

Detaljplan för

Strigeln 36

Söder
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planenhetens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt *under tiden 8 juli – 23 augusti 2019*.
- Inkomna synpunkter** Sjutton skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 14 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planenhetens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planenheten för granskning.

Länsstyrelsen **Sammanfattning över inkomna synpunkter**
2019-08-23

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger i stadsdelen Söder i centrala Eskilstuna och inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D5). I stadsdelen finns stenhuskvarter från 1900-talets början och framåt, ofta tre till fem våningar höga. I kvarteret Strigeln finns flerfamiljshus från 1960-talet om tre till fyra

våningar. Det finns även höghus från samma tid som är sex våningar med takvåning. Den föreslagna byggnaden är placerad intill detta hus vid Eskilstunaån, läget vid ån är, enligt Länsstyrelsen, framträdande.

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk att planen medför påtaglig skada på riksintresset. Det föreslagna åttavåningshuset avviker kraftigt i höjd från den låga kvartersbebyggelse som präglar omgivningen. Byggnadens höjd avviker även väsentligt från det intilliggande höghuset, som är en av få höga byggnader i denna del av staden. Påbyggnaden kommer att vara en dominant som bryter upp den rådande horisontlinjen och förändrar siluetten mot ån, vilket kan påverka riksintresset negativt. Siluetten mot ån utpekades av länsstyrelsen som extra viktig att värna.

För att riksintresset ska tillgodoses måste den nya byggnaden underordnas befintlig bebyggelse i fråga om höjd och skala. Detta innebär att påbyggnaden behöver sänkas ett par våningar för att därigenom bättre anpassas till rådande höjder och karaktär i stadslandskapet. Länsstyrelsen bedömer att en påbyggnad i detta fall kan vara möjlig att införliva i kvarteret eftersom det redan finns ett högre hus intill. Påbyggnadens nockhöjd bör dock inte överskrida det intilliggande höghuset. Förutom byggnadshöjd bör en bestämmelse om högsta nockhöjd anges i planen. Vidare bör den aktuella byggnaden, som har ett exponerat läge vid ån, utformas med arkitektonisk och materialmässig kvalitet.

Det bör göras en antikvarisk konsekvensanalys av förslaget påverkan på riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön. Länsstyrelsen hänvisar i sitt yttrande till kunskapsunderlaget till riksintresset där det finns mål för hur det ska tillgodoses. Länsstyrelsen avvaktar till granskningsskedet med slutligt ställningstagande när det gäller planens påverkan på riksintresset.

Hälsa eller säkerhet – Markföreningar

Med anledning av att det har bedrivits miljöfarlig verksamhet inom den aktuella samt inom angränsande fastigheter har Länsstyrelsen i tidigare yttrande ställt krav på mark- och miljötekniska undersökningar. Detta för att klargöra föroringssituationen och behov av eventuella saneringsåtgärder. Inför samrådet har inga sådana undersökningar gjorts. Av samrådshandlingen framgår att en markmiljöundersökning kommer att genomföras inför granskningsskedet. En planbestämmelse om villkorat bygglov har införts för att säkerställa att saneringsåtgärder genomförs om arbeten i marken måste ske.

För att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om marken är lämplig för planerat ändamål, utan risk för människors hälsa, ska kommunen redogöra för föroringssituationen inom berört område. Detta bör göras i detaljplanens granskningsskede. Redogörelsen ska även beskriva vilka åtgärder som krävs, när dessa ska genomföras samt om exploatören har finansiering för de kostnader som uppstår vid eventuell sanering. När planhandlingarna på ett godtagbart sätt beskriver föroringarna och hur de ska åtgärdas har Länsstyrelsen möjlighet att godta kommunens beslut om att anta detaljplanen för ett föroringat område innan sanering utförts.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Eskilstunaån och inom ett utpekat riskområde för skred och erosion. Inför samrådet har det inte gjorts någon utredning och bedömning av de geotekniska förutsättningarna.

Inför granskningskedet måste markens lämplighet för en påbyggnation utredas och bedömas. Som en del i detta har Länsstyrelsen remitterat ett ärende till SGI som meddelat att de har möjlighet att lämna svar under vecka 37. Först när Länsstyrelsen erhållit SGI:s yttrande och övriga underlag om de geotekniska förutsättningarna kan de göra en bedömning om föreslagen bebyggelse blir lämplig med hänsyn till säkerhet och risken för olyckor.

Miljö kvalitetsnormer – Vatten

För att undvika ökat flöde och ökad föroreningsbelastning vid exploatering ska åtgärdsförslagen i utförd dagvattenutredning (WRS 2017-11-06) beaktas i det fortsatta planarbetet. Erforderlig utformning av parkeringsplatser och bebyggelse samt nödvändiga ytor för regnbäddar ska säkerställas med bestämmelser på plankartan.

Även om markanvändningen inte ändras påtagligt vid ett genomförande av planen så kommer föroreningsbelastningen från planområdet att öka, framförallt genom ökad persontrafik. Dagvattenutredningen rekommenderar att genomsläppligt material med magasin används vid anläggning av nya parkeringsplatser. Då området ligger på glacial lera med låg naturlig infiltrationskapacitet krävs det, enligt Länsstyrelsens bedömning, stora magasin för att inte riskera avrinning från parkeringen. Brunnen på den befintliga parkeringen är problematisk då det p.g.a. höjdsättningen, inte sker någon extra rening utan dagvattnet rinner direkt från parkeringen ut i Eskilstunaån. Alternativa lösningar, såsom oljefilter för uppfångande av PAH: er etc., bör utvärderas om parkeringen ska behållas i nuvarande utformning.

Vid anläggande av gröna tak/dagbäddar är det viktigt att komma ihåg att speciellt gröna tak kommer läcka en del näringsämnen innan etablering samt vid gödning. Risken finns att dessa näringsämnen rinner rakt ner i den redan näringsrika recipienten.

*Upplysning/krav enligt annan lagstiftning**Kulturmiljölagen (1988:950)*

Planområdet berör två lagskyddade fornlämningar. För att skydda dessa föreslå Länsstyrelsen en planbestämmelse om utökad lovplikt: ”...får marken ej ges inom fastigheten förens det har säkerställts att fornlämning ej påverkas...För fornlämningar skall samverkan ske med länsstyrelsen”. Att införa utökad lovplikt med anledning av fornlämningar är inte möjligt enligt PBL. Eventuella markingrepp inom ramen för planens genomförande ska istället tillståndsprövas enligt kulturmiljölagen.

*Övrigt**Redaktionella synpunkter*

Planbestämmelserna f₂ och f₃ bör specificeras för att säkerställa önskad utformning av ny bebyggelse vid ett genomförande av planen.

Deltagande i ärendet

I handläggningen av ärendet har samråd skett med Hampus Beckert (kulturmiljö), Patrik Holmer (föreningade områden), Fredrik Nilsson (risk och säkerhet), Weronica Klasson och Alexander Milenkovic (vattenförvaltning).

