna.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska vara så flexibel som möjligt och kommunen vill inte stå i vägen för att vård ska kunna byggas i kombination med vanliga bostäder. Planbeskrivningen uppdateras angående skyldigheter till inlösen av mark.

Planbeskrivningen uppdateras med förslag till vart 3D-fastighetsbildningen bör vara.

Planbeskrivningen uppdateras med att kommunen ska söka lantmäteriförrättningarna samt att kostnadsansvaret regleras i markanvisningsavtal.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2017-09-01, dnr. 5.1-1706-0447. Synpunkterna i det tidigare yttrandet är främst inriktade på tidigare geotekniskt underlag till planförslaget, som nu inte ingår som planunderlag, och är därför till stora delar ej längre aktuella. Nuvarande granskning är utförd
på det geotekniska underlag som omnämns i planbeskrivningen under kapitel ”Markförhållanden, erosions- och skredrisk”, [2, 3, 4]. Vissa av synpunkterna i det tidigare yttrandet är dock fortfarande relevanta och tas därför med i nedanstående text. Swecos utredning är inledningsvis utförd i enlighet med anvisningar i Skredkommissionens rapport 3:95, men sedan reviderad med

hänvisning till nu gällande styrande dokument IEG Rapport 4:2010. I Rapport 4:2010 redovisas ett spann av säkerhetsfaktorer som kan anses vara tillfredsställande för olika typer av markanvändning, där man sedan skall välja en säkerhetsfaktor som bedöms erforderlig, utifrån aktuellt projekts förutsättningar och den geotekniska undersökningens omfattning. Sweco redovisar i sin utredning enbart spannet och har inte gjort ett val av erforderlig säkerhetsfaktor. Sweco hänvisar även till spannet för ”planläggning” för byggnationsområdet samt spannet för ”annan mark/naturmark” för park och gc-bana. Naturmark definieras i de styrande dokumenten som ”mark som endast utnyttjas för dagvistelse för enstaka personer och som inte inrymmer några anläggningar av betydelse”. SGI anser park och gc-bana bör uppfylla samma stabilitetskrav som kvartersmarken, då man kan förvänta sig att fler än bara enstaka personer kommer uppehålla sig mellan husen och ån. För stor del av åstranden redovisas att ett erosionsskydd samt utflackning av slänten till 1:2 behöver utföras. Detta finns även med som en planbestämmelse på plankartan. SGI saknar dock redovisning av stabilitetsberäkningar med dessa åtgärder och anser att PM ska kompletteras med detta. Mindre justeringar av markytan, upp till 0,5 m, är generellt inte marklovspliktiga och kan utföras utan kommunens medgivande. Därför anser SGI att stabilitetsberäkningar med erosionsskydd ska utföras med en mindre utbredd belastning av markytan, även inom natur och parkmark, för att säkerställa att stabiliteten även efter en justering av markytan är tillfredsställande. I aktuell utredning är delar av planen obelastad. I den geotekniska undersökningen har ostörd provtagning utförts dels i sydväst i området (Bh NC1601, NC1612) och dels centralt i området (Bh NC1616). Enligt utvärderingen av provtagningarna har kvicklera påträffats i proverna från den sydvästra delen av området. I geotekniskt PM förutsätts att kvicklera enbart förekommer lokalt i anslutning till beräkningssektion B. SGI saknar ett resonemang avseende hur Sweco gjort sin bedömning avseende utbredningen av kvicklera, samt eventuella konsekvenser av detta. Det framgår i den geotekniska utredningen samt i planbeskrivningen att stabiliteten inte är tillfredsställande för planerade förhållanden och det finns förslag på lättfyllning som stabilitetshöjande åtgärd. SGI delar bedömningen att en stabilitethöjande åtgärd krävs, och är en förutsättning för att uppnå en tillfredsställande stabilitet. Vi ställer oss dock frågande till om åtgärden, utan att vara införd på plankartan, är tillräckligt säkerställd i planen. Stabiliteten för Holmenleden samt stabilitet för planerad rondell mot Nybyån i söder har ej klarlagts. SGI anser att stabiliteten för planområdet som helhet samt för områden utanför planen som kan påverka planområdets stabilitet behöver klarläggas. Framförallt mot sydväst i området är det väldigt liten skillnad mellan Torshällaåns normalnivå och markytan. Enligt planbeskrivningen kommer husen inte påverkas vid översvämning/höga flöden. SGI vill ändå påpeka att eventuella åtgärder med hänsyn till översvämningsrisker kan påverka stabiliteten negativt beroende på utformning. Om behov av översvämningsskydd föreligger behöver det klarläggas att stabiliteten är tillfredställande för
att kunna anordna detta skydd.

Kommunen har, efter SGI:s yttrande, låtit Sweco uppdatera utredningarna inför antagandet av detaljplanen. Utredningarna bifogas antagandehandlingarna: Projekterings PM geoteknik (2018-02-27 REV 2 2021-05-17) och PM Stabilitetsberäkningar, (2018-02-27 Rev 2021-05-05)

med Beräkningsbilaga (2021-05-17). Vidare har också planhandlingarna justerats efter det reviderade PM:et, se vidare nedan.

Nedan följer svar på SGIs yttrande.

<u>Val av säkerhetsfaktorer</u>
Swecos utredningar är utförda med Skredkommissionens Rapport 3:95 som styrande föreskrift avseende omfattning på utförd utredning/undersökning med tillhörande krav på totalsäkerhetsfaktor. I kapitel 8 i Rapport 3:95 ges rekommendationer på erforderliga totalsäkerhetsfaktorer. Dessa rekommendationer föreslås IEG 4:2010 ersättas med något modifierade regler utan någon större påtaglig skillnad för utredningar i detaljplaneskedet. Både Rapport 3:95 och IEG 4:2010 ger ett spann på säkerhetsfaktorer som kan vara acceptabelt. SGI önskar en hänvisning till val av säkerhetsfaktor utifrån undersökningens omfattning och rådande förhållanden. I Swecos utredningar har valet varit att eftersträva den högsta säkerhetsfaktorn i varje intervall. Med förfinade bedömningar skulle kraven kunna sänkas något, men ser detta som en extra marginal till säkert utförande.

De reviderade beräkningar ger följande resultat:

	Odränerad analys			Kombinerad analys		
Sektion	**Strandnära**	**GC-väg**	**Byggomr.**	**Strandnära**	**GC-väg**	**Byggomr.**
B-B	2,04	4,25	2,47	1,54	2,79	2,80
E-E	1,46	1,44	1,14*	1,22	1,27	1,15*
BE-BE	1,55	1,50	1,57	1,20	1,33	1,40

***Anm. Otillfredsställande stabilitet med använd bygglast. Se beräkningar med förslag till utförande.**

Vad avser den strandnära delen och befintlig gc-väg gäller kraven för annan mark (avseende definition se mer nedan). För annan mark föreskriver styrande handling, Rapport 3:95 följande

Annan mark (gc-vägen)
Fc ≥ 1,3 – 1,2
FKomb ≥ 1,2 – 1,15

Det vägledande dokumentet IEG 4:2010 (inte styrande) ger inget spann utan rekommenderar FKomb ≥ 1,2.

Utförda beräkningar med Fc = 1,5 – 2,0 med odränerad analys ligger väl över krav i styrande och vägledande dokument med Fc ≥ 1,3.

Även med kombinerad analys innehålls med utförda beräkningar med FKomb = 1,2 – 1,5 krav på FKomb ≥ 1,2 som uppfyller både styrande Rapport 3:95 och vägledning av IEG. I sektion E/BE är lermäktigheten mindre och i denna del bedöms ingen kvicklera finnas och FKomb på 1,15 skulle enligt ovan kunna accepteras.

Vad avser stabilitet till planerade bostadsområde gäller andra krav på den beräkningsmässiga säkerhetsfaktorn:

Bebyggelseområde
Fc ≥ 1,5 – 1,4
FKomb ≥ 1,35 – 1,3

Det vägledande dokumentet IEG 4:2010 (inte styrande) ger spannet FKomb ≥ 1,4 – 1,3.

Som framgår av Swecos reviderade PM föreskrivs förstärkningsåtgärder eller restriktioner på fyllning inom bostadsområde mot ån. Direktiven är gjorda så att Fc inte ska understiga ca 1,5 och FKomb ska vara 1,4. Kommunen finner ingen mening att med förfinade bedömningar sänka Fc från 1,5 till 1,4 eller FKomb från 1,4 till 1,3. Se nedan hur kommunen säkerställer förstärkningsåtgärder i plankartan.

Angående annan mark
Kommunen ställer sig frågande till följande ”SGI anser park och gc-bana bör uppfylla samma stabilitetskrav som kvartersmarken, då man kan förvänta sig att fler än bara enstaka personer kommer uppehålla sig mellan husen och ån.” Med vilket stöd föreslår SGI avsteg från Skredkommissionens anvisningar? I Rapport R 3:95 klassas park och gc-bana utifrån markanvändning som annan mark med definitionen ”Med annan mark avses markanvändning som endast medför dagvistelse och anläggningar av mindre betydelse. Exempel är: Parker, bollplaner, utomhuslager, gång-, cykel- och mopedvägar (GCM-vägar), lokalgator, andra ledningar än huvudledningar samt bodar, garage och parkeringsplatser på minst 25 m avstånd från huvudbyggnader i småhusområden och frekvent använda fritidsområden.” För annan mark anges något lägre säkerhetsfaktorer än för bebyggelse. Ska samma stabilitetskrav ställas på befintlig gc-väg och där kringliggande parkmark med säkerhet med FKomb = 1,2 som bostadsbebyggelsen FKomb ≥ 1,4 är inte exploatering möjligt om inte gc-vägen tas bort och strandområdet förvildas till naturmark.

