

Detaljplan för

Nötknäpparen 26, m.fl. (Slakthusområdet)

Norr och Munktellstaden
Eskilstuna kommun

Samrådsredogörelse

- Utökat förfarande

Inledning

- Allmänt** Samrådsredogörelse sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet i ett utökat planförfarande. Planavdelningen redovisar förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådskrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter och hängdes upp i portar/dörrar i flerbostadshus inom planområdet. Övriga har informerats via annons i lokalpressen.
Detaljplanen har under samrådstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 21 november 2019 till och med den 16 december 2019.
- Inkomna synpunkter** 17 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 11 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen **Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förut-sättning att nedanstående synpunkter avseende riksintresse, hälsa, olyckor och miljö-kvalitetsnormer beaktas:

Riksintresse för kulturmiljövården – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger i stadsdelen Väster, i anslutning till Munktellstaden i centrala Eskilstuna och inom riksintresse för kulturmiljövården - Eskilstuna. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. I planförslaget saknas kommunens bedömning hur förslaget tillgodoser detta riksintresse.

Motiv och uttryck för riksintresset samt mål för hur riksintresset ska tillgodoses finns på Länsstyrelsens webb. I *Fördjupning av program för Väster, Eskilstuna kommun*, framgår att bebyggelsen i kv. Nötknäpparen 26 är kulturhistoriskt värdefull och att slakthuset med dess särpräglade utformning är en av de bebyggelsemiljöer i området norr om ån som är viktiga att bevara. Programmet riktlinjer anger att den kulturhistoriska aspekten särskilt ska tas tillvara i kommande detaljplaner samt att gamla byggnader ska återanvändas och ges nya funktioner där så är möjligt.

Ett flertal olika underlag har tagits fram under planprocessen. En antikvarisk förundersökning gjordes av AIX Arkitekter 2015. En kulturmiljöutredning togs fram av WSP 2018 inför miljöbedömningen och har kompletterats med en antikvarisk konsekvensbedömning av det nuvarande planförslaget. I konsekvensbedömningen konstateras att planen bedöms innebära stor påverkan av det kulturhistoriskt värdefulla slakthusområdet i Eskilstuna med omgivande stadsrum och årsringar. WSP menar att planen innebär risk för förvanskning av uttryck för riksintresset Eskilstuna stad.

Det föreslagna höghuset med dess 16 våningar avviker mycket kraftigt i höjd och skala från kringliggande bebyggelse, vilket skulle påverka både den närmaste kulturmiljön och stadsbilden inom en stor del av riksintresset. Länsstyrelsen bedömer därför att höghusets ansenliga höjd inte är anpassad till kulturmiljön, stadsbilden och riksintresset, som riskerar att påtagligt skadas. Höghuset kommer att dominera i det lokala stadsrummet, där det intilliggande slakthuset får en underordnad roll. Slakthustornet fråntas dess funktion som dominerande landmärke i närområdet. Dessutom medför höghusets placering att det skymmer den vy och siktlinje söderifrån där slakthusområdet kan upplevas som helhet, vilket ytterligare förminskar slakthusets betydelse i stadsmiljön. De kulturhistoriska värdena påverkas därmed negativt i slakthusområdet, som är en del av uttrycket för riksintresset.

Enligt kunskapsunderlagets målsättning för att tillgodose riksintresset bör stadens horisont-linje behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande. Det föreslagna höghuset

kommer att bli synligt från stora avstånd inom riksintresset, som präglas av en relativt låg och enhetlig stadssiluett där industri-bebyggelse och offentliga byggnader dominerar. Höghuset kommer enligt förslaget att bli ett nytt blickfång i Eskilstunas stadsbild, vars horisontlinje påverkas påtagligt.

Länsstyrelsen delar den antikvariska konsekvensbeskrivningens bedömning att byggnadens höjd bör ses över och justeras så att den inte dominerar i stadsbilden. För att riksintresset ska tillgodoses anser Länsstyrelsen att höjden behöver sänkas väsentligt så att byggnaden anpassas till omgivande bebyggelse och stadsbilden samt utformas med hänsyn till de höga kulturhistoriska värden som är en del av uttrycket för riksintresset.

Länsstyrelsen har tidigare, i olika sammanhang, framfört att det saknas strategiska ställningstaganden i kommunens översiktsplan och planprogram som redogör för var höga hus kan vara möjliga att placera. Utan en övergripande analys från kommunen försvåras bedömningen av hur riksintresset påverkas av enskilda planförslag.

Riksintresset kan även skadas genom kumulativa effekter till följd av upptrappade höjder. Den föreslagna byggnaden i planområdets södra del är högre än omgivande bebyggelse och kommer att sticka upp över befintlig siluett. Volymen riskerar att ytterligare bidra till att slakthuset och dess torn får en underordnad betydelse i stadsmiljön. Länsstyrelsen anser att den nya byggnadsvolymen bör sänkas något för att anpassas till kringliggande bebyggelse, vilket även föreslås i den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

De äldre delarna av slakthuset är en helhetsmiljö som har höga kulturhistoriska värden och är ett tydligt uttryck för riksintresset. Det är därför positivt att slakthuset kan konverteras till ny användning och att huvuddelen av slakthusets äldre delar förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Det är även positivt att ny- och tillbyggnader i anslutning till slakthuset underordnar sig den befintliga bebyggelsen när det gäller skala, höjd och utformning samt att övriga delar av gårdsytorna inte får bebyggas.

Den föreslagna byggnaden i planområdets västra del är högre än slakthuset, men de mellanliggande gårdsytorna möjliggör en anpassning till skalan i bebyggelsen utanför slakthusområdet.

Hälsa – föroreningar i mark och byggnader

Länsstyrelsen ser positivt på att det fortsatta planläggningsarbetet kommer att omfatta utförande av åtgärdsutredning och riskvärdering inför beslut om vilka åtgärder som ska vidtas. Innan planen antas ska dock hela planområdet vara tillfredsställande undersökt.

I planen regleras det att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. Länsstyrelsen påpekar att detta kan behöva förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår att detta avser att markföroreningar har avhjälpits till nivån för beslutat åtgärdsområde, eller att markens lämplighet för bebyggelse kan säkerställas genom att skydds- och säkerhetsåtgärder har vidtagits på tomten.

Länsstyrelsen upplyser i sammanhanget om att motsvarande villkor inte är tillämpligt på naturmark, eftersom denna inte omfattas av lovplikt.

I planbeskrivningen finns en sammanfattning av föroreningsituationen som är hämtad ur den riskbedömning för fastigheten som tagits fram (Structor 2019). Länsstyrelsen kan inte se att de föroreningar som påvisats i betong, asfalt, jord och grundvatten har kunnat av-gränsas vid de undersökningar som gjorts av Norconsult och Structor, varför karta med bedömd föroreningsutbredning som presenteras i planbeskrivningen (bild 3) inte är rättvisande och behöver ses över.