Svar (ingripandegrunder):

Tack för era synpunkter.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

En konsekvensbedömning för kulturmiljön har tagits fram för att belysa hur den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till riksintresset. Till granskningskedet har en antikvarisk konsekvensanalys av planförslagets tillkommande bebyggelse tagits fram. Konsekvensens slutsats är att sammantaget kan konstateras att det finns god potential att komplettera kvarterets frontens bebyggelse mot årummet på platsen med ett relativt högt hus. Detta behöver anpassas väl till sin omgivning och får inte dominera över intilliggande punkthus från 1960-talet. Att en ny byggnadskropp tar plats i detta läge bedöms i sig inte innebära betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden då detta har potential att ansluta väl till befintligt byggnadsmönster i kvarteren. Den föreslagna byggnadskroppen bedöms dock genom sin volym och höjd inta en iögonfallande position i det framträdande läget intill ån och dominera sin närmiljö i direkt anslutande kvarter. Konsekvensen av nuvarande plan bedöms vara att delar av stadens kulturhistoriska värde försvagas varför risk för skada på riksintresset föreligger. Föreslagen byggnad har reviderats efter konsekvensanalysen för att bättre passa in i omgivningen.

Hälsa eller säkerhet – Markföreningar

Efter att den översiktliga markmiljöundersökning tagits fram för planområdet och som visade på markföreningar inom fastigheten har en kompletterande markmiljöundersökning tagits fram för att tydliggöra situationen med markföreningar. Den kompletterande utredningen har varit mer detaljerad och bland annat haft som syfte att försöka avgränsa var föreningarna finns, samt undersöka eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel i jord och grundvatten.

Den kompletterande markmiljöundersökningens resultat påvisar halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) för flera ämnen. Klorerade lösningsmedel hittades i jordprov (över riktvärde för mindre känslig markanvändning) samt i grundvattenprov (överstigande nederländska riktvärden nivå för Target value).

Den kompletterande markmiljöundersökningen ser riskerna med föreningarna som hanterbara och att de ej utgör en direkt risk för människor och miljö. Utredningen rekommenderar att inte driva plantering av fruktträd och buskar för mänskligt bruk direkt på marken. Vad gäller de klorerade lösningsmedlen återfinns de på ett djup större än 3,5 m, varför om markarbeten kan föranleda behov av skyddsutrustning för personal. Djupet gör dock att föreningarna inte utgör någon betydande risk för människor genom exponering.

En till kompletterande miljöundersökning har tagits fram i början av 2022. Syftet var att undersöka eventuell förekomst av klorerade alifater i inomhusluft och dricksvatten. Utredningen kom fram till att det inte bedöms finnas någon betydande halt av klorerade alifater i dricksvatten som kan komma från omkringliggande mark. Då analyserade dricksvattenprover inte visade på någon förekomst av klorerade alifater utöver låga och acceptabla nivåer av kloroform, bedöms det inte finnas indikationer på någon betydande risk eller påverkan från klorerade alifater i inomhusluften inom fastigheten Strigeln 36. Som ett nästa steg i utredningen av tidigare påträffade klorerade alifater inom fastigheten Strigeln 36 rekommenderas provtagning av jord, grundvatten samt porluft.

En upplysningsruta på plankartan kring saneringsåtgärder samt en bestämmelse om utökad lovplikt för att marklov ej får ges förrän avstämning skett med tillsynsmyndighet införs på plankartan för att säkerställa att markföroreningarna hanteras korrekt.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

En geoteknisk utredning har tagits fram som visar på situationen inom planområdet och ner mot Eskilstuna ån. Utredningens slutsatser är att bebyggelsen grundläggs med pålar. De utförda beräkningarna visar att stabiliteten vid lägsta lågvattennivå i Eskilstunaån inte är tillfredställande för Köpmangatan inom det område som undersökts. Utredningen säger att stabilitetshöjande åtgärder bör utföras för att säkerställa Köpmangatan stabilitet. Då tillkommande bebyggelse grundläggs på pålar kommer inte laster inte att tillföras som försämrar rådande stabilitetsförhållanden. Uppfyllnader på fastighetsmark bör undvikas. Vidare rekommenderar utredningen att marknivåer nära gatumarkens nivåer eftersträvas mellan gata och ny byggnad, så att befintlig upphöjd uteplats tas bort. Alternativt bör uppfyllnader lastkompenseras med lättfyllning.

Miljö kvalitetsnormer – Vatten

Genomförandebeskrivningen kommer att uppdateras med en skrivelse om att alternativa lösningar bör utvärderas för att minska utsläpp till Eskilstunaån. Åtgärdsförslagen i utförd dagvattenutredning (WRS 2017-11-06) beaktas i planförslaget.

Upplysning/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950)

Plankartan har uppdateras med en upplysningsruta som redogör för att marklov ej får ges inom fastigheten förens det har säkerställts att fornlämningar ej påverkas.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Till granskningen kommer utformningsbestämmelserna uppdateras för att kunna säkerställa önskad gestaltning av ny bebyggelse.

- Lantmäteriet** 2019-07-11
Lantmäteriet upplyser om att detaljplanens namn i plankartan är fel. Fastigheten heter Strigeln 36 och inte 36:1. Samma sak gäller redovisning av fastigheter i planbeskrivningen. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på förslaget.
- Svar:*
Tack för synpunkten. Planbeskrivning och plankarta kommer att uppdateras.
- Miljö- och räddningstjänstnämnden** 2019-08-01
Möjlighet till hjälp med utrymning av räddningstjänsten
Miljö- och räddningstjänstnämnden skriver att om utrymning ska ske med hjälp från räddningstjänstens höjdfordon får översta planets fönster högst vara beläget 23 meter ovan mark, och med bärbar stege så är det elva meter ovan mark (cirka fyra våningar). Det ska finnas utrymme för uppställning av dessa olika typer av stegar. Eventuella växter, som exempelvis träd, får inte förhindra utrymning med hjälp av räddningstjänsten.
- Svar:*
Tack för synpunkten. Påbyggnaden kommer att utformas i samverkan med brandtekniskt sakkunnig för att säkerställa utrymningsmöjligheter i enlighet med lagkrav, exempelvis genom trapphus i TR2-klass.
- Statens Geotekniska institut** 2019-09-12
Statens geotekniska institut (SGI) har av länsstyrelsen i Södermanland erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.
- Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av 24 bostäder i 7 våningar ovanpå befintligt envåningshus.
- SGI:s synpunkter
Enligt PBL ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4 - 5 § i PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klargöras i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.
- Ytjordlagret inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta huvudsakligen av glacial lera. Planområdets västra gräns går ca 15–20 meter från Eskilstunaåns östra strandkant. Enligt MSB stabiliseringskartering från 1996 ingår planområdet i en zon som enligt utredningen har otillfredsställande stabilitet samt att detaljerad utredning rekommenderas. Vidare anges att det inom den aktuella zonen finns förutsättningar för initial spontana eller provocerande skred och ras.
- Baserat på ovanstående anser SGI att stabiliteten för planområdet mot Eskilstunaån ska utredas med avseende på risk för initial- och sekundärscred.