Kommunen ser detaljplanen möjlig att genomföra med bibehållen GC-väg och parkmark i Torshällaåns närhet. Att innehålla krav som SGI anser bör uppfyllas skulle innebära omfattande omgrävning av Torshällaån och troligen ombyggnad av GC-vägen med ett sänkt profilplan. Något som inte är motiverat utifrån Rapport R 3:95

Kommunen anser att dessa delar av planområdet uppfyller samhällets krav på stabilitet med hänsyn till skred och ras.

Stabilitetsberäkning med erosionsskydd har utförts i Swecos reviderade PM, med resultatet att i delar där slänten förses med erosionsskydd blir den beräkningsmässiga stabiliteten bättre än de beräkningar som gjorts för att klarlägga stabiliteten för gc-vägen och kv. Gillet. Stabiliteten blir bättre på grund av att när erosionsskydd kommer lokalt brantare partier flackas till lutning 2:1. Erosionsskyddet, som utgörs av sten, ger en extra tyngd som mothåll.

Kommunen har på SGI:s önskemål låtit Sweco beräkna erosionsskyddets förbättrande effekt både med odränerad och kombinerad analys.

För strandnära glidytor ökar säkerhetsfaktorn (Fc) i odränerad analys från 1,55 till 1,69 (ca 10 % förbättring). För glidytor som omfattar gc-vägen ökar Fc från 1,50 till 1,58, det vill säga med ca 5 %.

För strandnära glidytor med kombinerad analys ökar säkerhetsfaktorn (FKomb) från 1,20 till 1,25 (ca 4 %). För glidytor som även omfattar hela gc-vägen är den beräkningsmässiga säkerhetsfaktorn i princip lika med eller utan erosionsskydd med FKomb ≈ 1,30.

<u>Justering av markytan</u>
I stabilitetsberäkningar med totalsäkerhetsfaktor ska säkerhetsfaktorn beakta osäkerheter i materialegenskaper, vattenstånd, laster m.m. Detta innebär att även osäkerhet i geometri beaktas. Lokalt gjorda uppfyllningar i parkmark kan förekomma men med beräkningar för området mellan ån och gc-vägen fås beräkningsmässigt säkerhetsfaktorer på Fc = 1,5–2,0, där kravet är Fc = 1,3 finns således god marginal för uppfyllning. Lokalt kan betydligt mer än 0,5 m fyllas upp med begränsad bredd då 3-D effekter kan tillgodoräknas. Kommunen finner dock inte anledning att söka scenarier där kommunens park fylls upp med 0,5 m eller mer inom stora områden. Utförda beräkningar ger stöd för mindre upplag och vallar från snöröjning kan läggas vid gc-vägen utan att äventyra stabiliteten.

<u>Utbredning och inverkan av kvicklera</u>
Redovisning av förekomsten av kvicklera har utvecklats i det reviderade PM:et. Kvicklera har påträffats där lermäktigheten är som störst och då under nivån +3. I mellersta och norra delen av området finns inte lera med betydande mäktighet under denna nivå. Det finns dock även högsensitiv lera i området. Lera med hög sensitivitet har beaktats i utredningen som framgår av Swecos PM och svaren ovan. I alla delar har Sweco i dimensionering valt ogynnsamma förhållande i val av säkerhetsfaktor där en del i ogynnsamt förhållande är högsensitiv lera. Detta är förtydligat i det reviderade Projekterings PM Geoteknik.

<u>Förstärkningsåtgärder och planhandlingar</u>
I enlighet med det reviderade geotekniska PM:et har planhandlingarna uppdaterats. Planbeskrivningens kapitel om geoteknik har reviderats och plankartan har uppdaterats med följande:

Planbestämmelser
- *b_1 Fyllning av mark över nuvarande markhöjd ska ske med förstärkningsåtgärder*
- *b_2 Huvudbyggnadens stomlaster ska, genom förstärkningsåtgärder, nedföras genom leran till berg eller bärande friktionsjordar under leran. Placeras en del av huvudbyggnaden inom sju (7) meter från användningsgränsen ska fyllning av mark under lägsta golv utföras med förstärkningsåtgärder för den del av huvudbyggnaden som är placerad inom sju (7) meter från användningsgränsen. För övrig fyllning av mark inom sju (7) meter från användningsgränsen och över nuvarande markhöjd ska det ske med förstärkningsåtgärder*
- *b_3 Huvudbyggnadens stomlaster ska, genom förstärkningsåtgärder, nedföras genom leran till berg eller bärande friktionsjordar under*

leran

Upplysning på plankartan

- *För att uppnå tillfredsställande totalstabilitet vid exploatering av planområdet får inte markerad kvartersmark belastas utan förstärkningsåtgärder. Detta regleras med planbestämmelserna b1, b2 och b3. För att uppnå planbestämmelserna som innehåller åtgärder för att inte äventyra totalstabiliteten i planområdet förväntas grundläggning göras med pålning och fribärande golv samt lättfyllning vid såväl uppfyllning av mark och eventuell fyllning under lägsta golv. Till bygglovet förväntas geotekniskt kunniga medverka.*

<u>Stabilitet Holmenleden med cirkulationsplats</u>
Beskrivning görs i det reviderad PM:et. Planerade jobb för Holmenleden innebär att den avses göras smalare och där med reducera last och förbättra stabiliteten. Inga uppgifter finns om dålig stabilitet för vägen och därvid har den inte utretts. Cirkulationsplatsen kan innebära viss fyll på lermark, men utan detaljer går det inte att beräkna. Fyllning måste utifrån vägens nuvarande profilplan bli begränsad och eventuella nödvändiga förstärkningsåtgärder kan tas fram i bygghandlingar då vägen projekteras.

<u>Översvämningsskydd</u>
Nivå på lägsta golv är inte fastställt i planen. I skissförslag finns golv kring nivån +11,1. Översvämningsnivå (200 års värde) ligger kring nivån +8,5, det vill säga god marginal till planerade golv. Det finns till och med utrymme för normalt dränerat underbyggt garage.

<u>Blockutfall</u>
I höjdpartiet mot norr är marken sluttande men den kraftiga lutningen ligger norr och utanför detaljplaneområdet. Denna del av planområdet är redan bebyggt med restriktioner på vad som får göras på byggnaderna men byggnaderna är därtill behäftade med rivningsförbud. Inga omfattande jobb kan förväntas i denna del av detaljplanen och därmed finner Kommunen inget behov att låta utföra besiktning av bergsakkunnig.

Torshälla stads nämnd

Nämnden har tagit del av stadsbyggnadsförvaltningens skriftliga underlag samt hämtat medskick från utvecklingsstrateg för stads- och ortsutveckling Torshälla.

Torshälla stads nämnd är positiv till att:

1. Det möjliggörs bostäder i blandade upplåtelseformer för äldreboende och flerfamiljshus för att möjliggöra såväl inflyttning som kvarboende i staden vid ändrade bostadsbehov
2. Planen medger flexibilitet, för flerbostadshus eller äldreboende, för anpassning till förändrade bostadsbehov över tid.
3. Det gröna rekreativa stråket öster om ån bevaras och att vattnet/ån fortsatt görs tillgängligt för allmänheten. Stråket bidrar till folkliv och en levande och miljö. Grönområden och natur bidrar i hög grad till stadens attraktivitet och är en del av Torshällas karaktär.
4. Områdets utformning tar hänsyn till och bidrar till att skapa en attraktiv och stadsmässig inre entré till staden
5. Möjligheter för verksamhet tillskapas i bottenvåning mot Eskilstunavägen, enligt blandstadsprincipen, som både kan bidra till att aktivera entrén via Eskilstunavägen och stärka det befintliga klustret av lokal service längs Eskilstunavägen/vid Ebelingmuseet och i det urbana hjärtat. Liv och rörelse över dygnet bidrar även till ökad upplevd trygghet.
6. Passagerna över Eskilstunavägen, i såväl norra som södra delen av planområdet, bibehålls för att koppla samman staden och förenkla för gående och cyklister. Gång- och cykelvägen längs Holmenleden och passagen över Eskilstunavägen utgör en viktig koppling och ett vardags stråk, inte minst för skolelever.

Torshälla stads nämnd har följande ytterligare synpunkter att beakta i granskningen:

7. Gesällgränd utgör en viktig entré till Holmbergsparken och utgör en koppling mellan Ebelingmuseet och Holmbersparkens skulpturpark. Det är viktigt att platsen i sin utformning inte upplevs som privat
8. Kv. Gillet har hittills erbjudit parkeringsmöjligheter, inte minst för besökare i samband med evenemang och turistsäsong. Fortsatt arbete utifrån framtagen övergripande parkeringsstrategi är nödvändig för att även fortsatt ge förutsättningar för besökare till verksamheter, sevärdheter och evenemang i staden. Kanske kan planerat garage på Gillet erbjuda parkeringsmöjligheter för besökande i en framtid.

Punkt 1 till 6
Stadsbyggnadsförvaltningen delar Torshälla stads nämnds synpunkter.

Punkt 7
Plankartan har utarbetats för att inte privatisera Gesällgränden. Planavdelningen har planlagt gatan som allmän plats – lokalgata, så Kommunen blir huvudman för gatan och kan styra detaljutformningen. Själva detaljutformningen av gatan sker efter att detaljplanen fått laga kraft och kommer projekteras av stadsbyggnadsförvaltningen. Planbeskrivningen uppdateras med Torshälla Stads nämnds synpunkt så den uppmärksammas i projekteringsskedet. Vidare har synpunkten också vidarebefordrats till ansvarig person på stadsbyggnadsförvaltningen som ska projektera Gesällgränden.