Länsstyrelsen noterar att riskbedömningen utgår från delvis felaktigt tolkade spridnings-egenskaper hos klorerade alifater, spridningsmönstret tycks i underlaget antas vara detsamma vid föroreningsförekomst i löst fas i grundvatten som vid förekomst i egen fas. Detta kan leda till felaktiga riskbedömningar, och bedömningen av de risker som följer av förekommande klorerade alifater behöver därför ses över.

I riskbedömningen framgår att PCB och fenol tillhör föroreningsbilden i närområdet. Länsstyrelsen anser därför att risk för ämnens förekomst i det aktuella planområdet bör beaktas inför kommande undersökningar.

Länsstyrelsen instämmer i vad som anges i riskbedömningen om att den är baserad på en liten datamängd. Länsstyrelsen anser att kompletterande undersökningar för förorenings-avgränsning krävs, varefter riskbedömningen och uppgifter om föroreningsläget (inkl. bild 3 på sidan 8) i planbeskrivningen bör uppdateras. Av planbeskrivningen framgår att när omfattningen på eventuell anläggningsschakt för omställningen är planerad bör bedömningarna revideras för att se om det finns ett kvarvarande behov av riskreduktion och i så fall i vilken omfattning. Länsstyrelsen anser att det krävs föroreningsavgränsande undersökningar för att bedöma riskreduktionsbehovet.

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till de avvikelser från antagandena för Naturvårdsverkets generella riktvärden avseende exponering genom intag av ätbara växter samt avståndet till skyddat grundvatten, som gjorts vid framtagandet av de platsspecifika riktvärden som presenteras i underlagshandlingarna till planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att det innan detaljplanen antas ska stå klart vilka åtgärdsåtgärder som gäller för fastigheten. Om målen baseras på platsspecifika riktvärden, så ska tydliga motiv till eventuella avvikelser från Naturvårdsverkets generella antaganden presenteras.

Länsstyrelsen ställer sig vidare tveksam till förslaget att använda Eskilstunaåns lägsta medelvattenföring istället för medelvattenföring eller högsta medelvattenföring vid beräkningen av de platsspecifika riktvärdena. Länsstyrelsen anser även att det kan vara något kortsiktigt att som föreslås i underlagen sänka skyddsvärdet för markmiljön inom området till ett generellt MKM-scenari. Länsstyrelsen anser att dessa bedömningar kan behöva ses över i det fortsatta planarbetet.

I planbeskrivningen anges att markföroreningar i delar av planområdet åtgärdats i tidigare skeden, men Länsstyrelsen saknar uppgifter om åtgärdsnivåer och eventuella risker med kvarlämnade föroreningar i planhandlingarna. Planbeskrivningen bör uppdateras med dessa uppgifter. Länsstyrelsen anser att risker kring eventuellt kvarvarande föroreningar även bör beaktas vid planering av kompletterande undersökningar av planområdet samt vid uppdatering av riskbedömningen och framtagande av åtgärdsutredning och riskvärdering.

Länsstyrelsen noterar att det anges i planbeskrivningen att nya byggnader kommer att uppföras med radonsäkert utförande som en extra säkerhetsåtgärd för att förhindra att föroreningar i gas-fas kommer in i byggnaderna. Planbeskrivningen behöver förtydligas med uppgifter som visar vilket behov av riskreducering som föreligger, och eftersom de aktuella gaserna har andra egenskaper än radongas även underlag som styrker att åtgärden med radonsäkert utförande skulle medföra avsedd riskreduktion.

Hälsa – trafik- och verksamhetsbuller

Utmed Munktellsgatan och överskrids förordningens (SFS 2015:216) bullerriktvärden för ekvivalent ljudnivån vid fasad. Utmed Munktellsgatan och Verkstadsgatan överskrids ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats. På skolgården överskrids Naturvårdverkets riktvärde för buller. Detta innebär att det ställs krav på bostadsbyggnadernas utformning för att minimera bullerexponeringen vid bostäder och ev. uteplatser/balkonger och för att klara bullerriktvärdena

Planbeskrivningen anger att bostäder i höghuset går att anordna på samtliga plan, dock krävs lägenheter under 35 m² eller genomgående planlösning på plan 1–7. För att uppnå Naturvårdverkets riktvärden för buller på skolgård krävs bullerskärmar, både för skolgård på mark och på tak. I samrådsförslaget har planbestämmelser införts om att skolgård, skolbyggnader och bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås.

Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom plan och det är därför viktigt att förordningens riktvärden och intentioner säkerställs redan i planen. För att platsen ska bli lämplig för bostadsbebyggelse och skola behöver kommunen säkerställa att det som ska byggas som en följd av planen klarar bullerriktvärdena. Det behövs därför planbestämmelser som reglerar den utformning och de nödvändiga skyddsåtgärder som krävs för att motverka störningar från omgivningen kombinerat med bestämmelse om att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

Det kan ifrågasättas om genomgående lägenheter med skyddad sida är möjliga att ordna med föreslagen utformning av punkthuset.

Hälsa – hälsoskydd

I undersökningen angavs att påverkan från befintlig miljöstörande verksamhet skulle utredas i planarbetet. I samrådshandlingarna saknas redovisning och bedömning av detta.

Hälsa - friytor och utemiljö

Planbeskrivningen anger att friytan inom planområdet inte når upp till den av Boverket rekommenderade friytan på 40 m² per förskolebarn och 30 m² per elev. För F-6-skolan föreslås en skolgård där friytan blir ca 18,7 m² per barn. För 7–9-skolan föreslås en skolgård på det befintliga parkeringsgaraget tak där friytan blir ca 5,5 m² per elev. Bullerutredningen visar att det krävs bullerskärmar för att uppnå Naturvårdsverkets bullerriktvärde för skolgården.

Att skolan är centralt belägen kan inte anses vara ett skäl för att inte ge skolans elever en bra utemiljö med möjlighet till lek och utevistelse. Planförslaget bör arbetas om så att rekommenderad friyta kan tillgodoses inom planområdet utan att behöva ta i anspråk de komplementytor som finns i angränsande områden, Ekbacken, Arenatorget och Å-stråket m.m. Friytan ska ha en god bullermiljö och vara fri från föroreningar.

Risk för olyckor - översvämning

Vid skyfall finns det risk för stående vatten inom planområdet.

Planbeskrivningen anger att höjdsättningen är mycket viktig för att undvika skador på byggnader, Länsstyrelsen anser att man även bör analysera om infrastruktur kan behöva skydd i form av höjdsättning för att klara skyfall och översvämningar, exempelvis vägar för framkomlighet av samhällsviktiga funktioner, hemtjänst, räddningstjänst m.fl.

För att säkerställa att byggnader och infrastruktur inte skadas vid höga flöden bör plan-bestämmelser om höjdsättning införas plankartan. I sammanhanget vill Länsstyrelsen också peka på eventuellt behov av uppställningsplatser för höjdfordon, beroende av utrymningsdimensionering av framtida byggnader. Höjdsättningen kan vara av betydelse för ev. uppställningsplatser för att klara tillgängligheten.

Risk för olyckor - geoteknik

I planbeskrivningen saknas övergripande beskrivning av förutsättningarna för grund-läggning av föreslagen bebyggelse och risk för skador på omgivande bebyggelse kopplat till detta.