Eventuell förekomst av kvicklera inom planområdet och/eller vid Eskilstunaån behöver därför klarläggas. Stabiliseringsutredning ska utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev. 1. Stabilitetsberäkningarna behöver representera de marknivåer och marklaster som planen medger med avseende på ogynnsamma förhållanden. Utredningen behöver också innehålla en bedömning av erosionsförhållandena i Eskilstunaån för att klarlägga om det finns förutsättningar för att pågående erosion långsiktigt kan orsaka otillfredsställande stabilitet.

Om den geotekniska utredningen påvisar att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredsställande stabilitet ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar:

Tack för era synpunkter. En geoteknisk utredning har tagits fram som visar på situationen inom planområdet och ner mot Eskilstuna ån. Utredningens slutsatser är att bebyggelsen grundläggs med pålar. De utförda beräkningarna visar att stabiliteten vid lägsta lågvattennivå i Eskilstunaån inte är tillfredsställande för Köpmangatan inom det område som undersökts. Utredningen säger att stabilitetshöjande åtgärder bör utföras för att säkerställa Köpmangatans stabilitet. Då tillkommande bebyggelse grundläggs på pålar kommer inte laster att tillföras som försämrar rådande stabilitetsförhållanden. Uppfyllnader på fastighetsmark bör undvikas. Vidare rekommenderar utredningen att marknivåer nära gatumarkens nivåer eftersträvas mellan gata och ny byggnad, så att befintlig upphöjd uteplats tas bort. Alternativt bör uppfyllnader lastkompenseras med lättfyllning.

**Distribution
Bolagen**

2019-07-09

Distribution Bolagen informerar om att det går att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet med högst 250KW. Bolagen har en möjlighet för en inkoppling (i Kvarngårdsgatan), vilket kräver lite ombyggnation av befintliga ledningar och det kan vara lång dragning eller en normal dragning om vi kan lägga rören på tomtmark. När det gäller att lägga rör på tomtmark rekommenderas att kräva ledningsrätt p.g.a. att en annan nybyggnation är planerad på samma tomt.

Svar:

Tack för synpunkten. Er synpunkt har tagits i beaktande inför granskningsskedet.

BRF StrigelN 34 2019-08-12

Bostadsrättsföreningen StrigelN 34 vill med sitt yttrande anmäla synpunkter på det planförslag som vid skrivelsen är på samråd. Sammanfattningsvis är föreningen starkt kritisk till planförslaget i den presenterade utformningen. Invändningarna mot förslaget presenteras utan inbördes ordning nedan:

Överexploatering

Kvarteret StrigelN är redan idag förhållandevis hårt exploaterat med starkt begränsad orörd tomtmark. Trots detta uppvisar kvarteret ett relativt luftigt intryck med goda solmöjligheter inom respektive fastighet. Att nu sluta kvarteret med en ny byggnadskropp om tillkommande sju våningar förtar i

stor utsträckning detta intryck. Att dessutom den tänkta tillbyggnaden förläggs på den kanske lägsta punkten i hela kvarteret gör inte saken bättre. Bostadsrättsföreningen menar att förslaget inte lämnar tillräcklig luftighet mot deras fastighet - tvärtom.

Skredrisk och risk för sättskador

Innan någon detaljplaneändring antas bör grund- och markförutsättningarna nog utredas. Hela planområdet kännetecknas av botten av glacial lera med skredrisk för området längs med ån. Föreningens fastighet Strigeln 34 har sprickor orsakade av sättningar som riskerar att förvärras om den planerade påbyggnaden skulle ske. En så hög byggnad med lasten koncentrerad till en liten markyta mycket nära föreningens fastighet innebär en uppenbar risk.

Skuggning

Den solstudie som är bifogad indikerar tydligt att föreningens fastighet i stor utsträckning kommer att påverkas negativt av nybyggnationen. Föreningen menar att den nu redovisade solstudien inte i tillräcklig utsträckning analyserar konsekvenserna för föreningens fastighet.

Att som i planbeskrivningen ange ”huset i norr skuggas främst mitt på dagen under vinter, vår och höst” är att göra det alltför lätt för sig. Tillkomsten av en så stor och hög huskropp så nära föreningens fastighet kommer väsentligt försämra boendemiljön för dess medlemmar. Bostadsrättsföreningen Strigeln 34 anser därmed att en ny solstudie måste göras där skuggningen under varje månad redovisas. April, maj, juli och augusti saknas särskilt eftersom skuggning kommer att vara problem under dessa månader. Solstudien bör visa hur husskuggan faller på föreningens fastighet. En solstudie, som föreningens arbetsgrupp tidigare fått ta del av, visade att föreningens fastighet skulle drabbas av skuggning från kl. 12.00 med undantag från högsommaren när solen står som högst. Samtliga lägenheter i B och C uppgångarna, som har sina balkonger och stora fönsterytor vända mot söder, skulle skuggas under den lediga tiden på dygnet under de delar av året när solljuset som mest behövs.

Insyn

Föreningens fastighet skulle, om planändringen antas, drabbas av mycket besvärande insyn. Särskilt illa är det för lägenheterna i B och C uppgångarna som skulle få insyn ned mot sina balkonger och in i lägenheterna.

Utsikt

Lägenheterna, särskilt B och C uppgångarna, skulle drabbas av att den attraktiva utsikten mot ån skulle försvinna eller försämrats.

Störningar

Det är uppenbart att föreningens fastighet skulle komma att utsättas för en massiv extra bullerbelastning och byggdamm under hela byggtiden, om planändringen antas. Redan i dagsläget är trafiken till och från Strigeln 36 tät och besvärande med bullriga tunga transporter. Här saknas helt någon form av analys och partikelreducerande åtgärder. En sådan analys med detaljerade förslag på hur en acceptabel miljö skall kunna uppnås under en eventuell byggnation bör göras.

Trafik och parkering

Tillkomsten av 24 bostadslägenheter kommer naturligtvis att medföra ytterligare besvärande trafikbelastning på såväl Köpmangatan som Kvarngärdesgatan. Trafiken in mot Strigel'n 36 från Kvarngärdesgatan. Kommer bli mycket besvärande eftersom planförslaget föreskriver att biltrafiken till den tillkommande byggnaden ska ha sin infart från denna gata. Verksamhets- och besöksparkering ska ske på kvartersmark, dvs. även här med infart från Kvarngärdesgatan. Allt detta kommer i betydande utsträckning att påverka föreningens fastighet negativt.

