

Detaljplan för

Vikingen 15

Väster
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

Allmänt

Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Samrådsrets

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet

Plansamråd

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter.

Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 30:e september till och med den 20:e oktober 2019.

Inkomna synpunkter

17 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 10 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 enligt 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 förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas:

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Den föreslagna bebyggelsens placering och utformning är i huvudsak anpassad till den rådande strukturen i kvarteret och stadsdelen. Bebyggelsen är dock i mindre grad anpassad till den rådande byggnadshöjden.

Förslaget innebär att bebyggelsens höjder trappas upp i ett helt kvarter till mellan tre och fem våningar, och i ett fall till sju våningar.

Det nya kvarteret får ett framträdande läge mot Eskilstunaån och Rothoffsparken med dess småskaliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Länsstyrelsen delar kulturmiljöanalysens bedömning att husen mot ån och Rothoffsvägen inte bör överstiga två till tre våningar. Planförslaget medger dock upp till fyra våningar mot Rothoffsvägen och upp till fem respektive sju våningar inom andra delar av kvarteret.

Länsstyrelsen anser att bebyggelsen mot Stenmansgatan och gång- och cykelvägen i sydväst också bör begränsas till mellan två och tre våningar för att bättre anpassas till den småskaliga, kulturhistoriskt värdefulla, industribebyggelsen utanför planområdet.

Det föreslagna sjuvåningshuset avviker markant i höjd från kringliggande bebyggelse utanför planområdet och även övrig bebyggelse inom planområdet. Enligt riktlinjerna i fördjupning av planprogram för Väster kan upp till åtta våningar prövas för enstaka hus i välmotiverade lägen. Det anges vidare att bebyggelsen inom Väster ska variera mellan två och sex våningar, vilket höghuset avviker från. Länsstyrelsen kan utifrån det befintliga underlaget inte bedöma hur höghuset kommer att påverka riksintresset, stadsbilden och kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Detta bör därför belysas tydligare i det fortsatta planarbetet genom illustrationer av volymer och siktlinjer.

Förslaget innebär att ett nytt stadskvarter med bostadsbebyggelse planeras i ett centralt och framträdande läge vid Eskilstunaån och Rothoffsparken. Det är därför av betydelse att kvarteret, och dess front mot vattnet, utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Högsta nockhöjd bör anges i planbestämmelserna förutom högsta byggnadshöjd.

Det är positivt att den gamla personalbostaden i det sydöstra hörnet av planområdet förses med rivningsförbud. Även skyddsbestämmelser q bör anges för en byggnad som är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL.

Svar: Genom bestämmelser om högsta byggnads- och nockhöjd regleras våningsantalet. Våningsantalet längs med Rothoffsvägen sänks till 3-4 våningar. Volymen längs med åstråket är fortsatt 3 våningar. Bebyggelsen längs med Stenmansgatan regleras i granskningsförslaget till 3 våningar mot ån, 4-5 våningar i mitten och 7 våningar mot "Västers torg" (se nedan). I gestaltungsunderlag (Tyréns 2020) redovisas siktlinjer från olika platser i staden. 7-våningsbyggnaden framträder tydligt på nära avstånd, framför allt vid siktlinjebild 1-2, men i siktlinjer från längre avstånd smälter byggnaden och resten av kvarteret in i den befintliga stadsmiljön på Väster. Förslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan på riksintresset.

I fördjupning av planprogram för Väster är en riktlinje att bebyggelse kan utformas i upp till åtta våningar i välmotiverade lägen. Planprogrammet beskriver också att det finns goda förutsättningar att utveckla en central plats i stadsdelen vid "Västers torg" (ytan som ligger väster om Vikingen 15 som idag används för parkering). Det västra hörnet av fastigheten bedöms vara ett välmotiverat läge att pröva en högre byggnad då det kan markera "Västers torg" som platsbildning. Genom en högre bebyggelsetäthet och därmed mer folk som rör sig och befinner sig på platsen bidrar den högre byggnaden till att förutsättningarna för stadsliv vid "Västers torg" stärks. Byggnaden bedöms medföra viss, men begränsad, negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljön. Den positiva påverkan bedöms vara större och detta är stadsbyggnadsförvaltningens motiv till att en högre byggnad placeras i detta hörn. Att byggnaden är 7 våningar, i stället för 8, är en anpassning för att begränsa den negativa påverkan.