Miljö kvalitetsnormer - dagvatten

Dagvattenutredningen visar att det krävs åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet för att föroreningsbelastningen inte ska öka vid ett genomförande av planen. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske med gröna tak, växtbäddar, nedsänkta grönytor, genomsläpplig beläggning, luftigt bärlager på bjälklag, träd i skelettjord och svackdiken.

I samrådsförslaget finns inga planbestämmelser som säkerställer genomförandet av de i utredningen föreslagna åtgärderna. För att inte ska försämrade eller motverka möjligheten att klara MKN för Eskilstunaån, som är områdets recipient, bör planbestämmelser som säkerställer ytor för rening och fördröjning tillföras plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Flyghinder

Länsstyrelsen kan inte av samrådsunderlaget utläsa om Luftfartsverket och närbelägna flygplatser har hörts i fråga om hinderfrihet. Berörda flygplatser ska alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”. Aktuell information om vilka MSA-ytor som planområdet berörs av kan hämtas via Länsstyrelsens karttjänst Södermanlands läns webbkarta. Mer information finns även på LFVs hemsida.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverket synpunkt att trafiksituationen kan behöva belysas i ett större perspektiv. Planförslagets syfte är bl.a. att säkerställa en trygg och säker skolväg. Vid omgestaltning av gaturummet för Munktellsgatan, för att prioritera gångare och cyklister, bör säkerheten vid parkeringshusets entré beaktas så att den planerade gång- och cykelvägen blir säker för skolans elever.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML Om det tillkommer nya markingrepp inom Ekbacken krävs samråd med Länsstyrelsen för att ta ställning till tillståndsprövningar enligt KML eller beslut om arkeologisk utredning för att klargör eventuell förekomst av lämningar som inte är synliga i markytan.

Riksintresse för kulturmiljövård

Ett kapitel om Kommunens bedömning av riksintressets påverkan införs i planbeskrivningen under kapitlet Inverkan på miljö och hälsa.

Planen ändrar till viss del platsens karaktär och de hus inom slakthusområdet som skyddas kommer att, i förhållande till den föreslagna byggnaden på 16 våningar, upplevas som små. Trots detta kommer huvudsakliga värden att kunna bevaras genom skydds-, varsamhets-, och rivningsförbudbestämmelserna, och även om läsbarheten i miljön försämras så förvinner den inte. Skydds-, varsamhets-, och rivningsförbudbestämmelserna förhindrar, i enlighet med Naturvårdsverkets allmänna råd om påtaglig skada (till 3 kap. 6§ 2 stycket miljöbalken) att en negativ inverkan som är irreversibel uppstår på platsen. Den föreslagna detaljplanen anses därför acceptabel då flertalet positiva värden stärker Riksintresset Eskilstuna D5:

- *Viktiga betydelsebärare vad gäller bebyggelse bevaras i enlighet med målen för att tillgodose riksintresset Eskilstuna D5. Bebyggelsen ges tydligare planbestämmelser för att skydda kulturvärdena än gällande detaljplan vilket också vägs in i kommunens bedömning att planen stärker riksintresset.*
- *För att kunna bibehålla och i förlängningen bruka den komplexa småskaliga historiska miljön som utgör slakthusområdet planläggs det*

för en verksamhet – skola- som kan brukas inom byggnaderna och området. Med det förenas både ett statligt intresse med ett kommunalt intresse som gör att den historiska miljön kan fortleva och ges and användning som är nödvändig för kommunen och dess utveckling.

- *Kulturhistoriskt värdefulla samhällskomponenter, i det här fallet det utpekade slakthustornet, bevaras och ges en ny användning.*
- *Oexploaterad mark, i form av Ekbacken, bibehålls och skyddas som stadnära grönområde där utredningar har tagits fram för att aktivera den mer för allmänheten utan att de höga naturvärdena tar skada.*
- *De historiska slakthusbyggnaderna som bevaras hade en koppling till den historiska järnvägen. Kreatur transporterades ofta direkt in i anläggningarna med hjälp av järnvägen.*

Vidare bedömer kommunen att planen skapar synergieffekter som både tillför positiva värden för platsen, stadsdelen, staden och riksintresset:

- *Detaljplanen bidrar till ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och utemiljön, genom att området tillgängliggörs mer för allmänheten.*
- *Detaljplanen innehåller verksamheter som tillför stora värden för Munktellstaden och dess nya fas.*
- *Detaljplanen möjliggör att platsen, och stadsdelen Munktellstaden, utvecklas till en stadsdel med ett rikt innehåll för allmänheten.*

Slakthustornet, som har bedömts påverkas negativt då den fräntas sin dominans i rummet, kommer fortfarande att ha en viss dominans i området. Även fast den utsätts för konkurrens av de nya byggrätterna kommer det fortfarande vara en markör för slakthusanläggning.

Merparten av utpekade siktlinjer kommer att finnas kvar, och de som försvinner ersätts genom en ny användning av platsen. Planen kommer öppna ett relativt stängt område till en plats för stadigvarigvistelse under dygnets alla timmar genom användningarna skola, bostäder, kontor och centrumändamål. Den nya användningen av platsen kommer göra att slakthustornet kommer upplevas från nya siktlinjer. Slakthusanläggningen som helhet kommer att kunna upplevas från skolgårdsterrassen och i triangeln bakom höghuset. Båda dessa omvandlas från parkering till ytor för stadigvarande vistelse. Med detta menar Kommunen att även fast läsbarheten försämras, som en följd av de nya byggrätterna, försvinner den inte. Utan istället omvandlas läsbarheten av riksintressets genom platsen och stadsdelens behov att kunna utvecklas och möta dagens efterfrågning på bostäder, kontorsmöjligheter och samhällsservice etcetera. Platsen och de delar som har utpekats som riksintresse blir med de mer attraktiv att besöka och vistas inom.

Kommunen har utrett vilka våningar på den högre byggrätten som kommer påverka både närmiljö och miljön på längre avstånd, speciellt från å-rummet. Slutsatsen är som följer:

- *Våning 1-3: Stort intryck i närmiljön. Inget intryck på längre avstånd.*
- *Våning 4-9: Stort intryck i närmiljön. Medelstort intryck på längre avstånd.*

- Våning 10-16: Medelstort intryck i närmiljön. Stort intryck på längre avstånd.

Baserat på detta har en planbestämmelse - e₃ - införts på plankartan för att tvinga byggnaden att minska i volym i syfte att minska byggrättens påverkan på stadssiluetten och närmiljön: "Våning 4 till 9 våningsplan får högst vara 85 procent av byggnadsarean. Våning 10 till 16 våningsplan får högst vara 70 procent av byggnadsarean". Planbestämmelsen ersätter den tidigare planbestämmelsen f₉ – "Huvudbyggnad ska succesivt brytas upp och minska i volym mellan första och femte våningen. Volymhanteringen mellan första och femte våningen ska ske med hänsyn till intilliggande bebyggelses våningsantal. Se exempelbilder på sid 31 i planbeskrivningen" för att reglera hela byggnadsvolymen och inte enbart mellan våning ett och fem. Vidare placeras den högre byggrätten bakom stadssiluetten i å-rummet och bakom ett kluster av något högre bebyggelse än den mer historiska miljön, där en volymförskjutning sker bort från den lägre bebyggelsen. Kommunen bedömer därför att konkurrensen mellan de olika byggnadshöjderna är acceptabel då läsbarheten av den historiska miljön fortsatt är kvar efter en exploatering. Totalhöjden på 55 meter ändras inte. Planbeskrivningen uppdateras med text och bild som förklarar detta.