I planförslaget förs ett märkligt resonemang om att eftersom den tilltänkta byggnaden ska upplåtas som någon form av seniorboende krävs väsentligt färre parkeringsplatser. Det saknas grund för att utgå ifrån att seniorboende, likgiltigt om gränsen är 55+ eller 60+, inte skulle vara bilburna.

Pensionsreglerna ändras får att äldre medborgare ska kunna vara yrkesverksamma till i vart fall 70-årsålder. Att då förutsätta att denna grupp av medborgare inte skulle vara bilburna är inte trovärdigt. Redan idag råder kronisk brist på parkeringsplatser i närområdet, särskilt som många med arbete eller studier i centrum väljer att parkera i området på grund av lägre avgifter än i centrum. Det resulterar i ökad trafik när alltför många bilister jagar alltför få parkeringsplatser och kör runt kvarteret om och om igen. Planförslaget är alldeles för illa underbyggt vad gäller såväl den ökande trafiken som bemötandet av behovet av fler parkeringsplatser. Planen behöver enligt föreningen en total renovering avseende denna del.

Dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen bygger på ett antagande om oförändrad trafik i området, som är orealistiskt. Med 24 tillkommande lägenheter kommer antalet bilar att öka liksom trafiken till de boende, vilket kraftigt påverkar dagvattenkvaliteten.

Utvecklingsplaner för bostadsrättsföreningen Strigel'n 34

Planförslaget medför stor negativ inverkan på de planer föreningen har för utveckling av sin förening. Föreningen har sedan några år diskuterat och varit inriktade på att sätta solpaneler på taken, vilket inte skulle vara möjligt om tillbyggnaden sker. En annan tanke som funnits är att använda ytan söder om B och C uppgångarna som nu utgörs av grusbelagd yta ovan källargaraget. Den ytan skulle tex kunna användas för planteringslådor, grönsaksodling etcetera vilket skulle omöjliggöras genom skuggningen från det nya planerade högbygget.

Föreningen Strigel'n 34 noterar att byggnaden i planförslaget förskjutits några meter mot söder för att något minska närheten till föreningens fastighet. Emellertid finns utrymme för ytterligare en förskjutning så att den tänkta byggnaden hamnar i liv med befintlig byggnad söder om den planerade byggnaden. En annan möjlig lösning som skulle kunna minska den negativa påverkan på föreningens fastighet kan vara att den tillåtna påbyggnaden inskränks från sju till fyra våningar, eventuellt med en större grundyta. Det skulle förstås också minska markbelastningen. Föreningen

förde fram denna tanke till kommunens planhandläggare som menade att det kunde vara möjligt och lovade att framföra förslaget. Effekterna av en sådan åtgärd behöver nog analyseras både när det gäller frågan om markbelastningen och i en ny solstudie. Väljer man att minska till fyra våningar, skulle den tillkommande byggnaden dessutom väsentligt bättre harmoniera med omkringliggande befintliga byggnader.

Svar:

Tack för synpunkterna.

Exploatering

Enligt kommunens Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Ett mål är att minst 600 bostäder ska påbörjas årligen. Detaljplanen för Strigeln 36 är en del i att uppnå målen i kommunens årsplan då förtätning med nya bostäder möjliggörs.

Om lika många bostäder skulle byggas med en lägre höjd skulle detta innebära att stora ytor mark skulle behöva tas i anspråk, att just bygga på höjden ger en effektiv markanvändning där kommunen också kan planlägga mark för offentliga områdena som torg och parker.

Skredrisk och risk för sättskador

En geoteknisk utredning har tagits fram som redovisar den geotekniska situationen inom planområdet och mot Eskilstunaån. Utredningens slutsatser är att bebyggelsen kan grundläggas med pålar. Då kommer inte laster att tillföras som försämrar rådande stabilitetsförhållanden.

Skuggning

En ny solstudie har tagits fram som visar hur skuggorna från den tillkommande byggnaden. Studien visar att Strigeln 34 berörs av skuggning från och med oktober till och med mars. Övriga månader står solen så högt på himlen att den nya byggnaden ej skuggar fastigheten Strigeln 34 i någon större utsträckning. Skuggningen som faller mot Strigeln 34 är bedöms inte vara en betydande olägenhet.

Insyn

Kommunen bedömer inte att insyn i grannfastighet som oskäligen med föreslagen bebyggelse. Det är naturligt att byggnader finns inom synhåll från andra bostäder i stadsmiljöer. Avståndet mellan befintlig bebyggelse i Strigeln 34 och tillkommande bebyggelse är ca 24 m, vilket är 10 m mer än avståndet från Strigeln 34 mot angränsande byggnad på norra sidan av Kvarngärdesgatan.

Utsikt

En konsekvens av detaljplanen är mycket riktigt att utsikten för boende på och omkring området kommer att förändras. Frågan om rätten till utsikt har prövats i många rättsprocesser och det som framkommit är att en befintlig utsikt inte är en självklar rättighet. Även om kommunen skulle sänka byggnaden så kommer huset fortfarande påverka andra på lägre våningsplan.

I stället för utsikt får man fördelar som mer liv och rörelse i området.

Störningar

Enligt bullerutredningen som tagits fram för planförslaget förväntas inte tillbyggnaden öka bullernivån för bebyggelsen i området. Enligt den bullerutredning som tagits fram uppfylls riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga av den planerade tillbyggnadens fasader. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan placeras bakom överbyggnaden på innergården.

Angående störningar under bygget kan viss störning ske, men det är också fastighetsägarens ansvar att tillse att den störning som sker begränsas i möjligaste mån för boende i närområdet.

Trafik och parkering

Den nya bebyggelsen beräknas inte generera extra trafikbelastning som förväntas bidra till negativ påverkan eller störningar i närområdet.

Angående parkering – se svar Privatperson 1 nedan.

Dagvatten

Den påverkan som sker avseende dagvattnet på grund av ökad personbilstrafik kan tas om hand enligt den framtagna dagvattenutredningen. Ambitionen är att ett genomförande av planen kommer att leda till en bättre dagvattenhantering än dagens situation.

Utvecklingsplaner för bostadsrättsföreningen Strigel'n 34.

Era synpunkter, inklusive de synpunkter som kommunens planhandläggare noterade under samrådsmötet, har tagits med i processen med att ta fram detaljplanen. En utvärdering av alternativa volymer på platsen har resulterat i att förslaget med en högre byggnad kvarstår. En lägre byggnad med samma antal bostäder hade sträckt sig över en större yta och skärmat av utblickar mot ån från bebyggelse i öster från den tillkommande byggnaden. En lägre byggnad hade också hamnat närmare Strigel'n 34, vilket hade begränsat utblickarna från Strigel'n 34 mot Eskilstunaån mer än den förslagna byggnaden, samt att den upplevda känslan av insyn ökat med bostäder än närmare fastighetsgränsen.