Planavdelningen har vidare planlagt marken så att byggnaden längs Eskilstunavägen tvingas till en 45 gradig knäck för att skapa en mjukare övergång mellan kv. Gillet, Gesällgränden och Holmberget när området blir exploaterat. På så vis ska en mer välkomnande entré ner mot ån via Gesällgränden tillföra positiva kvalitéer för området.

Punkt 8
Parallellt med den här detaljplanen pågår det ett arbete kring hur besöksparkeringen för Torshällas centrala delar kan lösas. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Utifrån hur plankartan reglerar möjligheterna till parkeringsgarage ser inte planavdelningen något hinder att parkeringsgaragen kan samnyttjas i framtiden. Ett samnyttjande kan inte med planbestämmelser säkerställas utan behöver istället ske med civilrättsliga avtal. Vidare kommer inte Kommunen vara markägare för Kv. Gillet i framtiden. En dialog behöver därför ske med den framtida markägaren efter att detaljplanen fått laga kraft, för att utreda frågan vidare.

Eskilstuna energi och miljö VA

Vatten och spillvatten
EEM har genomfört en ledningsflytt för att möjliggöra exploateringen. De ledningar som tidigare korsade fastigheten ligger nu i Eskilstunavägen. Kostnaden för ledningsflytten togs av Eskilstuna kommun. Anslutning för vatten och spillvatten från detaljplanen ska ske mot Gesällgränd.
Ytor i detaljplanen har säkrats med U-områden för att möjliggöra framtid VA försörjning med anslutningspunkt till varje tilltänkt fastighet. Detta är dock i fastighetsmark och inte allmän platsmark. Genomförandet av VA-utbyggnaden måste därför samordnas med planerad byggnation, och genomförandeavtal kan bli aktuellt. Det bör framgå under genomförande.

Dagvatten
Dagvattenutredningen från 2019 har sedan tidigare granskats av EEM. Fokus är på rening av dagvatten och det som föreslås är nya öppna dagvattenlösningar inom kvartersmark och även ett reningsdike längs Holmenvägen som ligger i allmän platsmark.

Idag ligger området inom verksamhetsområde för dagvattengata och dagvattenfastighet. Om fastighetsägarna själva iordningställer dagvattenanläggningarna på fastighetsmark får de dock ingen förbindelsepunkt till den allmänna dagvattenanläggningen och ska då endast ligga inom verksamhetsområde för vattentjänsten dagvattengata.

Förtydliga gärna att dagvatten från Eskilstunavägen och Riktargatan (gulmarkerade vägytor) leds mot planerad reningsanläggning längs Holmenvägen via EEM´s dagvattenledningsnät. Föreslagen dagvattenhantering är väldigt detaljerad beskriven i planbeskrivningen (sid 40). Egentligen är det bättre att hänvisa till gällande dagvattenpolicy. Förslag till tillägg i planbeskrivningen: Dimensionering av dagvattenanläggningar ska utföras enligt Svenskt vattens publikation P110 samt följa Eskilstuna kommuns dagvattenplan och Policy.

Föreslagen dagvattenhantering med tröga avrinningstråk på fastighetsmark är inte tillräckligt inarbetad i plankartan då det inte framgår vilka ytor som ska avsättas för dagvatten och skyfallshantering. Det står i planbeskrivningen att ”prickmark ska användas som förgård med dagvatttenhantering”. Särskilt gäller detta föreslaget dike på kvartersmark norr om Gesällgränd.

Det är viktigt att säkerställa att åtgärderna verkligen genomförs, då förslagsvis i samband med exploateringsavtalet. Det är bra att det framgår att dagvattenlösningar ska redovisas och granskas i bygglovsskedet samt att kontakt ska tas med miljökontoret då dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga.

Det är mycket viktigt att förtydliga vilka dagvattenanläggningar som ska ägas av vem. Detta ska framgå i exploateringsavtalet eftersom det är förknippat med kostnader.

Skyfall
Det är bra att det framgår att höjdsättningen av området är viktig för att säkerställa avledning mot Torshällaån i händelse av ett skyfall.
Förslag till tillägg i planbeskrivningen för förtydligande: Höjdsättning av området ska ske i enlighet med Svenskt vattens publikation P105.

Vatten och spillvatten
Genomförandebeskrivningen uppdateras.

Dagvatten
Planbeskrivningen uppdateras angående Eskilstunavägen och Riktargatan. Planbeskrivningen vidhåller den detaljerade skrivningen för att visa hur dagvattnet kan hanteras inom plangränsen, men uppdateras med texten ” Dimensionering av dagvattenanläggningar ska utföras enligt Svenskt vattens publikation P110 samt följa Eskilstuna kommuns dagvattenplan och Policy”.

Planavdelningen bedömer att plankartan gett tillräckligt med utrymme för att dagvattenhanteringen som är utredd ska komma till stånd. Hänvisad skrivning angående gårdsytan är ett av flera förslag att använda utrymmet som uppstår mellan vägområdet [GATA$_1$] och byggkroppen. Det primära syftet med utrymmet är att byggnaden ska placeras längre från vägområdet för att klara bullernivåerna vid fasad.

Synpunkten att reglera genomförande av dagvattenlösningar är vidarebefordrad till kommunens fastighets- och exploateringskontor som ansvarar för markanvisningsavtalet.

Dagvattenlösningar som är placerade på kvartersmark ska ägas av fastighetsägaren och dagvattenlösningar som är placerade på allmän platsmark ska ägas av Kommunen/kommunens bolag.

Skyfall
Planbeskrivningen uppdateras.

PostNord

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 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.

Synpunkter noterade.

Sörmlandstrafk

Sörmlandstrafiken ser positivt på utvecklingen i Torshälla. Utvecklingen kan innebära ökat resande, vilket i sig är positivt, men på en av stadstrafikens redan idag högst belastade linjer (linje 1). Det kan på sikt komma att innebära ökad trängsel vilket i sig kan leda till ökade kostnader för Eskilstuna kommun.

Synpunkten är vidarebefordrad till planavdelningens trafikplanerare.

Vattenfall El

Vattenfall Eldistribution AB noterar att det felaktigt står nämnt Vattenfall AB i text nedan, här önskar vi att noterar rätt företagsnamn dvs ”Vattenfall Eldistribution AB".

El, tele, bredband och värme	Förutsättningar *El* Inom planområdet finns det idag elledningar från Eskilstuna Energi oc och Vattenfall AB dock ingen direkt anslutningspunkt.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Planbeskrivningen uppdateras.

Privatperson 1

Efter att ha studerat planritningen över kvarteret Gillet i Torshälla, vill jag framföra följande invändningar:

I kulturmiljöanalysen hittar jag följande skrivning ”Tomtens öppna karaktär, de öppna och fria siktlinjerna över platsen utgör ett visuellt starkt landskapselement i stadsbilden”. Det tycker jag inte alls man tar hänsyn till när man i förslaget har fyllt upp för många och dessutom för höga huskroppar på denna begränsade yta.

Vidare citerar jag från kulturmiljöanalysen: ”Kv. Gillet som del av staden Torshälla...stadens entré från söder...medför stora gestaltningsmässiga krav på EVENTUELLA förändringar av platsen.” Samma analys nämner att Holmberget har en väsentlig roll i stadsbilden. Jag tycker att huskroppen utmed Eskilstunavägen bör sänkas med 1, ev 2 våningar för att möjliggöra att man får se Holmberget på håll när man kör in söderifrån. Dessutom ska fastigheten inte vara högre än den som ska ligga utmed Holmenleden.
Sen ogillar jag den platta fasaden mot söder, den känns som ett stoppmärke, det borde finnas en utsmyckning av något slag på den.

Jag har också en fundering när det gäller parkeringsmöjligheter. Tydligen planeras några att byggas under jord nära vattnet??? Jag har många invändningar mot bilismen, men om man är realistisk bör varje hushåll i nuläget ha tillgång till en parkeringsplats. Och var ska Gröna Villans kunder parkera?

Enligt Arkitektupproret går det också att bygga ”vackrare” hus än dessa ”kantiga klossar”. Man kanske kan inspireras av de intilliggande äldre byggnaderna?

De siktlinjer som pekats ut som känsliga har säkerställts i plankartan genom placeringen av de olika byggnaderna. Det är framför allt en siktlinje som går tvärsöver tomten som är känslig i själva området som ska bebyggas med nya byggnader. Denna siktlinje har varit en tydlig utgångspunkt i planförslaget och hela planförslaget har ritats om för att bevare den. Den konsult som tagit fram kulturmiljöutredningen har också gjort ett antikvariskt konsekvensutlåtande som redogör att Kommunen bevarar siktlinjerna på ett bra sätt.

En sänkning av byggnaden är inte aktuellt då behovet av äldrevårdplatser måste tillgodoses centralt i Torshälla. Planförslaget har inför granskningen justerats så att byggnaden längs Eskilstunavägen tvingas till en 45 gradig knäck istället för en 90 gradig knäck som fanns med i samrådsförslaget. Holmberget tillåts därmed synas enligt bilden nedan:

Kommunen har, som omnämnt ovan, låtit AIX arkitekter utföra ett antikvariskt utlåtande på den nya bebyggelsen, i syfte att bedöma vilken inverkan de får på kulturmiljön och Riksintresset Torshälla D2. Enligt bedömningen introducerar äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Planstrukturen bedöms vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ och 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken.

Detaljerade utformningar av fasader sker i bygglovet. Detaljplanen visualiserar en möjlig utformning.