En strategi för höga hus är under arbete och sker parallellt med detaljplanen.

Byggrätten i planområdets södra del sänks med en våning mot konstmuseet/lokomotivet. Vidare införs planbestämmelser att våning fyra och fem ska avvika i fasadmateriell från underliggande fasadliv i syfte att säkerställa den befintliga takfortslinjen som har en höjd på tre våningar.

Hälsa – föroreningar i mark och byggnader

Upplysning att naturmark inte omfattas av lovplikt:

Det stämmer, men utförda utredningar visar att det inte finns något behov av åtgärder på naturmark.

Länsstyrelsens kritik av karta med bedömd föroreningsutbredning:

Kommunen anser att en bedömning av en förorenings utbredning går att göra med olika detaljeringsgrad på underlagen. Med erfarenhet, kompetens och kännedom om platsen och dess omgivning är det helt rätt att göra en sådan bedömning som konsulten har gjort. Det krävs dock att läsare av bedömningen inte övertolkar noggrannheten i bedömningen. Efter samråd har kompletterande undersökningar utförts och bedömningen reviderats.

Angående spridningsegenskaper hos klorerade alifater:

Alla inblandade parter känner väl till spridningsegenskaperna, möjligen finns det utrymme för misstolkning i någon del av underlaget. Att spridningen i huvudsak bedöms följa grundvattenflödet beror på att endast låga halter har påträffats, det har inte funnits några indikationer på fri fas.

Angående PCB och fenol:

Ja, det har förekommit i närområdet och kan beaktas i kommande undersökningar. Fenol har inte varit någon betydande förorening i närområdet

och PCB binder ofta hårt till jord och har en begränsad spridning, därför har dessa ämnen ännu inte undersökts.

Angående vattenföring i Eskilstunaån:

Riskbedömningen utgår av försiktighetskäl från lägsta medelvattenföring för att det ger minsta utspädning det vill säga högre påverkan på recipienten från området.

Angående tidigare åtgärder inom planområdet:

Dessa utfördes med MKM som åtgärds mål. Vid parkeringshuset inom Nötknäpparen 22 visar dock en slutrapport att inga halter över KM kvarlämnades, schaktbotten utgjordes av berg och lera. I västra delen av planområdet utfördes åtgärder inför anläggning av ytor för parkeringsändamål under år 2017. En slutrapport visar att jord med halter över KM, framförallt metaller och PAH, kvarlämnades i vissa delar av schaktbotten. Miljökontoret har beslutat om försiktighetsmått på grund av de kvarlämnade föroreningarna vilket också är inskrivet i fastighetsregistret. Inom den aktuella västra delen av planområdet är ingen förändring av markanvändningen planerad. Eventuella framtida markarbeten i det berörda området ska föregås av en anmälan till Miljökontoret, i enlighet med beslutade försiktighetsmått.

För alla saneringar som utförts ner till MKM (runt planområdet) och där kvarlämnade föroreningar finns har Miljökontoret fattat ett beslut om inskrivning så att framtida markarbeten måste anmälas i god tid före start och att på detta sätt kontrolleras kvarlämnade risker. Förutom inskrivningar har Miljökontoret uppföljande kontrollprogram för vissa fastigheter (i närheten av planområdet) där kvarlämnade föroreningar kontrolleras med jämna mellanrum.

Efter samråd har kompletterande undersökningar utförts och en åtgärdsutredning och riskvärdering har tagits fram. I åtgärdsutredningen ges ytterligare beskrivningar och motiveringar av de ställningstaganden som gjorts i riskbedömningen. Åtgärdsutredningen beskriver mätbara åtgärds mål, behovet av riskreducering och alternativa åtgärder, som utvärderas i riskvärderingen. Sammantaget kan behovet av riskreducering se litet ut, det tillkommer dock schakt för anläggningsändamål av de befintliga fyllnadsmassor som är tekniskt olämpliga för planerade markanläggningar. Slutliga åtgärds mål och omfattning av åtgärder hanteras i kommande tillsynsärende med Miljökontoret efter en anmälan i enlighet 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vissa av de tämligen detaljerade beskrivningar och krav vad gäller markföroreningar som Länsstyrelsen förväntar sig kan inte regleras av detaljplanen, till exempel de mätbara åtgärds målen.

Hälsa – trafik- och verksamhetsbullen

Plankartan uppdateras med följande planbestämmelser:

- M₁ - Bullerskydd med en höjd av 2,5 meter ska placeras mot Gustafsvägen*

- *M₂ - Bullerskydd med en höjd av 2,5 meter ska placeras mot Gustafsvägen och Munktellsgatan*
- *M₃ . Bullerskydd med en höjd av 2,5 meter ska placeras mot Munktellsgatan*
- *M₄ – Mellan våning 1 och 7 ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 kvadratmeter ha tillgång till bullerdämpad sida*
-

Kommunen bedömer att villkor om lov eller startbesked inte är nödvändig då planbestämmelserna är tydligt utformade och ska följas vid bygglov.

Planbeskrivningen uppdateras hur tillgången till en tyst sida i punkthuset är möjlig.

Hälsa - friytor och utemiljö

En barnkonsekvensanalys har tagits fram för planförslaget där kompensatoriska åtgärder föreslås för att kompensera avstegen från Boverkets riktlinjer. Under processen att ta fram barnkonsekvensanalysen har dialog förts med elever (F-6) och lärare/fritidspedagoger på Slottsskolan i Eskilstuna för att inhämta kunskap om hur kommunen kan skapa så kvalitativa ytor som möjligt. Barnkonsekvensanalysen och en sammanställning av dialogerna bifogas i granskningshandlingarna. Vidare införs ett kapitel i planbeskrivningen – Inverkan på barn och unga – där barnkonsekvensanalysen och kommunens bedömning redogörs.

Hälsa – hälsoskydd

Kompletterande bullerutredning har genomförts, planbeskrivningen uppdateras.

Risk för olyckor - översvämning

En analys som av lågpunkter och bräddningsmöjligheter är något som görs i pågående förprojektering av vägar inom planområdet. Eftersom förprojekteringen av vägar sker på befintliga gatumark vill dock kommunen belysa att ändringar i höjdsättning inte kan ske i allt för stor utsträckning för att inte påverka närliggande byggnader och infarter.

Vidare gör kommunen bedömningen att viss del av skyfallet kommer kunna hanteras i projekteringen av grönstråket längs Munktellsgatan.