Den framtagna solstudien visar att Strigel'n 34 utemiljö inte påverkas av skuggning under odlingssäsongen i större omfattning.

Vad gäller tillbyggnadens höjd så kommer den inte bli det enda höga huset i sin omgivning. Förutom det högre huset på Strigel'n 34, vilket är sju våningar högt, finns det dessutom något söderut vid Lustig backe tre höga punkthus som med sin höjd och läge visar på höga byggnader längs med årummet.

som bor inom kort avstånd såväl som till centrala Eskilstuna och Eskilstunaån. I närområdet finns även verksamheter och Strigeln själv kan förutom hyreslägenheter fortsätta erbjuda service och verksamheter, skriver Funktionsrätt Eskilstuna. Funktionsrätt Eskilstuna påtalar följande:

Att besluta antal våningsplan för att ”möjliggöra nybyggnation av 24 hyresrätter i sju våningar ovanpå ett befintligt envåningshus” redan i planens syfte är märkligt mot bakgrund av att områdets känsliga miljö poängteras tidigt i planprocessen. Det ger sammanlagt åtta våningar, vilket är främmande i denna kulturhistoriska och fornminnestäta stadsdel, där även grannfastighetens sjuvåningshus är främmande. Än märkligare är tanken på att påbyggnadsmöjlighet av Strigeln finns på hela envåningsbyggnaden, vilket skulle innebära färre våningsantal och en vackrare gatufasad mot Eskilstunaån.

I planbeskrivningen nämns att en ansökan om planbesked för att bygga 24 hyresrätter i sju våningar ovanpå befintlig byggnad inkom och beviljades 2015. De meningarna med kommunens stadsplanering är att försäkra om att det som byggs leder till god miljö är det även märkligt här att en entreprenör formulerar villkor som varken ifrågasätts eller vidareutvecklas. Framförallt med tanke på att nuvarande plan medger ”bostadsändamål för den berörda fastigheten i tre till sex våningar sammanbyggda hus”. Sektionen på sidan 13 visar tydligt att föreslagen byggnads höjd skiljer sig från kringliggande bebyggelse, även från sjuvåningsbyggnadens. Föreslagen tillbyggnad skulle däremot kunna användas för att fasa in sjuvåningsbyggnadens höjd till övrig bebyggelse. Detta kräver dock att de 24 lägenheterna läggs på hela envåningsbyggnaden.

Då plan- och bygglagen även gäller utomhus bör lägenheterna och uteplatsers lagstadgade krav på tillgänglighet kompletteras med att fastighetens anslutande gaturum uppmärksammas. Detta då ett gaturum tillgängligt för alla i detta känsliga läge är extra viktigt att belysa så att inte balkonger, skyltar eller annat tvingar personer att använda den biltrafikerade gatan.

Svar:

Tack för er synpunkt. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en skrivelse om vikten av tillgänglighet i gaturum och utemiljöer. Planbeskrivningen kompletteras också med en skrivelse kring platsbildningen mot gatan.

Angående påverkan på kulturvärdet så kommer en antikvarisk utredning att tas fram till granskningsskedet för att utreda förslaget påverkan på riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön.

Privatperson 1 2019-08-21

Allmänt

Yttranden undrar om kallelsen till samråd gått till på rätt sätt? Upplevelsen är att det av samrådshandlingen ej har framgått hur man ska yttra sig och till vem, utan att detta har förmedlats först under samrådet på plats. Detta påtalas som en allvarlig brist. Ingen i sakägarens bostadsrättsförening, Strigeln 34, informerades genom direktkontakt om att samrådsprocessen

startat utan fick läsa detta i lokaltidningen under sommaren. Vidare undrar yttranden huruvida andra berörda bostadsrättsföreningar och fastighetsägare, däribland boende mittemot strigeln 36 över ån i Tunafors, i före detta fabrikerna, blivit kontaktade? Upplevelsen är att kommunen försökt undvika yttranden eftersom de boende endast verkar ha kontaktats under sommartid via hemsida och lokaltidning inför samråd. Den yttrande kräver att samrådet förlängs eller helt görs om och att samtliga berörda kontaktas direkt eftersom de annars endast har möjlighet att påverka förslaget via överklagande. Föreningar, boende och lägenhetsinnehavare ska då direktkontakts inför samråd. Yttrande skriver att om inte detta görs nu så kommer det att tas upp senare och påverka processen.

Yttranden ställer sig kritisk till att det behöver förtätas i Eskilstuna eftersom det är en liten stad. Parkmark, ödetomter och parkeringsytor har fått ge plats åt nya och, enligt yttranden, fula byggnader som gjort Eskilstuna till en av södra Sveriges fulaste städer. Yttranden tror inte att den blandstad som samrådshandlingen referera till kan bli verklighet då detaljhandel, service och offentlig förvaltning flyttar från centrum och de boende därmed inte får tillgång till denna i och med en förtätning av centrum. Närhet till service och handel kan alltså inte anses motivera påbyggnaden med åtta våningar, menar yttranden som inte heller tror på att byggnationen kan lösa Eskilstunas brist på äldreboende eftersom denne tror att samrådshandlingen presenterar ett "spekulationsbygge" som senare görs om till dyra bostadsrätter och ger vinst åt Kommunfastigheter. Yttranden ifrågasätter initiativet till att göra om gällande plan för det aktuella området och föreslår att gällande plan fortsätter att gälla. Vidare menar denne att detaljplanen medger de förändringar som fastighetsägaren önskar men "inom gällande väggar". Yttranden anser att äldreboende ska byggas i nya områden eftersom kommunen äger mycket mark. Här utpekas Ekeby-Hällby och Trumptorp – lasarettområdet som lämpliga platser. Inom dessa områden kan behovet av p-platser lättare tillgodoses än på söder i Eskilstuna. Yttranden tycker inte att det är bra att planera bostäder utan att planera in yta för parkering, rekreation, kollektivtrafik, natur vilket denne anser att samrådsförslaget ej inkluderar.

Ensidigt fokus

Sakägaren anser att regleringen i planen ska vara generell och att om en byggnad tillåts vara åtta våningar så ska detta gälla samtliga omkringliggande hus. Vidare beskrivs att sakägarens byggnad, Strigeln 34, i plankartan exkluderats från planområdet med en "krok" och att fastigheten därmed inte får samma möjligheter som Strigeln 36. I historiska bilder görs ingen skillnad mellan de två fastigheterna 34 och 36. Yttranden anser särbehandlingen som stridande mot kommunallagens tanke om likabehandling- att en byggnad får fritt spelrum uppåt medan omgivande ej får det. Detta strider mot äganderätten och etiska frågor. Yttranden får intrycket att planen är ett "beställningsverk" som ger särskilda möjligheter endast för en enstaka byggnad inom en fastighet. Vilken hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse samt byggnader på andra sidan ån vars utsikt förstörs? Insyn och skuggning av omgivande hus?