Plankartan kompletteras med bestämmelse för högsta nockhöjd över angivet nollplan.

För att bevara vaktmästarbostadens uttryck regleras byggnaden med rivningsförbud, r₁, samt varsamhetsbestämmelser k₁-k₆.

Hälsa - markföroreningar

Inom planområdet finns föroreningar i mark och grundvatten. För att säkerställa att planområdet saneras innan det bebyggs har bestämmelse om villkor för startbesked införts på plankartan.

Planförslaget saknar en samlad beskrivning av föroreningssituationen. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om marken är lämplig för detaljplanens ändamål behövs en uppdaterad riskbedömning avseende förekommande föroreningar i mark och grundvatten samt åtgärdsutredning, riskvärdering och åtgärdsförslag. Först när planhandlingarna på ett godtagbart sätt beskriver föroreningarna och hur de ska åtgärdas är det möjligt att villkora startbeskedet och anta detaljplanen för ett förorenat område innan sanering utförts.

I "Konceptuell modell och förenklad riskbedömning" (Structor 2016-10-14) sammanställs vid tidpunkten identifierade kunskapsluckor. Länsstyrelsen bedömer att ett uppdaterat underlag som fyller dessa kunskapsluckor samt redovisar en helhetsbild av föroreningsläget efter genomförda kompletterande undersökningar krävs. Det behöver även tydliggöras om föroreningen kunnat avgränsas, om

riskerna för föroreningspåverkan från närliggande fastigheter utretts tillräckligt och om det finns behov av ytterligare undersökningar.

De kompletterande resultatrapporterna om grundvattenundersökning, (Wescon 2018-07-02), markundersökning (Wescon 2018-08-30) samt markundersökning under byggnader, (Wescon 2019-03-28) saknar beskrivningar och bedömningar av föroreningssituationen baserat på undersökningsresultat. Rapporterna förmodas ha syftat till att fylla de kunskapsluckor som identifierats av Structor i *Konceptuell modell och förenklad riskbedömning*.

Men för att Wescons rapporter ska utgöra ett stöd i bedömningen av föreliggande föroreningssituation krävs att resultaten sammanställs, redovisas pedagogiskt i jämförelse mot tillämpbara riktvärden, och att föroreningssituationen tolkas utifrån undersökningsresultaten.

Den konceptuella modell som tagits fram av Wescon 2019-03-22 är pedagogisk och tydlig, men den ger inte tillräckligt underlag för att bedöma planens lämplighet.

Vid framtagande av åtgärdsutredning, riskvärdering och åtgärdsförslag är det mycket viktigt att det förorenade områdets närhet till Eskilstunaån beaktas. Detta kan dels innebära förstärkta incitament till genomförande av åtgärder, betydelse för vilken åtgärd som lämpar sig bäst samt ett utökad behov av skyddsåtgärder då åtgärder utförs.

Svar: Miljötekniska undersökningar har kompletterats. För att uppfylla åtgärds mål rekommenderas riskreduktion och åtgärdsutredningen visar på upp till tre åtgärdsalternativ som bedöms kunna uppfylla åtgärds målen och som också bedöms vara möjliga att finansiera. Hur sanering och risk ska hanteras behöver exploator redovisa i skede innan startbesked.

Bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän sanering av markföreningar har kommit till stånd står kvar. Det bedöms vara möjligt att bebygga platsen med bostadsbebyggelse om sanering genomförs.

Hälsa – buller

I planförslaget saknas bedömning om ev. störning från befintliga verksamheter. För att kunna bedöma om marken är lämplig för detaljplanens ändamål krävs en utförligare dokumentation och helhetsbedömning vad gäller industribuller.