Tillgängligheten till området är även god, då det finns alternativa färdvägar. Efter förprojekteringen av vägarna görs en analys av tillgängligheten till målpunkterna i området, baserat på identifierade lågpunkter med översvämningsrisk.

Räddningstjänsten har varit delaktiga i hela planprocessen utan synpunkter på förslaget utifrån uppställningsplatser för höjdfordon. Punkthuset ska byggas med TR2-trapphus.

Merparten av planområdet kommer att behöva saneras på grund av markförorening. Något som säkerställs genom planbestämmelsen a₁ i plankartan. Kommunen gör därför bedömningen att höjdsättningen för området är något som ska göras i projekteringen av den kommande skolgården

när föroreningarna i marken har avhjälpats. Den framtagna dagvattenutredningen ska ligga till grund för kommande exploatering, vilket också finns inskrivet i genomförandebeskrivningen.

Kommunen har vidare gjort bedömningen att prickmark ska införas på plankartan mellan huskropparna i slakthusområdet för att förebygga möjligheten att vatten stängs inne bland huskropparna. Prickmarken kopplar vidare an till U-områdena som i samrådsförslaget var försedda med prickmark. Genom detta bedömer kommunen att det finns flödesvägar från kvartersmarken till allmän platsmark vid skyfall. Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning kring detta.

Risk för olyckor - geoteknik
Planbeskrivningen uppdateras.

Miljö kvalitetsnormer - dagvatten
Kommunen bedömer att plankartan säkerställer att ytor finns för de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

Trafiksäkerhet
Se kommunens svar på Trafikverkets synpunkt.

Kulturmiljölagen (1988:950), KML
Planbeskrivningen uppdateras med en upplysning.

Lantmäteriet

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Hela ytan inom användningen R1 belastas av markreservat för gemensamhetsanläggning. Det är svårt för Lantmäteriet att med samrådshandlingarna som grund kunna avgöra om en gemensamhetsanläggning kan inrättas för hela ytan, eller för vilket ändamål en sådan gemensamhetsanläggning skulle vara. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om syftet med markreservatet, hur det är tänkt genomföras och vilka konsekvenser gemensamhetsanläggningen får för berörda parter.

Ett g-område innebär i princip att kommunen inte får lämna något bygglov som omöjliggör eller försvårar inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Denna inskränkning gäller inom hela g-området. Det kan därmed bli problem vid bygglovsprövningen för det fall att man vill anlägga bygglovspliktiga komplementbyggnader inom ytan som inte är tänkta att användas gemensamt. Om inte hela ytan är tänkt genomföras som gemensamhetsanläggning bör markreservatet därför minskas och utformas utefter den faktiska utformningen av tänkt gemensamhetsanläggning.

Markreservat för underjordiska ledningar

Det framgår inte av planbeskrivningen vem som ska vara huvudman för u-områdena inom planområdet. Det framgår inte heller hur de ska genomföras eller vilka konsekvenser de innebär för berörda parter. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta.

Vidare så följer det inlösen skyldighet på fastighetsägarens begäran inom markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Denna skyldighet gäller inom hela markreservatsytan. Med anledning av det bör u-områdenas omfattning ses över. Större markreservat än vad som krävs för att säkra ledningarna bör inte planläggas.

Enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer kombinationer av så kallad allmän kvartersmark (mark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S – skola betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Både fastighetsägaren och kommunen har rätt att begära inlösen av sådan mark. Detta kan leda till problem - exempelvis finns möjligheten att ingen skola byggs ut inom SBCK-området och enbart bostäder/centrum/kontor byggs istället. Inlösenrätten för skoländamålet finns dock kvar. Alltså kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för skoländamål trots att området är utbyggt för de enskilda ändamålen BCK. Det blir ett osäkert läge för båda parter (och eventuella hyresgäster m.m.) för vad som kan ske i området.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild kvartersmark och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att försöka planlägga den allmänna kvartersmarken så att den gäller enbart i ett plan eller på en våning/några våningar eller liknande, ungefär som ni har gjort med (P1). Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är liten eller ingen, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Genomförandeavtal

Det framgår inte av planbeskrivningen om kommunen avser att genomföra markanvisningar eller ingå exploateringsavtal.

Om kommunen avser att upprätta sådana avtal ska även avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal framgå av planbeskrivningen. (PBL 4:33)

Största exploatering

Bestämmelserna e1-2, 6-7 innehåller formuleringen största exploatering och en areal i kvm. Lantmäteriet finner bestämmelsen otydlig och rekommenderar att ordet exploatering byts ut till motsvarande standardiserade areamått, t.ex. byggnadsarea (BYA) om det är det som åsyftas.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Planbestämmelsen g, i kombination med plusmarken, syftade primärt till att säkerställa ytor för angöring till varumottagning för STIGA Sports arean och den nya skolmatsalen. Vidare syftad planbestämmelsen att ytan ska kunna användas gemensamt för exempelvis parkering och uppställning av bussar vid evenemang. Planbestämmelsen tas bort från plankartan då kommunen har gjort bedömningen att syftet med planbestämmelsen kan uppnås med andra metoder än genom en plankarta.

Markreservat för underjordiska ledningar

Planbeskrivningen uppdateras. Dimensionerna på U-området har tagits fram i dialog med det kommunala bolaget Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö.

Enskild + allmän kvartersmark

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen ska vara så flexibel som möjligt och kommunen vill inte stå i vägen för att skolor och handel ska kunna byggas i kombination med vanliga bostäder. Planbeskrivningen uppdateras med en konsekvensbeskrivning.

Genomförandeavtal

Planbeskrivningen uppdateras.

Största exploatering

Planbestämmelserna kring största exploatering uppdateras på plankartan med areamått istället för exploatering.

**Miljö- &
räddningstjänst
nämnden****Möjlighet till hjälp med utrymning av räddningstjänsten**

Räddningstjänsten noterar att Verkstadsgatan planläggs som gågata. Är de planerade bostäderna ovanpå Munktellgaraget som vetter mot Verkstadsgatan tänkta att utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning behöver körmöjligheter in till, och uppställningsplatser på gågatan finnas. Om gågatan inte kommer bli körbar för räddningstjänstens fordon bör detta framgå i detaljplanen.

Om utrymning ska ske med hjälp från räddningstjänstens höjdfordon får översta planets fönster högst vara beläget 23 meter ovan mark, och med bärbarstege så är det 11 meter ovanmark (cirka fyra våningar) och 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.

Räddningstjänstens framkomlighet

Framkomlighet för räddningstjänsten skall finnas så att det finns möjlighet att avståndet mellan räddningsfordonens och byggnadens angreppspunkt understiger 50 meter. (Källa: BBR 5:721)

Svar:

Inom ramen för detaljplanen får räddningstjänstens fordon åka på en gata som regleras med planbestämmelsen gågata. Synpunkten är vidare noterad och ska beaktas vid projekteringen av gatumarken.

Punkthuset ska, till följd av byggnadshöjden, byggas med TR2-trapphus.