Parkeringsgarage tillåts uppföras under de två punkthusen närmast Torshällaån och under äldreboendet längs Eskilstunavägen. Ur geoteknisk synvinkel minskar lasten på leran tack vare schakt för källarplan. Lasten från byggnaderna förs av pålar ned till morän/berg. Den minskade lasten på leran tack vare schakt för garage gynnar stabilitetsförhållandena i området. Detaljplanen följer den av kommunen beslutade parkeringsstrategi ”Parkeringstal för ett Eskilstuna i förändring”. I enlighet med strategin bedöms planområdet tillhöra typområde B. Parkeringstalen påverkas av olika faktorer som läge, målgrupp, restidskvoter, lägenhetssammansättning och åtgärder inom mobility management. Strategin gör beräkningar på antalet p-platser för nytillkommande bebyggelse (BTA) och användning (bostäder, vård, skola etc.). För flerbostadshus med användningen bostäder inom planområdet ska det finnas mellan 0 och 9 bilplatser per 1000 m² BTA. Med tanke på bra tillgänglighet till kollektivtrafik m m är en rimlig utgångsnivå 7 platser per 1000 m^2 BTA för tillkommande bebyggelse, och parkeringstalet kan bli lägre utifrån förutsättningarna ovan. Hur många bilparkeringsplatser som i slutändan byggs avgörs i bygglovsskedet. Detaljplanen skapar endast möjligheterna för att parkeringsplatser i olika former kan byggas inom området. Det finns idag inga utpekade parkeringar som har ett specifikt ändamål att försörja Gröna Villan inom planområdet. Efter exploateringen kommer det finnas möjlighet för Gröna Villan att föra en dialog med fastighetsägaren för Kv. Gillet om att samnyttja de parkeringar som tillkommer i samband med byggnationen. Det är inte den här detaljplanens roll att lösa besöksparkeringen för Torshällas centrala delar men det pågår ett arbete parallellt med detaljplanen kring hur besöksparkeringen kan lösas. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen är att den ska lösas på den egna fastigheten och genom att frigöra bilparkeringar på allmänna ytor blir tillgången större för besöksparkering.

Privatperson 2

Den här torshälla bostads-vård husen är extremt fula. De smelter inte in speciellt den grå stenbyggnaden. Hela torshälla är I varma kulörer. Det passer inte in att sätta ett fult kalt grått stenhus. Både det vita huset och det gråa huset är för höga. Det liknar miljonprojekten från 70-talet. Dessutom tas en stor del av gröna villan cafes parkering bort och ni väljer att täcka den gamla fina arkitekturen av de gamla trävillorna på holmberget helt. Jag antar att ni gjort en utvändig cykelparkering med tak. Bygg in den istället för alla cyklar blir stulna här ändå. Sen vill jag ha mer information om trädgården och ni kan dra in den vita byggnaden lite.

Detaljerade utformningar av fasader sker i bygglovet. Detaljplanen visualiserar en möjlig utformning.

Kommunen har låtit AIX arkitekter utföra ett antikvariskt utlåtande på den nya bebyggelsen, i syfte att bedöma vilken inverkan de får på kulturmiljön och Riksintresset Torshälla D2. Enligt bedömningen introducerar äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta

bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Planstrukturen bedöms vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ och 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken. Planavdelningen har vidare planlagt marken så att byggnaden längs Eskilstunavägen tvingas till en 45 gradig knäck för att skapa en mjukare övergång mellan kv. Gillet, Gesällgränden och Holmberget när området blir exploaterat. På så vis ska en mer välkomnande entré ner mot ån via Gesällgränden tillföra positiva kvalitéer för området och de äldre trävillorna längs Gesällgränden tillåts fortfarande ha en framträdande roll i stadsrummet när man tar sig in till de centrala delarna av Torshälla via Eskilstunavägen.

Det finns idag inga utpekade parkeringar som har ett specifikt ändamål att försörja Gröna Villan inom planområdet. Efter exploateringen kommer det finnas möjlighet för Gröna Villan att föra en dialog med fastighetsägaren för Kv. Gillet om att samnyttja de parkeringar som tillkommer i samband med byggnationen. Det är inte den här detaljplanens roll att lösa besöksparkeringen för Torshällas centrala delar men det pågår ett arbete parallellt med detaljplanen kring hur besöksparkeringen kan lösas. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen är att den ska lösas på den egna fastigheten och genom att frigöra bilparkeringar på allmänna ytor blir tillgången större för besöksparkering.

Byggnaden längs Eskilstunavägen kan inte dras in längre i området för då kommer den påverka en känslig siktlinje som finns utpekade i planområdet:

Det finns ett flertal illustrationer, både i 2D och 3D, över de tilltänkta innergårdarna i planbeskrivningen.

Cykelparkeringars utformning kan inte styras med en detaljplan.

Privatperson 3

Undertecknad har tagit del av utställningen över den planerade byggnationen på Gillet 1 i Torshälla. Jag menar att den inte på något vis harmonierar med Torshällas själ i den här delen av staden. Arkitekturen är förfärlig och smälter inte alls in i omgivningen.
Denna enorma vita vägg och koloss till byggnad som möter när man kommer in i Torshälla är inte på något vis välkomnande, tvärtom. Byggnaden är dessutom avskräckande hög.

Ett mycket bättre och trevligare alternativ hade varit några radhuslängor i trä med små grönytor emellan och framför.
Ta ert förnuft till fånga! Ni förstör Torshällas infart från söder på detta sätt! Så sorgligt att se!

Den nya bebyggelsen föreslås på en plats som historiskt sett har varit en del av stadens utkant men numera ligger centralt i Torshällas tätort. Äldreboendet placeras mot Torshälla centrum i ett område som enligt kulturmiljöanalysens känslighets- och tålighetsanalysen saknar tydlig koppling till den kulturhistoriska karaktären och samtidigt beaktar respektavståndet till befintlig villabebyggelse (kv Gesällen). Kommunen har låtit AIX arkitekter utföra ett antikvariskt utlåtande på den nya bebyggelsen, i syfte att bedöma vilken inverkan de får på kulturmiljön och Riksintresset Torshälla D2. Enligt bedömningen introducerar äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Planstrukturen bedöms vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ och 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken.

Radhus är inte aktuella då behovet av äldrevårdplatser måste tillgodoses centralt i Torshälla.

Privatperson 4

I Utvecklingsplan Torshälla 2030 talas det mycket vackert om Torshälla som aktiv småstad. Några citat:
. Genom betoning på 'framtidsarvet' beskrivs hur traditioner och historia kombineras med nutida innovativ kompetens. Torshälla ska vara en kreativ och välkomnande plats, där kultur i olika former får ta mycket plats.
. Förtäta centrum i en småstadsskala där byggnadshöjder och storlek på byggnader tar hänsyn till kontexten.
. Förtäta med ambitionen att förstärka den positiva karaktären av småstad, genom byggnader som relaterar till den omgivande miljön och skapar en varierad gatumiljö.
. Sätt fokus på öppna och inbjudande fasader i centrum - även där det inte är affärer. Det kan gälla små kontorslokaler, bibliotek, gym eller andra verksamheter som kan bidra till en ökad känsla av liv även i gaturummen.

Dessa utdrag ur Utvecklingsplan 2030 förklarar i ett nötskal varför planen för kv. Gillet är misslyckad till den del den innehåller en massiv byggnadskropp i fem våningar som skymmer Holmberget för den som nalkas Torshälla söderifrån.

Jag inser att arkitekten har vinnlagt sig om att skapa en fri siktlinje till kyrkan från korsningen Eskilstunavägen/Holmleden. Det är emellertid inte tillräckligt bra; Holmberget och de kulturhistoriskt betydelsefulla villorna i kv. Gesällen är också de av central betydelse – de utgör själva kontexten! Detta bekräftas i den analys av kulturmiljön som planen utger sig för att bygga på:

. Holmberget som naturgeografisk komponent
Holmbergets roll i stadsbilden och dess betydelse för betraktarens förståelse av landskapets naturgeografiska förutsättningar är väsentlig. De synliga bergssidorna och samspelet mellan bergshöjden, den lågt liggande fastigheten och vattenrummet bidrar till och förstärker detta uttryck.

Möjligen stämmer detta sett från kvarterets innersta. Det stämmer inte sett från Eskilstunavägen, huvudentrén till Torshälla.

Dessutom väcker planen bl.a. följande frågor:
. hur blir det med parkeringsmöjligheter för andra än kvarterets invånare?
. kommer man (allmänheten) att kunna promenera diagonalt genom kvarteret, mellan Holmbergsparken och korsningen?

I hopp om en omarbetad plan som lever upp till kommunens anspråk på att planera "i Torshälla-skala",

Den nya bebyggelsen föreslås på en plats som historiskt sett har varit en del av stadens utkant men numera ligger centralt i Torshällas tätort. Äldreboendet placeras mot Torshälla centrum i ett område som enligt kulturmiljöanalysens känslighets- och tålighetsanalysen saknar tydlig koppling till den kulturhistoriska karaktären och samtidigt beaktar respektavståndet till befintlig villabebyggelse (kv Gesällen). Kommunen har låtit AIX arkitekter, samma konsult som tog fram kulturmiljöanalysen, utföra ett antikvariskt utlåtande på den nya bebyggelsen, i syfte att bedöma vilken inverkan de får på kulturmiljön

och Riksintresset Torshälla D2. Enligt bedömningen introducerar äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Planstrukturen bedöms vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ och 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken. Byggrätten stärker och säkrar förutsättningarna för Torshälla centrums fortlevnad och dess roll som samlingspunkt för viktiga samhällsfunktioner, då bebyggelsens volym är baserat på behovet av vårdboendeplatser i centrala Torshälla. För att balansera volymen mot intilliggande bebyggelse har kommunen reglerat att den femte våningen ska integreras i taket och ges ett avvikande fasadmaterial och kulör än underliggande fasadeliv, vilket också gäller för eventuella burspråk på femte våningen. Huskroppen tvingas även till att minska i volym mot korsningen Eskilstunavägen/Holmenleden för att skapa en attraktiv entré till staden och bryta upp volymen. För att fortsätta jobba med äldreboendets byggnadsvolym införs även en bestämmelse att bottenvåningen ska avvika i fasadmaterial och kulör.