Svar: En utredning för industribuller har genomförts. Utredningen visar att nivåer av industribuller vid fasad inte överskrider 44 dB(A) ekvivalent ljudnivå över dygnets timmar, vilket är under boverkets riktvärden om högsta ljudnivå. Industribullernivån har inte en påverkan som innebär att det inte är lämpligt att bygga bostäder inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Planhandlingarna saknar information om huruvida miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten berörs av planförslaget.

Gällande dagvatten saknas det i PM Dagvatten (VAP 2017-10-09) beskrivning av de föroreningar som kan tänkas tillkomma i och med exploatering av området. Det är viktigt att dessa beräknas samt att en plan för rening av dagvattnet från dessa förorenande ämnen, innan det släpps ut i recipienten Eskilstunaån, tas fram. Ytor som krävs för rening och fördröjning ska säkerställas.

Svar: PM Dagvatten har kompletterats med föroreningsbelastning. Slutsatsen är att omvandlingen från industrimark till tomtmark för bostäder innebär att föroreningshalten och föroreningsmängden i dagvattenavrinningen från området väsentligt minskar. Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten påverkas inte negativt.

Risk för olyckor - översvämning

Planområdet ligger inom ett område som riskerar att översvämmas vid skyfall. Rekommendationer i PM Dagvatten (VAP 2017-10-09) om färdig golvnivå på +20 cm över marknivå bör beaktas och säkerställas med planbestämmelse. För att säkerställa en säker ytavrinning inom planområdet krävs bestämmelser som reglerar höjdsättning av anslutande marknivåer. Länsstyrelsen vill peka på vikten av att se till att tillgängligheten för samhällsviktiga funktioner inte försämras vid skyfall. Vägar kan då sättas under vatten och bli oframkomliga.

Svar: Bestämmelse om lägsta färdig golvnivå +20 cm läggs till på plankartan. Rothoffsvägen och Stenmansgatan ska behållas i befintlig höjdsättning med enbart mindre förändringar. Marken är plan och ytavrinning blir en detaljfråga som behöver hanteras i projektering i skeden efter detaljplan.

Risk för olyckor- skred och erosion

Fastigheten ligger i närheten av Eskilstunaån och inom ett utpekat riskområde för skred och erosion. Inför samrådet har det gjorts stabilitetsberäkningar som visar att endast små belastningar kan påföras innan det krävs kompletterande stabilitetsanalyser. Detaljplanen måste säkerställa att bebyggelsen blir lämpliga med hänsyn till risken för skred eller erosion. Det behöver också säkerställas att kompletterande stabilitetsanalyser kommer till stånd vid framtida förändringar inom planområdet.

Svar: Se svar till Statens geotekniska institut.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Utemiljö

Planen anger att det finns goda möjligheter för barn att röra sig fritt i området. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget bör säkerställa plats för lekplats för de mindre barn inom kvarteret.

Svar: Bestämmelse om krav på lekplats införs inte i plankartan. Detaljplanen bedöms ändå möjliggöra en gårdsmiljö som är barnvänlig. Gårdsytan har blivit något större då granskningsförslaget innebär ett gårdshus färre. Möjligheten att placera lekplats på gårdarna bedöms vara god.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter/krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950) KML

Länsstyrelsen bedömer inte som sannolikt att det aktuella kvarteret, eller det vattenområde som planen också omfattar, rymmer några fornlämningar. Länsstyrelsen kommer inte att begära några arkeologiska insatser inför genomförandet av den aktuella detaljplanen.

Det aktuella planområdet ligger anslutning till fornlämning L1985:5813/Eskilstuna 557:1, stadslager med lämningar efter ett 20-tal smedjor från 1600-talet mm. Arkeologiska insatser i det intilliggande kvarteret, del av Fristaden 1:6, inom fornlämningen har visat på omrörda lager från 1700-talet.