Trafikverket

Trafikverket har egentligen inga synpunkter på planförslaget, men vill uppmärksamma att LFV alltid ska tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning samt för utförande av flyghinderanalys vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter. Samråd ska även ske med berörd flygplats, i egenskap av sakägare. Mer information kring detta finns på [LFVs hemsida](#). Trafikverket vill också lyfta trafikfrågan i anslutning till planområdet. Trafikverket är inte väghållare för vägar inom eller i direkt anslutning till

planområdet. Däremot ser Trafikverket en risk att trafiken till och från det aktuella området i förlängningen kan påverka trafiksituationen vid cirkulationsplatsen vid Idunplan (väg 53), som ingår i Trafikverkets väghållarskap. I maxtimme är det redan idag köer i cirkulationens anslutande ben. Munktellstaden har under senare tid utvecklats med bl.a. bostäder, badhus och sporthall, som var för sig genererar mer eller mindre omfattande trafikströmmar och där större evenemang och matcher innebär toppar trafikmässigt sett. När nu även skolverksamhet planeras till området kan trafikrörelserna öka ytterligare, varför trafiksituationen kan behöva belysas i ett större perspektiv, bl.a. trafikmatningen till och från aktuellt planområde. I sammanhanget bör exempelvis anslutningar/korsningspunkter mot Rinmansgatan studeras liksom korsningen Mobergsgränd/Västergatan. Trafikverket ser positivt på om ovanstående tas upp i trafikplanen, som kommunen enligt den tidigare remitterade Översiktsplan 2030 är på gång att uppdatera.

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras med ett avsnitt om trafiken i ett bredare perspektiv under kapitlet Gator och Trafik.

Luftfartsverket, Försvarsmakten och Eskilstuna flygplats har haft möjlighet att yttra sig om planen. Ingen part hade något att erinra om planen. Vidare har en flyghinderanalys gjorts, och skickats till Eskilstuna flygplats.

**Destination
Eskilstuna**

Arena och evenemangsgruppen vill poängtera att det är stora turnéproduktioner som gästar såväl Lokomotivet som Stiga Sports Arena. Ett exempel är Mia Skäringer eller Melodifestivalen (Stiga Sports Arena) där en typisk produktion har 12-15 st stora lastbilar fyllda med utrustning. Att dessa fordon kan parkera och utan problem (med svängradie och annat inräknat) ställas upp i närheten av inlast är av yttersta vikt. Även turnerande sällskap med s.k. nightliner (turnébuss) måste kunna ställas upp och parkeras i anslutning till evenemangsplatsen (el, bevakning etc) - en sådan plats är utpekad vid inlast till Lokomotivet.

Kultur och fritidsförvaltningen hyr ut Lokomotivet och Stiga Sports Arena till arrangörer - jag föreslår att ni tar kontakt med områdeschefen för scenen och arenor på KFF och även pratar med kompetent teknisk personal på uthyrningen¹. Dessa har erfarenhet av turnéer och de krav som ställs på svängradie, ytor och antal kvadratmeter som bör vara reserverat för evenemang.

Det vore förödande om man bygger bort möjligheten för stora produktioner att komma till Lokomotivet eller Stiga Sports Arena.

Svar:

Angöringsmöjligheten för kultur- och fritidsförvaltningens verksamheter har studerats närmare och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte omöjliggör uppställningsplatser och angöring vid större

¹ Meningen i yttrandet är justerad av planavdelningen i syfte att inte namnge personer.

evenemang. Vissa mindre åtgärder, som exempelvis kapning av en mur vid Lokomotivet/konstmuseet, behöver ske för att möjliggöra en svängradie för varuleveransen.

Dialog mellan stadsbyggnadsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och Destination Eskilstuna har även förts i sakfrågan. Det är stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att en konsensus är nådd.

**Region
Sörmland**

Det är 20-minuterstrafik på linje 6 mellan kl. 14:00 och 21:00 på vardagar. Övrig tid är det 30-minuterstrafik på vardagar. Det bör tas i beaktande att turtätheten dagtid/vardagar kan komma att behöva utökas i och med att en ny skola eventuellt kommer bidra till ökat resande på linjen.

Angående hämtning/lämning på Gustafsvägen (s.50): av tidigare erfarenheter kan slutsatsen dras att det uppstår framkomlighetsproblem för bussarna vid skolor när ett stort antal bilar hämtar/lämnar samtidigt. Regionen förutsätter att detta tas i beaktande vid utformningen av området.

Bil och kollektivtrafik verkar ha bytt plats i beskrivningen i rutan i det nedre vänstra hörnet; blå ska vara kollektivtrafik och svart ska vara bil (s.43).

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras kring turtätheten och bilderna. Synpunkten om ökad turtäthet är vidarebefordrad till planavdelningens trafikplanerare.

Placeringen av hämtning/lämning på Gustafsvägen har tagit bussen framkomlighet i beaktning. Vidare kommer det finnas alternativa hämtning/lämningsytor, exempelvis på Västra Storgatan vid Stiga Sports Arena, för att avlasta Gustafsvägen.

Miljökontoret

Om avsteg från Boverkets friyta per barn ska göras anser vi att utredningen ska visa hur de kompletterande ytorna ska tillgodose det behovet eller alternativt att byggnationen utförs på annat sätt så att markyta som friyta frisläpps. Vi vill också påpeka att de ytor som presenteras som komplement yta t.ex. framtida torg är en förorenad fastighet som är under utredning, ställning måste tas till vilka risker det finns samt vilka åtgärder som måste vidtas. Tänk på vid placering av lokalerna/ytor för skolor utifrån perspektiven säkerhet, buller och att alla beslut bör ha baseras på vad som är barnens bästa (barnkonventionen).

En sammanställning av kvarlämnade föroreningar inom planområdet saknas. I detta ska en bedömning tas fram av vilka eventuella risker dessa kvarlämnade föroreningar har på planområdet (som anses vara en KM- området (känslig markanvändning)).

När det gäller utredningar av föroreningar i mark, grundvatten och byggnad inom området så driver miljökontoret ett separat ärende kring dessa mot Eskilstuna kommun som fastighetsägare. En riskbedömning för området finns framtiden och en del kompletterande utredningar pågår just nu. När dessa utredningar utförs kommer en fortsatt dialog att ske med fastighetsägaren och flera handlingar/utredningar kommer att tas fram till granskningen. Detta ser vi

att vi kan lösa tillsynsvägen men att utfallet av dessa utredningar eventuellt kommer att ha inverkan på planen.

Av dagvattenutredningen framgår att det krävs flera olika typer av dagvattenanläggningar inom planområdet som ska hantera dagvatten. Miljökontoret vill därför informera om att dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Det kan vara lämpligt att lägga in en allmän notering om att kontakten ska tas med Miljökontoret inför anläggande av dagvattenanläggningar. Mer information och anmälningsblanketten finns på kommunens hemsida, länk bifogas <https://www.eskilstuna.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/dagvatten.html>. Krav på anmälan bör beskrivas i planhandlingar för tydlighet.

En barnkonsekvensanalys har gjorts på planförslaget och bifogas planhandlingarna. Se även svar på Länsstyrelsens synpunkt under "Hälsa - friytor och utemiljö".