Estetiska effekter

Den skrivande ifrågasätter om det anses lämpligt att störa ”silhuettbilden” runt Strålforsbron och ”fallen” samt byggnadskropparna runt ån med en direkt avvikande byggnad? Vidare hänvisas till samrådshandlingen där det beskrivs att laboration kan ske med byggnadens våningar vilket gör den än mer brokig och avvikande från omgivningen och de många tidigt 1900-talshusen. Yttranden jämför med ombyggnationen av Tunafors fabriker 2012–2013 då man var mån om att bevara ursprunglig konstruktion. Få tillbyggnader gjordes och man visade hänsyn till området. Dessa bostäder såldes sedan till priset 40 000 kr/m² och med ”kommunens goda minne” för de vackra omgivningarna och vyn. Yttranden föreslår tveksamt att, för att behandla omgivande byggnader med respekt, att påbyggnaden får vara max tre våningar och i liknande material och färgsättning som omgivande hus. Bättre anpassning till befintlig bebyggelse.

Respekten för markens historiska värde åsidosätts

Sakägaren bor i ett femtiotalshus och ställer sig positiv till hur planbeskrivningen beskriver de viktiga historiska spår som marken inom planområdet har (befolkningstillväxt 1880–1920). Yttranden poängterar vikten av att marken och kända/okända fornminnen därför ej förstörs av exploatering. Planförslaget går emot detta i och med att pålning kommer att behöva ske samt tilläggsbyggnader (p-hus). Yttranden anser att marken, med anledning av sitt historiska värde, bör lämnas orörd. Vidare anses att det faktum att samrådshandlingen diskuterar frågan bekräftar att den ej är löst samt att man redogör för att man ser strängt på tillbyggnader i övriga området med hänsyn till kulturmiljön. Att dessa restriktioner ej gäller den aktuella byggnaden väcker misstänksamhet hos yttranden.

Krav på tillgång till parkeringsplatser tillgodoses inte

Yttranden anser att bilen är ”statsmedborgarens främsta frihetsinstrument” och menar att planförslaget inte tar hänsyn till bygglagstiftningens kvot på p-platser. Detta gäller hela Eskilstuna anser yttranden och menar att det finns ytor i staden som kan nyttjas för parkering. Yttranden saknar i samrådshandlingen förslag på hur hållbara lösningar kan gynna miljön och anser att för få parkeringsplatser är kränkande. Yttranden anser att Eskilstuna kommun under många år misskött parkeringsfrågan.

Långtidsperspektiv saknas

Yttranden saknar en vision om hur planområdet kan komma att utvecklas om 25–100 år framåt. Yttranden vet att en stor del av stranden runt Eskilstunaån, till exempel fastigheterna runt Köpmangatan, är byggda på lera. I händelse av översvämning (ex om pumpar vid underjordiska Ruddammen slutar fungera) blir konsekvenserna allvarliga. Ett annat riskscenario är om Hjälmaran fortsätter få brist på vatten eller om havsnivån stiger och man tvingas höja Mälaren för att kompensera. Yttranden frågar sig vad det får för konsekvenser för Eskilstunaån? Vilka omfattande pålningsarbeten skulle krävas för att hantera detta? Detta berörs, enligt sakägaren, i planförslaget men en djupare expertdiskussion kring tänkbara konsekvenser. Detta gör att yttranden ifrågasätter det byggande som detaljplanen kommer att medge. Yttranden anser det bäst att ej belasta området mer än idag samt att införa byggstopp. Är det kortsiktig pengahunger som drivit fram förslaget?

Miljön och ljuset

Sakägaren godtar inte det faktum att den nya byggnaden medför förlorat solljus en fjärdedel av året i strigeln 34 och påpekar att det är både en rätts- och hälsofråga. Detta gäller även omkringliggande byggnader som berövas utsikt.

Kränkning av äganderätten och implicit värdestöjd

Yttranden anser att ökad insyn, minskat solljus och intrång i synfält är en kränkning av äganderätten. Vidare förklaras att det momentant kan ge en värdeminskning i marknadsvärdet på kanske 3000–5000 kr/m². Yttranden saknar diskussion i samrådshandlingen om hur de boende ska kompenseras för dessa förluster.

Avslutningsvis

Sakägaren yrkar, trots att denne finner samrådshandlingen till viss del är genomarbetad, på att planförslaget ska läggas ned. Vidare godtas att Strigeln 36 genomgår omfattande renoveringar samt förändringar inne i huset. Detta ska klaras utan att ta fram en ny detaljplan som yttranden anser vara ett halvsuspekt beställningsverk bakom vilket oanade, outtalade motiv lurar.

Svar:

Tack för synpunkterna.

Allmänt

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) är formen för samråd vid ett standardförfarande inte reglerad, förutom vilka som ska delta. Därför kan samrådets form variera från fall till fall och behöva anpassas till den aktuella situationen. Det är inte heller reglerat hur länge samrådet ska pågå eller hur formen för insamling av synpunkter ska se ut. Synpunkter ska däremot hanteras och beaktas oavsett i vilken form de kommer in. Läs mer om regler, krav och riktlinjer kring samråd på www.boverket.se/sv/samhallsplanering

Samrådet har i detta fall genomförts genom utskick till berörda fastighetsägare med de angivna adresser som fanns i fastighetsregistret vid den tidpunkten då fastighetsförteckningen upprättades, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Samrådstiden varade mellan 8 juli – 23 augusti 2019. Med anledning av den tidpunkt som valts för samråd (under semestern då många var bortresta) valde kommunen att förlänga samrådstiden för att ge möjlighet för fler att lämna synpunkter.

Kommunen har i detta fall insamlat synpunkter via mejl, brev, telefonsamtal samt dokumentation från samrådsmötet.

Utskick under granskningskedet kommer att ske på samma sätt som vid samråd och tidpunkten för granskning kommer att väljas med omsorg så att så många som möjligt kan ta del av och yttra sig kring planförslaget. Om granskningen sker under sommaren kommer granskningen att ges förlängd

tid för att ge bättre förutsättningar för flera att ta del av handlingarna och yttra sig.

Enligt kommunens Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Om staden ska kunna växa inifrån när staden förtätas är det nödvändigt använda central mark för att slippa ta värdefull natur och odlingsmark i anspråk. Ett mål för kommunen är att minst 600 bostäder ska påbörjas årligen. Detaljplanen för Strigeln 36 är en viktig del i att uppnå målen i kommunens årsplan då förtätning med nya bostäder möjliggörs.

Om lika många bostäder skulle byggas med en lägre höjdsulle detta innebära att stora ytor mark skulle behöva tas i anspråk, att just bygga på höjden ger en effektiv markanvändning där kommunen också kan planlägga mark för offentliga områdena för rekreation såsom torg, parker och natur.