Holmberget kommer skymta, men ej framträda lika tydligt som tidigare. Den äldre bebyggelsen i kv Gesällen blir mindre läsbar från denna plats. Kommunen har vidtagit åtgärder för att jobba med dessa frågor. Huset längs Eskilstunavägen är planlagd så att byggnaden tvingas till en 45 gradig knäck för att skapa en mjukare övergång mellan kv. Gillet, Gesällgränden och Holmberget när området blir exploaterat. På så vis ska en mer välkomnande entré ner mot ån via Gesällgränden tillföra positiva kvalitéer för området och de äldre trävillorna längs Gesällgränden tillåts fortfarande ha en framträdande roll i stadsrummet när man tar sig in till de centrala delarna av Torshälla via Eskilstunavägen. Holmberget tillåts, genom denna utformning av byggnaden, synas enligt bilden nedan:

Det finns inga allmänna parkeringsplatser planlagda i kvarteret Gillet i nuvarande planförslag. Inom kvarteret finns det möjlighet att bygga två parkeringsgarage. Ett under äldreboendet vid Eskilstunavägen och ett under de två punkthusen vid ån samt markparkering mot Gesällgränden. Möjligheten att uppföra dessa parkeringar är i första hand för att tillgodose den nya exploateringens behov. Efter exploateringen kommer det dock att finnas möjlighet att föra en dialog med den nya fastighetsägaren för Kv. Gillet om att samnyttja de parkeringar som tillkommer i samband med byggnationen. Det är inte den här detaljplanens roll att lösa besöksparkeringen för Torshällas centrala delar men det pågår ett arbete parallellt med detaljplanen kring hur besöksparkeringen kan lösas. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen är att den ska lösas på den egna fastigheten och genom att frigöra bilparkeringar på allmänna ytor blir tillgången större för besöksparkering.

I planen finns det ingen säkerställd allmän väg genom kvarteret varför det åläggs den framtida fastighetsägaren att avgöra om allmänheten ska få tillträde genom kvarteret. Kommunen har istället fokuserat på att säkerställa att det finns tillgängliga vägar längs ån, Holmenleden, Eskilstunavägen och Gesällgränden.

Planen kommer inte att arbetas om i det här skedet. Förslaget har på olika vis arbetats om sedan 2015 för att anpassa det till platsens förutsättningar och för att tillgodose kritiska behov som äldreboende i central Torshälla. Förtätning med småstadskaraktär innebär i det här fallet att förtäta med medvetenhet om skala och uttryck på befintlig bebyggelse och med kulturmiljöperspektiv för att

bevara de kvaliteter kulturmiljö innebär. Bland annat följer byggnadshöjderna den sluttande tomten ner mot ån så man fortsatt ska kunna läsa landskapet, vidare skapar planen en småskalig karaktär mot Torshällaån. Det är vid ån som de äldre delarna av Torshälla bäst går att utläsa på platsen varför störst fokus på att hålla ner byggnadshöjderna har varit där. Samtidigt måste också planen tillgodose det kritiska behovet av ett äldrevårdboende i Torshälla, vilket tillgodoses mot Eskilstunavägen på en plats som enligt kulturmiljöanalysens känslighets- och tålighetsanalysen saknar tydlig koppling till den kulturhistoriska karaktären. Flera olika allmänna intressen har därför fått en avgörande roll i framtagande av planförslaget där kulturmiljön och småstadskaraktären har varit ett av dessa intressen. Men också behovet av att kunna trygga basala välfärdsfunktioner i framtiden.

Café Gröna Villan

Fastigheten är klassad som handelsplats men ingenstans i detaljplanen nämns vår verksamhet som på ett påtagligt sätt satt sin prägel på kvarteret de två senaste åren.

Med över 50 000 besökare per år enbart till vårt cafe så har vi på ett betydande sett bidragit till besöksnäringen i Torshälla.

Tillsammans med bla Ebelingmuseet,Rolf Bergs keramik,Amarant och Holmbergsparken så medverkar vi till ett uppskattat besöksmål för såväl boende i närområdet som tillresta dagturister.

I en tid där "hemester" och lokala utflykter blivit det nya sättet att leva så vill vi fortsätta vara ett attraktivt alternativ för alla de tillresta besökare vi har från närliggande kommuner.

Ett så starkt besöksmål som vi bildar tillsammans med övriga aktörer i området borde kommunen vara mån om och skapa de bästa förutsättningar för .

Vi värnar om ett levande Torshälla och dess särprägel som kultur och handelsplats men en så pass liten ort är absolut beroende av tillresta besökare för att verksamheter ska finnas kvar.

Vad vi främst vänder oss emot i detaljplanen är avsaknaden av parkeringsplatser för alla de som besöker Torshälla.

För lokalboende är det absolut bra att gång och cykelbanor prioriteras och att kollektivtrafiken är ett alternativ men för tillresta besökare måste det på något sätt finnas ett sätt att parkera i närområdet.

Skulle man i framtiden även få fart på Holmbergets restaurang så ökar trycket på parkeringar ytterligare.

Parkeringsytan som finns idag på Gillet är av stor vikt för alla verksamheter i området, men där står även många som arbetspendlar till Torshälla.

För verksamheterna i området är det absolut nödvändigt att kommunen anlägger ett antal korttidsparkeringar i området eller att man i det tilltänkta parkeringsgaraget upplåter platser för allmänheten.

Planbeskrivningen kompletteras med Café gröna villan och dess roll i närområdet.

Kommunen har, efter inkommen synpunkten angående parkering, tagit med Gröna Villan i bedömningen. Att området ska omvandlas till bostäder och samhällsservice beslutades redan 2013 av kommunfullmäktige när fastigheten Gillet 1 pekades ut i översiktsplanen. Arbetet med att detaljplanelägga området för att uppnå detta påbörjades 2015 där också ett syfte med planen formulerades. Samma syfte gäller idag när detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden. Planhandlingar över områdets utveckling har funnits publicerade sedan 2017 och 2019 förtydligade kommunen att fastigheten skulle omvandlas till bostäder och samhällsservice i Utvecklingsplan för Torshälla som antogs av kommunfullmäktige. Kommunen har därmed varit tydlig sedan 2013 att marken som idag används för parkering ska få en ny funktion i Torshälla för att möta behovet av nya bostäder och äldrevård. Vidare finns det idag inga utpekade parkeringar inom planområdet som ska försörja besöksnäringen och fastighetsägare har ingen ovillkorlig rätt till att dessa används för ett specifikt ändamål för en fastighet. Avvägningen mellan hur marken används idag har därför vägts mot allmänintresset att tillskapa bostäder och samhällsservice för äldre samt de komplement som behövs i form av bland annat gårdsytor. I den avvägningen har kommunen gjort bedömningen att det sistnämnda väger tyngre. Vidare omöjliggör inte detaljplanen att parkering kan tillkomma inom fastigheten Gesällen 6. Merparten av marken regleras med ”kryssmark” som möjliggör markparkering. Utöver det kommer det inom kv. Gillet finnas möjlighet att upprätta både markparkering och parkering under mark. Efter exploateringen kommer det därmed finnas möjlighet att föra en dialog med fastighetsägaren för Kv. Gillet om att samnyttja de parkeringar som tillkommer i samband med byggnationen. Det pågår även ett arbete parallellt med den här detaljplanen hur besöksparkering kan lösas i Torshälla. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen är att den ska lösas på den egna fastigheten och genom att frigöra bilparkeringar på allmänna ytor blir tillgången större för besöksparkering.

Bostadsrättsföreningen Gesällen 4

Yttrande inkommit 3 mars:

Bostadsrättsföreningen Gesällen 4 i Torshälla har mottagit granskningshandling för detaljplanen via vår förvaltare Innemiljö i Mariefred. Då vår bostadsrättsförening ännu inte fanns då samråd skedde år 2017 finner vi att tiden för att lämna in synpunkter (senast 19 mars 2021) är alltför kort och anhåller därför om att tiden för synpunkter förlängs ca en månad.

Vi flyttade in i de sex lägenheterna i november 2019 och planbeskrivningen innebär ju åtskilligt att sätta sig in i. Vi skulle också vilja samråda med övriga fastighetsägare och hyresgäster på Gesällgränd, varför dessa också skulle behöva förlängd tid för yttrande.

Vi noterar att verklighetsbeskrivningen inte riktigt stämmer t ex vad gäller användningen av parkeringsplatser. Ebelingmuseet har egna parkeringsplatser men på Gesällen 6 finns sedan sommaren 2019 ett mycket populärt café och bageri, Gröna Villan, som lockar många besökande till Torshälla och de använder parkeringen på planen. Dessutom kan vi som bor i Gesällen 4 (Gesällgränd 6) notera att parkeringen är välfylld under dagtid, troligen av personer som arbetar i Torshälla. Bostadsrättsföreningen har fyra platser på gården, men övriga två måste parkera vid nuvarande vändplan. Någon restaurang på Holmberget finns inte sedan länge.