Markmiljö, se svar på Länsstyrelsens yttrande.

Planbeskrivningen uppdateras med en upplysning att dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga.

Kultur och fritidsförvaltningen

Planeringen för gatorna inom detaljplanen har inte tagit hänsyn till verksamhet som i nuläget finns i området. Transporter till STIGA Sports Arena, Lokomotivet, Konstmuseet och MunktellArenan kommer ofta i form av lastbilar och långtradare. Dessa behöver ha en svängradie för att ta sig runt, kunna backa in till lastintaget (se bifogad dok.) och i nuvarande förslag är det ej möjligt. Det skulle få mycket stor negativa påverkan för verksamheterna i området och de skulle det ej fungera enligt förslaget.

Större evenemang till STIGA Sports Arena behöver en uppställningsplats för långtradare som måste vara i nära anslutning till arenan. I långtradare kan tekniskutrustning finnas som ska serva evenemanget samt loger. Förslaget att en idrottshall ska byggas på delar av parkering vid STIGA Sports Arena (gul stjärna i bilaga) gör det omöjlig att ta emot större evenemang till arenan för vilken den är byggd och är den enda i sitt slag i Eskilstuna kommun. Kultur- och fritidsförvaltningen föreslår ett gemensamt möte med trafikplanerare och medarbetare på förvaltningen (framförallt Arenor och Scener samt konstmuseet) för att arbeta om trafikplaneringen inom detaljplanen.

Under byggperioden är det av stor vikt att det sker en kontinuerlig dialog med kultur-och fritidsförvaltningen, dels för att förvaltningen har stor verksamhet i området dels för att förvaltningen hyr ut lokaler i området till externa kunder. Placering av byggbodar och liknande har stor påverkan på flödena till och från förvaltningens verksamheter i området.

Kultur- och fritidsförvaltningen förutsätter att en procentsregel gällande offentlig konst vid nybyggnation efterföljs (kulturpolitisk plan för Eskilstuna kommunkoncern).

Svar:

Gatornas utformning för varuleveranser till verksamheter tas med i förprojekteringen av vägarna. Dialog mellan stadsbyggnadsförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har skett i sakfrågan mellan samråd och granskning.

För svar om uppställningsplatser vid större evenemang, se svar på Destination Eskilstunas synpunkter.

Synpunkter om kontinuerlig dialog under byggnation har skickats till berörda parter.

Procentsregel för offentlig konst vid nybyggnation berör inte detaljplanarbetet men synpunkten har skickats till berörda parter.

**Eskilstuna
Strängnäs
Energi och
miljö**

Vatten och spillvatten

Till det nya höghuset behöver en tryckstegringsanordning installeras inne på fastigheten då trycket i ledningsnätet inte är tillräckligt för höghus. Tryckstegringen bekostas av exploatören. Annars så är det bra skrivet i planbeskrivningen.

Dagvatten och skyfallskartering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenriktlinjer och fördröjningsåtgärder och höjdsättning ska följa dagvattenutredningen som gjordes av WRS 2019-09-19 samt enligt Svenskt Vattens publikationer 110 och 105. För övrigt står det bra skrivet i planbeskrivningen.

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras i genomförandebeskrivningen efter inkommen synpunkt.

**Rådet för
funktionsrättsfr
ågor och
Funktionsrätt i
Eskilstuna**

Planbeskrivning

° Bild 4: Schematisk skiss över den konceptuella modellen i området bör tas bort då den förvirrar mer än belyser något.

Tillgänglighet

° Lovvärt att tillgängligheten för barn, funktionshindrade (bör benämnas funktionsnedsatta) och äldre ska sätta normer för den fysiska utformningen av gångvägar.

° Den enligt Plan- och Bygglagen (PBL) lagstadgade tillgängligheten förutsätts att utöver fysiska funktionsnedsättningar beakta visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala och övriga funktionsnedsättningar. Därtill förutsätts att föreslagna bestämmelser tillgänglighet gäller såväl utomhus som inomhus.

Stadsbild

° Utöver att det planerade höga husets bidrag till en levande, hållbar stadsmiljö ifrågasätts starkt, konstateras även att den kommer försvåra närområdets tillgänglighet. Att låta området karaktär påverka byggnadens fasadmaterial leder inte till att den kommer bidra till en aktiv, attraktiv och trygg stadsmiljö.

Friytor

° Så länge den friyta som planeras utomhus för skolas elevers följer PBL:s allmänna råd om minst 30 m²/elev och sammanlagd total yta överstiger 3000 m² kan intilliggande byggnaders tak användas som kompletterande skolgårdsyta (för mer information, se BFS 2015:1 FRI).

Gatunät och trafik

° Visserligen kan uppmätta trafikflöden på Gustafsvägen och Munktellsgatan vara intressanta, men det flöde som förväntas efter byggnation i området är viktigare. Då trafikflödet knappast blir mindre än de nämna höga talen är frågan hur föreslagen detaljplan hanterar detta.

Sammanvägd bedömning

° Planavdelningens detaljplaneförslag för att byggnation i området inte ska påverka dess kulturmiljö, naturvärden, buller, markföroreningar och dagvattenhantering negativt är ambitiöst och gediget.

° Munktellstadens koppling till Norr bör kompletteras med en lika stark koppling till Årby och dess naturreservat, till fördel för alla närliggande områden.

Plankarta**Planbestämmelser**

° Lagstadgad tillgänglighet enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bör nämnas.

Situationsplan

° Inget att tillägga.

Svar:

Bild 4 syftar till att schematiskt beskriva markmiljön. Bilden kommer fortsatt användas i planbeskrivningen.

Kommunen ställer sig frågande till hur höghuset kommer försvåra tillgängligheten i närområdet. Vidare delar inte kommunen den bedömningen.

Kommunen gör bedömningen att en tydlig sockelvåning där fasaden skapar ett bra samspel mellan utemiljön och interiören kan skapa en aktiv, attraktiv och trygg stadsmiljö.

Kommunen har i kapitlet Gator och trafik redogjort hur förändringarna av den fysiska miljön ska hantera trafikflödet i framtiden. Se bland annat förslagen på gatusektioner och Kommunens resonemang om parkeringsbeläggningen. En

prognostisering av det framtida trafikflödet finns i bullerutredningen som bifogas planhandlingarna.

Friytor, se svar på Länsstyrelsens yttrande "Hälsa - friytor och utemiljö".

Kommunen har som ambition, genom det omnämnda grönstråket, att koppla samman Årby och Årby naturreservat med Munktellstaden. Se även Detaljplan för Notarien 17, m.fl. (Årby Norra) för kommunens idéer om att koppla samman staden mer med Årby.

Övriga synpunkter är noterade.

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 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.

Svar:

Synpunkterna är noterad.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Markanvändning

Ett torg planläggs i anslutningen till den högre byggrätten för att möjliggöra en platsbildning i direkt anslutning till sockelvåningen Ytan för det nya torget var aldrig, som en följd av bullersituationen på platsen, inräknad i friytan för den nya skolan i samrådsförslaget. Som en följd av detta har en bedömning gjorts att ytan är mer lämplig som torg.