Ensidigt fokus

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. I den arbetsprocessen tar kommunen med omkringliggande bebyggelse utifrån hur de kan komma att beröras av den bebyggelse som detaljplanen möjliggör, och hur tillkommande bebyggelse kan påverka sin omgivning. Bara för att en plats är lämplig för förändrad användning innebär det inte att all omkringliggande mark är lämplig för samma typ av användning, exploatering eller utformning. Detta strider inte mot likabehandlingsprincipen eller äganderätten.

En detaljplan initieras antingen av kommunen själv eller av fastighetsägare som vill pröva om bebyggelse eller förändrad markanvändning är lämplig i det aktuella området. I planarbetet har det inte ansetts nödvändigt att omkringliggande fastigheter omfattas i planområdet.

Estetiska effekter och respekten för markens historiska värde

Till granskningsskedet har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram för att belysa förslagets påverkan på riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön. Konsekvensens slutsats är att sammantaget kan konstateras att det finns god potential att komplettera kvartersfrontens bebyggelse mot årummet på platsen med ett relativt högt hus. Detta behöver anpassas väl till sin omgivning och får inte dominera över intilliggande punkthus från 1960-talet. Att en ny byggnadskropp tar plats i detta läge bedöms i sig inte innebära betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden då detta har potential att ansluta väl till befintligt byggnadsmönster i kvarteren. Den föreslagna byggnadskroppen bedöms dock genom sin volym och höjd inta en iögonfallande position i det framträdande läget intill ån och dominera sin närmiljö i direkt anslutande kvarter. Konsekvensen av nuvarande plan bedöms vara att delar av stadens kulturhistoriska värde försvagas varför risk för skada på riksintresset föreligger. Föreslagen byggnad har reviderats efter konsekvensanalysen för att bättre passa in i omgivningen.

Krav på tillgång till parkeringsplatser

Vad gäller parkering åligger det varje fastighetsägare att tillgodose sitt eget parkeringsbehov, vilket innebär att kommunen inte har någon skyldighet att hålla boende och verksamheter (till exempel en skola) med parkeringsplatser. Fastighetsägaren har under framtagandet av detaljplanen presenterat åtgärder för att hantera tillkommande parkeringsbehov med anledning av tillkommande bostäder. Kommunen har bedömt dessa åtgärder som lämpliga utifrån kommunens parkeringspolicy.

Eskilstuna ska fram tills 2030 kunna växa till 120 000 innevånare, främst genom förtätning. Det finns dessutom tydliga mål om att öka andelen hållbara resor. Hur parkering hanteras är därför en central fråga för att kommunen ska kunna nå sina långsiktiga mål. Eskilstuna är i behov av fler bostäder. Genom att bygga på dessa, ofta centrala lägen, förtätas staden och värdefull natur och odlingsmark behöver inte tas anspråk. Andra fördelar är att befintlig teknisk infrastruktur för vatten och avlopp och befintliga vägar och busslinjer kan nyttjas mer effektivt. Befintlig service som vård, skola och omsorg samt handel får ett bättre underlag och större chans att fungera bra och det ger förutsättningar för en mer transportsnål stad.

Flera mål för kommunen handlar om att transportbehovet med bil ska minska till fördel för mer hållbara transportmedel. Andelen resor med bil ska minska med knappt en tredjedel (19 procentenheter) från 58 procent till 39 procent. Personbilstransporterna (km/person) ska minska med 10 procent till 2020. Det finns flera åtgärdsförslag som innefattar beteendepåverkan och utbildande insatser med fokus på hållbarhet och hälsa. Detta ska tillämpas bl.a. i tillkommande bebyggelse där transportbehovet med egen bil i snitt ska vara lägre än i befintlig bebyggelse i syfte att bygga en mer hållbar struktur. I Trafikplanen finns också ett tillgänglighetsmål som innebär att transportsystemet ska vara lika tillgängligt för alla med särskilt fokus på barn och personer med funktionsnedsättning.

Långtidsperspektiv

Eskilstuna behöver fler bostäder. Ur ett långsiktigt perspektiv är det viktigt att spara på viktiga naturtillgångar och spara på natur och odlingsmark. En strategi mot detta är att förtäta där marken redan är bebyggd.

En detaljplan har inte till syfte att redogöra för ett långtidsperspektiv på 25–100 år utan prövar vilken användning som kan vara lämplig på platsen. Detta arbete sker genom strategisk planering på översiktlig nivå och inom kommunens översiktsplan som sträcker sig fram till år 2030. Det kommer därmed inte att bli aktuellt att i detaljplan för Strigeln 36 redogöra för utvecklingen inom fastigheten om 25 till 100 år.

Till granskningsskedet kommer en geoteknisk utredning att tas fram. Inom denna görs en riskbedömning av förslaget.

År 2012 genomförde Länsstyrelsen Södermanland en ”Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor”. Årsmedelvattenföringen

förväntas inte förändras i någon större omfattning i Eskilstunaån. Mot slutet av seklet kan man förvänta sig en minskning på 10%. Detta innebär att det över året endast i mindre utsträckning påverkar erosionen. Säsongsvis syns däremot en tydlig ökning vintertid och en klar minskning under vår och sommar.

Miljön och ljuset

Fastigheter i närheten blir delvis skuggade av den nya bebyggelsen. Främst under vinterhalvåret. I kommunens strävan efter att förtäta staden är en viss skuggning av omgivningen oundviklig och måste accepteras. Under sommarhalvåret är skuggverkan på fastigheten från den nya bebyggelsen väldigt liten, varför kommunen anser att bostäderna fortfarande kommer uppfylla uppställda krav på dagsljus. Att sänka den planerade byggnaden har liten inverkan på skuggbilden på de aktuella byggnaderna. Kommunen gör den bedömningen utifrån den solstudie som utförts att den påverkan som blir på bebyggelsen är skälig och acceptabel. Inför granskningskedet har en mer utförlig sol/skuggstudie tagits fram som tydligare visar hur skuggningen från den tillkommande bebyggelsen faller.

Kränkning av äganderätten och implicit värdestöjd

Att utveckla och stärka området kring Strigeln kommer att synliggöra området, en utveckling som kommer innebära att området blir mer attraktivt vilket är positivt för närområdet. En utökning med fler bostäder i området innebär att fler människor kommer att röra sig i området, vilket sannolikt stärker känslan av trygghet.

Det är kommunens samlade bedömning att detaljplanen inte innebär en kränkning av äganderätten, då varje fastighetsägare äger sin respektive fastighet. Frågan om värdeutveckling på fastigheter eller bostäder regleras inte av en detaljplan.

Privatperson 2 2019-07-11

Yttrandet är svårt att tyda pga. handstil. Yttranden vill inte ha ett höghus ovanpå befintlig byggnad. Det är trafik så det räcker på Köpmangatan och yttranden faller ibland av sin rullator. Yttranden beskriver att trafiksituationen är farlig inom Strigeln och även vid Eskilsgatan där yttranden bor.