Vi skulle också behöva en förklaring till vad upphävande av tomtindelningar innebär (sid 44 i planbeskrivningen).

Yttrande inkommit 28 mars:

Kulturmiljö
Gillet blir det första som möter besökare i Torshälla och vi finner att den planerade bebyggelsen inte alls är i harmoni med Torshällas småstadskaraktär. De planerade huskropparna är alldeles för stora och rimmar mycket illa med nuvarande bebyggelse såväl öster som väster om ån. De kulturhistoriska värdena som såväl Länsstyrelsen som Torshälla stads nämnd har framhållit i tidigare samråd beaktas inte i nuvarande förslag. Nybyggnation med 5 våningar stör t ex utsikten från Holmberget samt förstör bilden av Holmberget och ån från infarten till Torshälla. Några ”siktlinjer” inom området som omtalas i planen lär inte hjälpa. I stället bör lägre bebyggelse eftersträvas, gärna i stil med de röda trähusen på åns västra sida. Överhuvudtaget har man lyckats väl att integrera nyare hus bland de gamla i den äldre delen av Torshälla.

2.Trafik
Gillet är omgivet av starkt trafikerade leder. På Holmenleden finns mycket tung trafik (mycket stora långtradare med släp) som troligen är på väg till och från logistikcentrum i Folkesta. Även Eskilstunavägen är tätt trafikerad. Att lägga ett äldreboende i anslutning till dessa leder verkar inte välbetänkt. Det kan väl inte sägas ingå i en ”småstadsevolution”. De äldre måste rimligen ha tillgång till utevistelse och det verkar bli alldeles för trångt och för dålig luft på Gillet.

3.Parkering
Parkeringsfrågan kommer att bli svår att lösa vid planerad bebyggelse. För närvarande står dagligen 20-25 bilar parkerade på nu tillgänglig yta och inför veckosluten betydligt fler, då tillströmningen av besökare till Gröna Villans café och bageri är stor. Gröna Villan har betytt mycket för trivseln i området och deras verksamhet passar mycket bra in i kulturmiljön. På somrarna är deras trädgård en oas som är synnerligen välbesökt. Många besökare kommer till Torshälla för promenader och rekreation och använder då den nuvarande parkeringsmöjligheten. Detsamma verkar gälla vardagar för personer som arbetar i Torshälla

När det gäller fastigheten Gesällen 4 så finns endast fyra parkeringsplatser på gården. Övriga två lägenheter måste använda platser vid den nuvarande

vändplanen och behöver också några platser för gästparkering.
Busshållplats vore önskvärd vid Gillet, då även boende på Holmen har långt till nuvarande busshållplatser.

4. Gesällgränd
Boende måste ha tillfart med bil till parkering på tomten. Vändzon efter fastigheten Gesällen 4 är nödvändig för sopbil/servicefordon, utryckningsfordon samt snöröjning. Planerade utfarter från ev parkeringshus är ej lämpliga. Gesällgränd är ett populärt gångstråk/cykelbana som fortsätter utefter ån. Dessa planerade utfarter skulle utgöra en trafikfara inte minst för alla de skolbarn som passerar.

5. Tekniska frågor
Hur kommer avloppsvattnet att tas om hand? Kommer det att byggas en avlopps- pumpstationen med risk för dålig lukt för övriga boende på Gesällgränd?
Vi vill ha ett klarläggande av vad förslaget om upphävande av tomtindelning skulle innebära.

Vi vill även ha ett klarläggande om försäkringar för skador på befintliga fastigheter på Gesällgränd - skador som kan uppstå från pålning och sprängning. Hur är planerna på för- resp. efterbesiktning?

Sammanfattningsvis torde framgå av ovanstående att vi inte ställer oss positiva till detta storskaliga projekt i småstaden. Småstadsdestruktion snarare än småstadsevolution!

Svar på yttrande inkommit 3 mars:

Synpunkten angående förlängd granskningstid beviljades.

Synpunkten angående parkering besvaras nedan under punkt 3. Parkering

Fram till 1987 fanns det vid sidan av stadsplanen en planform benämnd tomtindelning. Som namnet antyder så reglerade tomtindelningen kvarterets indelning i tomter (fastigheter). Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanelagt område bilda fastigheter. Genom att tomtindelningen fastställdes så bildades en tomt administrativt. Detta följdes sedan upp med en tomtmätning som innebar att fastigheten bildades rättsligt. I och med att fastighetsbildningslagens tillkomst 1972 så upphörde obligatoriet och tomtindelningen blev ett instrument som kunde användas när det krävdes att säkra en ny stadsplans genomförande. Tomtindelningen har i dag sin motsvarighet i fastighetsindelningsbestämmelserna i 4 kap 18 § plan – och bygglagen. Äldre tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. För att ändra eller upphäva en tomtindelning krävs således en ändring av detaljplanen. Tomtindelning upphävs automatiskt när en ny detaljplan får laga kraft för ett område. Er nuvarande fastighetsavgränsning påverkas inte genom detta utan åtgärderna kommer i framtiden enbart underlätta om ni vill bilda nya fastigheter.

<u>Svar på yttrande inkommit 28 mars:</u>

Kulturmiljö
Den nya bebyggelsen föreslås på en plats som historiskt sett har varit en del av stadens utkant men numera ligger centralt i Torshällas tätort. Äldreboendet placeras mot Torshälla centrum i ett område som enligt kulturmiljöanalysens känslighets- och tålighetsanalysen saknar tydlig koppling till den kulturhistoriska karaktären och samtidigt beaktar respektavståndet till befintlig villabebyggelse (kv Gesällen). Kommunen har låtit AIX arkitekter utföra ett antikvariskt utlåtande på den nya bebyggelsen, i syfte att bedöma vilken inverkan de får på kulturmiljön och Riksintresset Torshälla D2. Enligt bedömningen i det antikvariska utlåtandet så introducerar förvisso äldreboendets volym en skala som är främmande för den historiska miljön. Trotts detta bedöms byggnadsvolymen vara acceptabel ur kulturhistoriskt perspektiv då dess volym möjliggör en offentlig funktion som kan manifestera sig i stadsbilden. Även fast äldreboendets höjd avviker bedöms planstrukturen i det antikvariska utlåtandet vara anpassad till platsens kulturhistoriska värde, då känsliga siktlinjer bevaras och byggnadernas höjder följer den topografiska sluttningen mot ån. Bedömningen som görs i utlåtandet är att förslaget uppfyller de krav som ställs i samband med nybyggnation enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§ samt 8 kap. 9 § samt att det ej medför negativ påverkan på riksintresset i den meningen som beskrivs i 3 kap 6 § Miljöbalken. Kommunen gör ingen annan bedömning än det antikvariska utlåtandet, varför byggnadens höjd inte justeras till antagandet. Byggrätten stärker och säkrar förutsättningarna för Torshälla centrums fortlevnad och dess roll som samlingspunkt för viktiga samhällsfunktioner, då bebyggelsens volym är baserat på behovet av vårdboendeplatser i centrala Torshälla. För att balansera volymen mot intilliggande bebyggelse har kommunen reglerat att den femte våningen ska integreras i taket och ges ett avvikande fasadmaterial och kulör än underliggande fasadeliv, vilket också gäller för eventuella burspråk på femte våningen. Huskroppen tvingas även till att minska i volym mot korsningen Eskilstunavägen/Holmenleden för att skapa en attraktiv entré till staden och bryta upp volymen. För att fortsätta jobba med äldreboendets byggnadsvolym införs även en bestämmelse att bottenvåningen ska avvika i fasadmaterial och kulör.

2. Trafik
Frågan om påverkan från omgivningsbuller som uppkommer av trafiken på Eskilstunavägen och Holmenleden har blivit utredd av ÅF Consultant, i en bullerutredning från 2020-12-18. Enligt utredning uppnår planförslaget de krav som ställs vid nybyggda hus. Vidare konstaterar utredningen att merparten av de tilltänkta gårdarna i centrala delen av kvarteret uppnår bullerkravet. Det finns inga indikatorer på att luften skulle vara sämre eller bättre än någon annanstans i centrala Torshälla.

3. Parkering
För svar på besöksparkering, se Kommunens svar på Gröna Villans synpunkt.

Att området ska omvandlas till bostäder och samhällsservice beslutades redan 2013 av kommunfullmäktige när fastigheten Gillet 1 pekades ut i översiktsplanen. Arbetet med att detaljplanelägga området för att uppnå detta

påbörjades 2015 där också ett syfte med planen formulerades. Samma syfte gäller idag när detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden. Planhandlingar över områdets utveckling har funnits publicerade sedan 2017 och 2019 förtydligade kommunen att fastigheten skulle omvandlas till bostäder och samhällsservice i Utvecklingsplan för Torshälla som antogs av kommunfullmäktige. Kommunen har därmed varit tydlig sedan 2013 att marken som idag används för parkering ska få en ny funktion i Torshälla för att möta behovet av nya bostäder och äldrevård. Vidare finns det idag inga utpekade parkeringar inom planområdet som ska försörja någon specifik fastighet och fastighetsägare har ingen ovillkorlig rätt till att dessa används för ett specifikt ändamål för en fastighet. Avvägningen mellan hur marken används idag har därför vägts mot allmänintresset att tillskapa bostäder och samhällsservice för äldre samt de komplement som behövs i form av bland annat gårdsytor. Vidare är den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen att den ska lösas på den egna fastigheten.