Svar: Synpunkten är noterad.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Detaljplanen föreskriver en högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. För att detaljplanen ska bli tydlig behöver höjd på omgivande mark anges på plankartan.

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i husen längs med Rothoffsvägen och Stenmansgatan. För att följa planprogrammets riktlinjer bör denna verksamhet begränsas till husens bottenvåning.

Svar: Höjd på omgivande mark anges i plankartan för att förbättra förståelsen av vad bestämmelserna innebär för byggnadshöjder. Centrumverksamhet begränsas till enbart bottenvåning genom planbestämmelse. Centrumverksamhet möjliggörs dock i samtliga våningar i 7-våningsvolymen och Vaktmästarbostaden. Deras placering och utformning bedöms medföra att det är lämpligt med centrumverksamhet i dessa hus.

Lantmäteriet

Tomtindelning

Enligt fastighetsregistret omfattas Vikingen 15 av tomtindelning (0484K-912C). Inom det nya planområdet upphävs tomtindelningen per automatik. Information om detta och eventuella konsekvenser bör framgå av planbeskrivningen.

Svar: Beskrivning av upphävandet av tomtindelningen och konsekvenser skrivs i planbeskrivningen. Nuvarande tomtindelning reglerar för en enda tomt medan planförslaget innebär att fler tomter möjliggörs. Upphävandet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser. Förslaget innebär att fastighetsreglering blir mer flexibel.

Inlösen av allmän plats

Planförslaget innebär att förrättningar kan komma att genomföras, b.l.a. finns behov av fastighetsreglering. I planen finns mark avsatt som allmän platsmark "Gång, Cykel" med kommunalt huvudmannskap. För att genomföra planen behöver därför mark överföras till en av kommunen ägd fastighet. Den tänkta gång- och cykelvägen ligger utlagd inom Vikingen 15 som idag är i privat ägo. Även fast ersättning för mark som överförs mellan fastigheter i första hand ska bestämmas i förhandlingar mellan fastighetsägarna, kan skrivningen ang. inlösen av allmän plats förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Svar: Skrivningen i planbeskrivningen förtydligas. För överföring av denna mark upprättas avtal mellan kommun och exploatör.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" och "Gemensamhetsanläggning" på sidan 22 i planbeskrivningen redogörs det för att gemensamhetsanläggning kommer att bildas inom kvarteretsmark för det underjordiska garaget, de privatägda gångstråken och för kvarterets dagvattenanläggningar. Samtidigt redogörs det för att servitut ska bildas för ändamålet parkering till förmån för Vapnet 3 över Vikingen 15 (sidan 24 i planbeskrivningen). Var är dessa parkeringsplatser tänkta att anläggas? Är tanken att dessa parkeringsplatser ska förläggas i det underjordiska garaget?

Det kan med fördel framgå av planbeskrivningen hur frågorna ovan avses hanteras, t.ex. om avsikten är att även Vapnet 3 bör delta i en eventuell gemensamhetsanläggning för att lösa behovet av parkering. Fyll gärna på med denna information under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningens genomförandedel.

Svar: Det är tänkt att parkeringsplatserna för Vapnet 3 ska ligga i det underjordiska parkeringsgaraget. Beroende på hur garaget ska förvaltas så kan utrymmet upplåtas med servitut eller med gemensamhetsanläggning. Det ska vara möjligt att bilda 3D-fastighet för garaget. Vilket av alternativen som används bestäms inte inom detaljplanen och beskrivs därför inte mer detaljerat i genomförandedelen.

Övriga frågor

Strandskydd

På sidan 15 i planbeskrivningen anges att strandskyddet ska upphävas inom kvarteretsmark. Samtidigt redogörs det för (på sidan 16-17) att en ny gång- och cykelväg kommer att anläggas inom markområden som lagts ut som allmän plats "Gång" och "Cykel". Bör inte strandskyddet upphävas även för detta, d.v.s. inom de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen?

Svar: Strandskyddet ska upphävas även för gatumark vid Stenmansgatan, Rothoffsvägen samt gång- och cykelväg. Planbestämmelsen förtydligas med att strandskyddet upphävs även för gatumark.