Svar:

Tack för synpunkterna. Den nya bebyggelsen beräknas inte generera extra trafikbelastning som förväntas bidra till negativ påverkan eller störningar i närområdet.

Då plan- och bygglagen även gäller utomhus ska inom planområde lägenheters, uteplatsers och anslutande gaturum uppfylla lagstadgade krav på tillgänglighet för alla.

Privatperson 3 2019-08-23

Yttranden hänvisar till PBL:s lag kring att kommunen är skyldig att samråda berörda parter vid ändring eller antagande av ny detaljplan. Yttranden bor i Strigeln 34 som av kommunen utsetts beröras mest av planförslaget. Trots

detta anser yttranden att kommunen inte har sänt information om samråd, än mindre underlag för detaljplaneändring till yttrandens brf. Detta trots att detaljplanearbetet påbörjades för mer än två år sedan. Yttranden anser det olämpligt att "smyga" ut samrådsinfo under semestertider och får en känsla av att kommunen på så sätt försökt undvika många yttranden. Yttranden anser, med anledning av att kommunen ej fullgjort sin informationsskyldighet, att en ny utlysning om samråd ska ske med förlängd tid för berörda att inkomma med synpunkter.

Svar: Tack för synpunkterna. Angående samrådsutskick, se svar till privatperson 1 ovan.

Privatperson 4 2019-08-23
Se yttranden för privatperson 1.

Svar: Tack för din synpunkt. Se svar för privatperson 1 ovan.

Privatperson 5 2019-08-21
Yttranden kan inte i planhandlingen läsa vart man lämnar synpunkter vilket den anser bör vara med och kan inte heller hitta information i handlingen om vart han kan hitta planhandlingarna.

Yttranden saknar information i solstudien om hur planen kan komma att få negativ påverkan på flora och fauna i ån. Yttranden önskar att detta samt hur solstudie har genomförts presenteras i miljöbedömningen.

Yttranden beskriver att möjlighet till parkering redan idag är svår, dels på grund av att man sedan tidigare redan minskat möjligheten att parkera pga. att man smalnats av Kvarngärdesgatan för busstrafik och dels att man vintertid har parkeringsförbud pga. snöröjning. Yttranden undrar hur detta kommer att lösas?

Yttranden vill veta hur nybyggnationen kommer att påverka befintliga bostadsrätter prismässigt, finns det någon studie på det? Detta med tanke på att denna byggnad kommer att skymma solen för befintliga bostäder samt inverka på parkeringsmöjligheterna i området. Yttranden efterlyser en riskanalys över hur projektet påverkar befintliga byggnader, de boende på äldreboendet samt över arbetsmiljön för de som arbetar på Striglen 36?

Yttranden underkänner och överklagar planförslaget med hänvisning till ovanstående.

Svar: Tack för synpunkterna. Angående samrådsutskick, se svar till privatperson 1 ovan.

Solstudien har genomförts med hjälp av 3D-program. En ny sol/skuggstudie har tagits fram med större bilder.

Angående parkering och skuggning – se svar Privatperson 1 ovan.

Att utveckla och stärka området kring Strigeln kommer att synliggöra området som därmed blir mer attraktivt vilket är positivt för närområdet. Detta kommer förhoppningsvis leda till ökad trygghet i området. Trygghet handlar ofta om liv och rörelse. Att det finns människor som rör sig i området. En utökning med

fler bostäder i området innebär att fler människor kommer att röra sig i området, vilket bör stärka känslan av trygghet.

Under byggskedet ska arbetsmiljöverkets regler uppfyllas för de som arbetar på Striglen 36 liksom för de som arbetar med själva byggnationen. Tyvärr är det omöjligt att helt undvika påverkan under i byggskedet. Det kommer att uppstå störningar under en begränsad tid. Naturvårdsverket har tagit fram en specifik vägledning om buller från byggplatser som beskriver hur sådant buller bör bedömas. Vägledningen innefattar riktvärden både utomhus och inomhus. Dessa riktvärden medger högre bullernivåer än Folkhälsomyndighetens riktvärden om buller inomhus. Läs mer om detta på www.naturvardsverket.se.

Privatperson 6 2019-08-23

Yttranden påpekar att tillbyggnaden sannolikt innebär ökad biltrafik i området vilket kommer att leda till parkeringsbrist eftersom det idag finns få parkeringsplatser. Yttranden anser att området som sådant helt skulle förlora sin charm med det planerade huset samt att boende in mot gården helt eller delvis kommer att sakna utsikt. De kommer att titta rätt in i grannhuset. Yttranden undrar om kommunen anser detta rimligt för en pensionär som ej kan ta sig ut på dagarna och som gärna sitter på sin balkong och tittar ut över ån? Yttranden förstår helt att äldreboende behövs men tror att det finns bättre platser att bygga på än den aktuella. Yttranden hoppas att inte sista ordet är sagt i denna diskussion och att kommunen kommer fram till ett bättre förslag.

Svar: Tack för synpunkterna. Enligt kommunens Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. Om staden ska kunna växa inifrån när staden förtätas är det nödvändigt använda central mark för att slippa ta värdefull natur och odlingsmark i anspråk.

Den nya bebyggelsen beräknas inte generera extra trafikbelastning som förväntas bidra till negativ påverkan eller störningar i närområdet.

Samtliga boende i området kommer inte att ha utsikt över ån från sin balkong. Planförslaget innebär dock att fler kommer att kunna njuta av närheten till Eskilstunaån och de rekreativvärden som ån erbjuder.

Angående parkering – se svar Privatperson 1 ovan

Privatperson 7 2019-08-23

Yttranden har vid yttrandets skrivande just fått reda på planerna för det nya huset. Yttranden som bor i området, protesterar mot planförslaget och begär betänketid och ytterligare utredning/hänsyn till de negativa konsekvenser som drabbar de boende i dessa kvarter. Detta av följande anledningar:

- Sättningar i Marken under yttrandens fastighet och risk för ras.
- Störande Buller och Trafikproblem som kommer att uppstå i samband med bygget.

- Yttranden har för avsikt att installera Solceller på taket i fastigheten för att generera billig och miljövänlig el. Det kommer att påverkas negativt av Höghuset.

Svar: Tack för synpunkterna. En geoteknisk utredning har tagits fram till granskningsskedet som belyser riskerna för hur den tillkommande bebyggelsen kan påverka området utifrån risken för skred och sättningar. Tillkommande bebyggelse föreslås grundläggas med pålar, vilket enligt utredningen innebär att den tillkommande bebyggelsen inte påverkar risken för sättningar i området.

*Angående störningar under bygget – se svar privatperson 5 ovan.
Angående skuggning – se svar privatperson 1 ovan.*

Yttranden utan erinran

Eskilstuna miljö o energi
Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Vård och omsorgsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Johanna Mårtensson
Planarkitekt