Förutsättningar för ett nytt hållplatsläge har utvärderats under detaljplanearbetet. Kommunens riktlinjer är att man ska ha tillgång till hållplatser inom 600 meter från en målpunkt. Fler hållplatslägen skapar längre körtider vilket gör kollektivtrafiken mindre attraktiv. Kommunen fokuserar därför på att placera hållplatser vid de mest strategiskt viktiga platserna som exempelvis Östra torget. Genom dessa befintliga placeringar uppnås idag kommunens riktlinjer för placering av hållplatser för området.

4. Gesällgränden
Detaljplanen har reglerat en tillfartsmöjlighet till fastigheten genom användningsbestämmelsen $GATA_2$. En vändzon kommer inte att planläggas efter fastigheten. Det finns en vändzon planlagd i mitten av Gesällgränd. Vändzonen har samrådts med Eskilstuna energi och miljö som inte har några synpunkter över den placeringen. Vidare har också planförslaget granskats av räddningstjänsten som inte hade något att erinra angående utformningen.

I framtiden kommer gång- och cykelvägen vara i anslutning till fastigheterna vid Gesällgränden, varför planerade in- och utfarter från parkeringsgaraget inte bedöms vara i konflikt med gång- och cykelvägar vid Gesällgränd.

5. Tekniska frågor
Det finns ingen planerad avloppspumpstationen som riskerar att medföra dålig lukt. Mot Gesällgränd ska det uppföras en transformatorstation inom de område som betecknas E (blå ruta) på plankartan.

För svar på tomtindelning, se ovan.

Frågor som berör försäkring eller dylikt vid genomförandet av byggnationen hanteras inte inom detaljplanearbetet. Eventuella besiktningar sker i bygglovsskedet.

Fastighetsaktie bolaget Ormvråken 9

Detaljplanen som ligger ute för granskning verkar inte ta avstamp i nutid. Beskrivningar stämmer inte gällande fastigheten och dess verksamhet. Avsevärda skillnader gällande fastighetens nuvarande utseende storlek mm skiljer sig med det som beskrivs och visas på ritningar.
Ingenstans i detaljplanen nämns cafe Gröna Villan som är den enda affärsverksamhet som finns i kvarteret som planen berör.
Man nämner Holmbergets restaurang som inte varit i drift på flera år.
Vi vill hävda att cafe Gröna villan ändrat områdets karaktär väsentligt sedan början av 2019 och med över 60 000 besökare per år bidragit stort till Torshällas besöksnäring och utgör ett stort allmänintresse för kommunens invånare. Besökarna kommer med huvuddel med bil från andra delar av kommunen gällande tex.luncher mm. Vilket omöjliggör kollektiva färdmedel till Cafét. Eftersom det inte finns någon utredning eller något samråd i processen så har ingen hänsyn tagits till verksamheten i planförslaget. Dessutom anges i förslaget begränsning av fastighetens byggrätt samt möjlighet till utveckling och förvansknings skydd rivningsförbud mm. Det är brukligt att man vid ett planförfarande beaktar och visar hänsyn till samtliga berördas intressen.

Vi önskar att man justerar planförslaget med hänsyn till fastigheten och dess verksamhet med tillgänglighet samt parkering. Vi önskar att man kan upplåta ett antal ca 10st korttidsparkeringar i anslutning till Gillet 6. Vi önskar även att man ger möjlighet till utveckling av verksamheten med utbyggnadsmöjligheter enligt tidigare detaljplan. Vi önskar även att förvanskningsskyddet, rivningsförbudet och skyddsbestämmelser tas bort. Vi önskar att byggrätten justeras västerut, så det kvarstår till 4 m från tomtgräns mot Gesellen 5 samt byggrätt norrut enligt tidigare detaljplan.

Planbeskrivningen uppdateras kring Gröna Villan.

Kommunen har, efter inkommen synpunkten angående parkering, tagit med Gröna Villan i bedömningen. Att området ska omvandlas till bostäder och samhällsservice beslutades redan 2013 av kommunfullmäktige när fastigheten Gillet 1 pekades ut i översiktsplanen. Arbetet med att detaljplanelägga området för att uppnå detta påbörjades 2015 där också ett syfte med planen formulerades. Samma syfte gäller idag när detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden. Planhandlingar över områdets utveckling har funnits publicerade sedan 2017 och 2019 förtydligade kommunen att fastigheten skulle omvandlas till bostäder och samhällsservice i Utvecklingsplan för Torshälla som antogs av kommunfullmäktige. Kommunen har därmed varit tydlig sedan 2013 att marken som idag används för parkering ska få en ny funktion i Torshälla för att möta behovet av nya bostäder och äldrevård. Vidare finns det idag inga utpekade parkeringar inom planområdet som ska försörja besöksnäringen och fastighetsägare har ingen ovillkorlig rätt till att dessa används för ett specifikt ändamål för en fastighet. Avvägningen mellan hur marken används idag har därför vägts mot allmänintresset att tillskapa bostäder och samhällsservice för äldre samt de komplement som behövs i form av bland annat gårdsytor. I den avvägningen har kommunen gjort bedömningen att det sistnämnda väger tyngre. Vidare omöjliggör inte detaljplanen att parkering kan tillkomma inom fastigheten Gesällen 6.

Merparten av marken regleras med ”kryssmark” som möjliggör markparkering. Utöver det kommer det inom kv. Gillet finnas möjlighet att upprätta både markparkering och parkering under mark. Efter exploateringen kommer det därmed finnas möjlighet att föra en dialog med fastighetsägaren för Kv. Gillet om att samnyttja de parkeringar som tillkommer i samband med byggnationen. Det pågår även ett arbete parallellt med den här detaljplanen hur besöksparkering kan lösas i Torshälla. Det arbetet omfattar att se över reglering av parkeringsytor och gatuparkeringar för bilar då många boende väljer att nyttja dessa som boendeparkering. Den generella inriktningen för parkering enligt plan- och bygglagen är att den ska lösas på den egna fastigheten och genom att frigöra bilparkeringar på allmänna ytor blir tillgången större för besöksparkering.

Detaljplanen har varit utställd för samråd mellan 3 april – 2 maj 2017 och granskning mellan 19 mars och 6 april 2021. Kommunen bedömer därför att samråd har skett i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen.

Att fastighetens nuvarande byggrätt begränsas och den befintliga byggnaden skyddas görs för att tillgodose det av lagstiftningen lagstadgade allmänintresset att bevara historiska miljöer. Om en byggnad är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får den, enligt 8 kap 13§ plan- och bygglagen, inte förvanskas. För att skydda byggnader som är föremål för 8 kap 13§ plan- och bygglagen får kommunen, med stöd av 4 kap 16 § plan- och bygglagen, bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk samt bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning inte får rivas. Fastighetens kulturvärden har varit kända sedan längre tid. Redan 1994 antog Kommunfullmäktige ”Torshälla – Bevarandeplan för värdefulla miljöer”. Syftet med bevarandeplanen var att klarlägga vilka byggnader och bebyggelsemiljöer som är av kulturhistoriskt intresse och som därmed borde ges någon form av skydd i detalj- eller områdesplaner. Vidare var det viktigt att ge översiktliga anvisningar för hur detta kan ske på bästa möjliga sätt genom riktlinjer för hur bevarandet skall genomföras. God byggnadsvård är av avgörande betydelse för Torshällas fortlevnad som en kulturmiljö. Bevarandeplanen ska fungera som underlag i planfrågor och byggnadslovsfrågor, tydliggöra hur bevarandefrågor ska hanteras och väcka intresse för bevarandeåtgärder inom Torshälla samt aktualisera förslag till miljöförbättrande åtgärder. I bevarandeplanen pekas två områden med kulturhistoriska värden ut i Torshälla, området väster om ån och området öster om ån. Gesällen 6 är belagda inom området öster om ån. I området öster om ån, redogörs att bebyggelsen är mycket splittrad i skala och utformning men två huvudsakliga byggnadsperioder kan urskiljas. Den första omkring 1880–1910 då Torshälla börjar expandera över sina gamla gränser och den andra under 1950-talet med den nya centrumbebyggelsen med affärs- och flerfamiljshus i en större skala än den traditionella småstadsbebyggelsens. Bebyggelsen på fastigheten Gesällen 6 tillhör den så kallade första expanderingen mellan 1880–1910. Karaktären för bebyggelsen under denna expandering beskrivs som trähus uppförda i någon typ av panelarkitektur. Fasader klädda med olika typer av panel, ibland uppdelad i fält med panelen lagd i olika riktningar. Fasaderna målades i ljusa oljefärger med snickeridetaljer i samma färg, ofta vitt. Taken är tunna med stora språng, synliga utsirade taksparrar och täckta med falsad