Möjlighet till att bygga en parkeringsanläggning under den tilltänkta idrottshallen har införts på plankartan genom planbestämmelsen [P₂]. Syftet till detta är att den högre byggrätten ska kunna ha möjlighet att tillgodose ett framtida parkeringsbehov.

Egenskapsbestämmelser

Planbestämmelserna e_1, e_4, e_6 och e_7 tas bort från plankartan. Kommunen har bedömt att byggnadsarean kan regleras likvärdigt med egenskapsgränserna och ytan som de skapar för byggrätterna.

Regleringen om högsta byggnadshöjd har ersatts av högsta nockhöjd på byggrätten ovan Munktellgaraget. Anledningen är att höjden på byggnaden är en viktig del i Munktellstaden. Högsta nockhöjd har bedömts som en tydligare reglering av byggnadens höjd för att förhålla sig till omkringliggande kulturmiljö.

Planbestämmelse f_1 - "Huvudentréer ska finnas mot Verkstadsgatan" revideras till "Huvudentréer ska vara mot Verkstadsgatan". Anledningen är att förtydliga planbestämmelsen.

Planbestämmelserna f_2 - "Fasad mot Verkstadsgatan ska utformas med minst tvåfasadindelningar där kulör och/eller material skiftar" och f_3 - "De översta våningarna mot Verkstadsgatan ska vara tydligt indragna från underliggande fasadliv" revideras och görs om till en gemensam planbestämmelse: "Våning 4 och 5 mot Verkstadsgatan ska vara tydligt indragna och avvika i fasadmaterial från underliggande fasadliv". Anledningen är att förtydliga vilka våningar som ska dras in och avvika i fasadmaterial för att dels förtydliga takfotslinjen om tre våningar och dels lätta upp byggnadens volym.

Planbestämmelsen f_5 - "Högsta antal våningar är 5" tas bort. Anledningen planbestämmelsen syfte regleras med planbestämmelsen om högsta nockhöjd.

Planbestämmelsen f_6 - Fasad mot Munktellsgatan ska utformas med minst tvåfasadindelningar där kulör och/eller material skiftar" revideras till "Minst 50 procent av fasadmaterialet på våning 4 ska avvika från underliggande fasadliv" Anledningen är densamma som för planbestämmelse f_2 .

Planbestämmelsen f_9 - "Huvudentréer ska finnas mot Munktellsgatan" revideras till "Huvudentréer ska vara mot Munktellsgatan eller TORG" Anledningen är att förtydliga planbestämmelsen samt att markanvändningen TORG regleras i direkt anslutning i granskningsförslaget.

Planbestämmelsen f_{12} - "Fasad ska utformas med material av lättare struktur och ljus kulör, exempelvis plåt eller aluminium" revideras till "Fasad ska utformas med material av lättare struktur och ljus kulör". Anledningen är att desamma som för q_1 , se nedan.

Planbestämmelsen n_2 - Ej bilparkering. Parkeringsplatser för rörelsehindrade får anordnas revideras till "Marken får inte användas för parkering". Anledningen är att följa Boverkets rekommendationer om planbestämmelser för markens anordning och vegetation.

Planbestämmelsen q_1 del "Bevarade fönster tillkomna innan 1930 ska bevaras. Fönster som ändrats kan med fördel återställas. Exempelvis kan igensatta fönster öppnas upp och betongglas kan ersättas av småspröjsade fönsterbågar

av trä som följer fönsteröppningens form.” revideras till ”Bevarande fönster tillkomna innan 1930 ska bevaras. Fönster som ändrats får återställas”. Delen om rekommendationen flyttas till en upplysning på plankartan. Anledningen till detta är för att Kommunen bedömt att planbestämmelsen i samrådsförslaget blandas med både en planbestämmelse och en upplysning.

Planbestämmelsen q_2 revideras från ”Interiöra byggnadsdetaljer och planlösning i administrationsbyggnaden ska bevaras” till ”Interiöra byggnadsdetaljer och planlösning i administrationsbyggnaden ska i största möjliga mån bevaras”. Anledning till detta är att Kommunen bedömt att byggnadens insida behöver ett visst förändringsutrymme för att kunna anpassas till en skolverksamhet.

Planbestämmelse k_1 – ”Nya fönster och dörrar i fasad ska följa ursprungliga karaktärsdrag avseende formspråk och material. Exempel på karaktärsdrag är spröjsade fönster med engelskt röda bågar och karmar samt dörrar målade i engelskt rött” revideras till ”Nya fönster och dörrar i fasad ska följa ursprungliga karaktärsdrag avseende formspråk och material”. Delen som exemplifierar karaktärsdrag flyttas till en upplysning på plankartan. Anledningen är densamma som för planbestämmelse q_1 .

Planbestämmelse k_2 – ”Nya kompletterande volymer inom slakterianläggningen ska anpassas till platsens kulturhistoriska värden. Nya volymer ska underordna sig befintliga volymer och nya fasadmaterial ska underordna sig befintliga kalkstenstegelfasader” revideras till ”Nya kompletterande volymer inom slakterianläggningen ska anpassas till platsens skala. Nya volymer ska underordna sig befintliga volymer och nya fasadmaterial ska underordna sig befintliga kalkstenstegelfasader”. Anledningen är att förtydliga planbestämmelsen.

Planbestämmelse m_2 – ”Skolbyggnad ska utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås” tas bort från plankartan då det endast finns riktvärden för ljudnivå inomhus för skolbyggnader vilket i sin tur endast ger krav på fasadisolering, vilket normalt behandlas i senare skede. Se svar på Länsstyrelsens yttrande om ”Hälsa – trafik- och verksamhetsbuller” för vilka nya skyddsbestämmelser som har införts på plankartan.

Planbestämmelsen m_3 – ”Skola och bostäder ska utformas så gällande riktvärden för buller uppnås” tas bort från plankartan. För skolan är anledningen densamma som för planbestämmelsen m_3 . Kommande bostäder klarar gällande riktlinjer för buller vid fasad. Vidare regler plankartan att Verkstadsgatan, som var den primära bullerkällan enligt framtagna bullerutredning, stängs av för biltrafik. Se svar på Länsstyrelsens yttrande om ”Hälsa – trafik- och verksamhetsbuller” för vilka nya skyddsbestämmelser som har införts på plankartan.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelsen a_1 – ”Marklov krävs för fällning och beskärning av träd” revideras till ”Marklov krävs för fällning av träd”. Anledningen är för att följa Boverkets rekommendationer om planbestämmelser för lovgivning.

Yttranden utan erinran

Försvarmakten, Luftfartsverket, Havs- och vattenmyndigheten, EEM Elnät, Vattenfall Eldistribution och Eskilstuna Flygplats.

Fortsatt handläggning

Detaljplanen ställs ut för granskning i maj-juni.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Robin Ljunggren Bergström
Planarkitekt

Charlotte Bäckstrand
Planarkitekt