plåt som målats svart, röd eller kromoxidgrön. Husen försågs ofta med lövsågerier längs takkanter, i gavelspetsar och på verandor. Verandor i en eller två våningar var vanliga. De var ofta inglasade med dekorativt spröjsverk och färgat glas. Exempel på panelarkitektur kan man se på bl a Gesällgränd (kv Gesällen 5 o 6) och Vive Jönsgatan 16 (kv Fogden 24). Även äldre hus försågs ibland med glasverandor och lövsågerier i samband med ombyggnad (Rådmannen 4). I bevarandeplanen görs vidare en redovisning av byggnader med kulturhistoriskt egenvärde i området öster om ån, där Gesällen 6 benämns: ”Eskilstunavägen 4 Villa från slutet av 1800-talet i två våningar. Stomme av plank klädd med mörkgrön liggande fasspontpanel på nedre delen och ljusgrön "fjällpanel" på övre delen, vita fönstersnickerier. Rundbågiga fönster på andra våningen. På södra sidan finns en veranda med snickarglädje och ovanpå den ett burspråk. På norra sidan finns en två vånings utbyggnad, med glasad framsida samt entre. Huset är omgivet av trädgård med flera stora fruktträd och avgränsad mot gatan av ett plank. Detta är ett välbevarat exempel på sekelskiftets panelarkitektur men interiören är helt ombyggd.” Bebyggelsen på fastigheten Gesällen 6 utgörs därmed av två kulturhistoriskt viktiga aspekter. Olika egenvärden i byggnadsdetaljer och som en del i en större bebyggelsegrupp som karakteriserar den expandering som skede öster om ån mellan 1880–1910. Vidare är fastigheterna lokaliserade inom område för Riksintresset Torshälla D2. Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. För varje riksintresse finns det värdetexter, också kallat kunskapsunderlag, som beskriver området och dess värden. I kunskapsunderlaget till riksintresset för Torshälla D2 beskrivs det att de tydliga strukturer som än idag är avläsbara i samhället från dess grundläggande under medeltiden fram till tiden före andra världskriget ska vara avläsbara och gott förvaltade. Centrala samhällsfunktioner bör kvarligga i samhället, handel i centrum ska ges förutsättningar att leva vidare, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse underhålls kontinuerligt så att människor kan bo kvar och /eller nyttja dessa. Kulturhistoriskt värdefulla samhällskomponenter bör i det längsta bevaras och ges en användning. Det finns ingen bedömning huruvida bebyggelsen utgör ett uttryck för riksintresset men dess lokalisering i ett område, utpekat som riksintresse och som en del av en byggnadsexpansion (1880–1910), pekar därför på att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt.

Under planarbetet fick konsulten AIX Arkitekter i uppdrag att ta fram ett kunskapsunderlag av fördjupad karaktär som stöd för beslut, prioriteringar och ställningstaganden inför detaljplanearbetet. Syftet med utredning var att definiera fastigheten Gillet 1 och den närmaste omgivningens historia och kulturhistoriska värden – enskilda byggnader, topografi, parkrum, omgivande bebyggelse m.m. Utredningens syfte var också att på ett pedagogiskt sätt relatera kv. Gillet till andra kulturhistoriska lämningar i närområdet. I kulturmiljöanalysen pekas fastigheten Gesällen 6 ut med hög känslighet för förändring. De områdena som pekas med hög känslighet för förändringar är delar ur Länsstyrelsen riksintressebeskrivning: Forsarna med dammen, Kanalen, Holmberget rekreationspark, Holmens bruk. Även till riksintressets värdekärnor anslutande landområden och för landskapet starkt värdebärande delar ges samma bedömning om förändring. Utöver riksintressets värden har kulturhistoriska intressanta delar av staden som visar på dess framväxt över tid

och landskapselement av betydelse för stadsbilden getts hög klassning.

Utöver mer platsspecifika utredningar och beslut har Boverket allmänna råd i fråga om vad som inbegrips i förvanskningsförbudet, där myndigheten menar att bebyggelsens ålder utgör i sig inget argument för att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull. Byggnader tillkomna före 1920-talets bebyggelseexpansion utgör dock idag en mycket begränsad del av dagens byggnadsbestånd, färre än vad som har byggts under 2000-talet. Av dessa har många genomgått genomgripande förändringar. Sannolikheten för att en till sin karaktär någorlunda välbevarad byggnad tillkommen före 1920-talets bebyggelseexpansion uppfyller något av kriterierna för en särskilt värdefull byggnad är därför mycket hög. Sådana byggnader bör därför betraktas som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det.

Fastigheten bedöms därför, med stöd av vad som redovisats ovan, innefattas av kulturvärden som omfattas av 8 kap 13 § plan- och bygglagen och dess ursprungliga karaktär utgör därför ett starkt allmänintresse att bevara. Inga ändringar av detaljplanens reglering kommer därför att ske inför antagandet. Den nuvarande verksamheten bedrivs inom nuvarande byggnad vilket den i fortsättning också kommer kunna göra enligt nu föreslagen reglering i detaljplanen. Olika intressen har därmed beaktats i planarbetet där enskilda och allmänna intressen vägts mot varandra.

Yttranden utan erinran

Miljökontoret, Räddningstjänsten, Skanova, Eskilstuna Energi och Miljö EL.

Övriga ändringar

Egenskapsbestämmelser på plankartan

Planbestämmelse e_1 och e_3 har får ett tillägg i sin skrivning: *”Utöver högsta angivna exploateringsgrad får garage och/eller källare byggas under mark”*. Syftet med ändringen är att förtydliga att regleringen om högsta angivna exploatering i bruttoarea är för bebyggelse ovan mark.

Planbestämmelse e_2 har får ett tillägg i sin skrivning: *”Utöver högsta angivna exploateringsgrad får källare byggas under mark”*. Syftet med ändringen är att förtydliga att regleringen om högsta angivna exploatering i bruttoarea är för bebyggelse ovan mark.

Planbestämmelse b_1- ”Marken får byggas under med garage och/eller källare. Bjälklag ska vara planterbart”, och b_2 – ”Marken får ej byggas under med garage”, har givits nya bestämmelsebokstäver: e_4 och e_5. Syftet med ändringen är att, i enlighet med Boverkets bestämmelsekatalog, hänvisa till plan- och bygglagens 4 kap 11§ 1p istället för 4 kap 16§ 1p. Med ändringen blir det en tydligare koppling mellan lagstödet att kommunen kan reglera både ovan och under mark.

Planbestämmelsen ”prickmark” har fått ett tillägg i sin skrivning (se kursivering): ”Marken får inte förses med byggnad. *Där planbestämmelse e4*

är placerad, får marken förses med byggnad i form av garage och/eller källare under mark". Syftet med ändringen är att förtydliga vart i plankartan garage får uppföras under mark då skrivningen "marken får inte förses med byggnad" kan tolkas som att detta innebär att garage, som enligt plan- och bygglagen är en byggnad, inte får placeras under marken. Garagens tilltänkta placering ändras inte genom den nya skrivningen utan ändringen är enbart för att förtydliga vad som framkommit i granskningshandlingarna.

Planbestämmelse n_1 har ändrats från "Marken får inte användas för parkering" till "Parkering får ej anordnas ovan mark. Gäller ej parkering förrörelsehindrade". Syftet med ändringen är att förtydliga att marken inte får användas för parkering med undantag för parkeringsgarage under mark. Vidare är också syftet att förtydliga att detta inte gäller parkering för rörelsehindrade.

Planbestämmelse k_2 har ändrats i sin skrivning från "Befintliga dörr- och fönsteröppningar får inte förstoras eller förminskas. Vid ändringar av fasaden ska slätputsen och den profilerade takfoten bevaras. Tak ska vara täckt med ståndfalsad svart slätplåt" till "Befintliga dörr- och fönsteröppningar får inte förstoras eller förminskas. Vid ändringar av fasaden *ska det vara med slätputs och en profilerade takfot.* Tak ska vara täckt med ståndfalsad svartslätplåt." Syftet med ändringen är att förtydliga att det inte är några originalmaterial i fasadlivet som ska bevaras, utan att ändringar som sker i fasadlivet ska ske varsamt för att uppfylla plan- och bygglagens ställda lagkrav.

Planbestämmelse om att strandskydd upphäv har justerats från "Strandskydd upphävs för kvartersmark, erosionsskydd inom allmän platsmark och i vatten, samt brygga i vatten" till "Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för kvartersmark, allmän plats gata, erosionsskydd inom allmän platsmark och i vattnet, samt brygga i vatten". Syftet med ändringen är dels att planbestämmelsen skrivs i enlighet med Boverkets planbestämmelsekatalog, dels att förtydliga att strandskyddet upphävs för allmän plats gata också.

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

Länsstyrelsen

Synpunkten angående en sänkning av byggnaden längs Eskilstunavägen tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Synpunkten angående fler utformningsbestämmelser för byggnaden längs Eskilstunavägen tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Eskilstuna energi och miljö VA

Synpunkten angående fler planbestämmelser som reglerar hanteringen av dagvatten tillgodoses inte men hänvisning till kommunens svar på Eskilstuna energi och miljös synpunkt ovan.

Privatperson 1

Synpunkten angående en sänkning av byggnaden längs Eskilstunavägen tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på privatperson 1

synpunkter ovan.

Privatperson 2 Synpunkten angående radhus tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på privatperson 2 synpunkter ovan.

Privatperson 4 Synpunkten att omarbeta planförslaget tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på privatperson 4 synpunkter ovan.

Gröna Villan Synpunkten att möjliggöra fler allmänna parkeringar inom planområdet tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Gröna Villans synpunkter ovan.

Bostadsrättsföreningen Gesällen 4 Synpunkten att möjliggöra en busshållplats vid Gillet tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Bostadsrättsföreningen Gesällen 4 synpunkt ovan.

Synpunkten att möjliggöra en vändzon efter fastigheten Gesällen 4 tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Bostadsrättsföreningen Gesällen 4 synpunkt ovan.

Fastighetsaktiebolaget Ormvråken 9 Synpunkten att möjliggöra fler parkeringar inom planområdet tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Fastighetsaktiebolaget Ormvråken 9 synpunkter ovan.

Synpunkten att ta bort skydds-, varsamhets- och rivningsförbudsplanebestämmelser tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Fastighetsaktiebolaget Ormvråken 9 synpunkter ovan.

Synpunkten att bibehålla byggrätten i gällande stadsplan tillgodoses inte med hänvisning till kommunens svar på Fastighetsaktiebolaget Ormvråken 9 synpunkter ovan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Gillet 1, m.fl. upprättad den 10 juni 2021.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Robin Ljunggren Bergström
Planarkitekt