Statens Geotekniska Institut

Jordlagren inom planområdet utgörs av ca 1,0 – 1,5 m fyllning, som huvudsakligen består av sand och grus, ovanpå ca 4 – 6 m lera ovanpå friktionsjord. Längs planområdets norra gräns rinner Eskilstunaån.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

I aktuell handling Stabilitetsberäkning [2] berörs enbart frågan om stabilitet. SGI saknar en bedömning av erosionsförhållandena längs stranden samt hur/om stabilitetsförhållanden kan förändras över tid.

Enligt geotekniskt PM har stabilitetsberäkning utförts i den sektion, sektion E, som medför lägsta säkerhetsfaktorn. Enligt de redovisade sektionerna på ritningar 16409-G0X1 – G0X2 anser SGI att geometrin i sektion B kan bli mer negativ, med avseende på möjlig pådrivande effekt av befintlig kaj.

SGI efterfrågar hur denna konstruktion är grundlagd samt hur konsulten bedömt vilken sektion som medför lägst säkerhetsfaktor.

I den geotekniska utredningen har erforderlig säkerhetsfaktor valts till $FC > 1,50$ och $FKOMB > 1,40$. Enligt IEG 4:2010 väljs erforderlig säkerhetsfaktor i spannet $FC > 1,70 - 1,50$ och $FKOMB > 1,5 - 1,40$, värderat utifrån ett antal gynnsamma och ogynnsamma faktorer. I PM saknas en motivering till varför man valt de lägsta säkerhetsfaktorerna i spannen som erforderliga för utredningen.

Avseende undersökning av lerans egenskaper har enbart trycksondering utförts och leran inom hela området klassificerats utifrån 1 st vingsondering. SGI anser att för en relevant bedömning av lerans egenskaper bör det styrkas att denna vingsondering är rättvisande och efterfrågar ytterligare hållfasthetsbedömningar för planområdet.

Längs Eskilstunaån finns en GC-väg. Belastning av denna saknas i stabilitetsberäkningarna. SGI anser att beräkningarna bör revideras med avseende på detta.

I nordväst planeras att en ny GC-bro skall ansluta mot planområdet över ån. SGI vill ställa frågan angående om grundläggning av bro är tillåten i markanvändning PARK. Vi vill också ställa frågan angående om blivande brogrundläggning kan ha påverkan på planområdets stabilitetsförhållanden mot ån.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Svar: Det bedöms inte finnas behov av åtgärd för att motverka skred och erosion då inga tänkbara orsaker till en framtida ökad erosion kan ses i dagsläget. Marken är plan vilket ska innebära att risken för skred är liten. Genom

kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen har VAP kommit fram till att ingen betydande erosion iakttagits längs strandkanten sedan minst 50 år. Sannolikt har det inte heller skett någon märkbar erosion tidigare.

Enligt ritning från år 1924 är kajkonstruktionen grundlagd på pålar. Kommunen har inte behövt renovera eller förstärka kajen under de senaste 30 åren. Inga sprickor har iakttagits och kajen visar inga tecken på att rörelser har förekommit.

I geotekniskt PM har stabilitetsberäkning utförts i sektion E därför att den sektionen har brantaste slänthlutningen, lös lera ner till största djupet och den största mäktigheten lös lera. I markteknisk undersökningsrapport – MUR (2018-03-22) har undersökningen kompletterats med vingsondering i 2 punkter samt störd rutinanalys av leran från en av dessa punkter, se ritning G0X1 samt G0X2. Genom att lägga in de erhållna skjuvhållfasthetsvärdena i sektioner med lerdjup motsvarande punkterna 101 och 103 erhålls högre säkerhetsfaktorer än tidigare.

VAP har undersökt hur mycket utbredd fyllning man kunde påföra på ytan för gång- och cykelvägen utan hjälp av lastkompensation och det visade sig vara 0,3 meter fyllning, ca 6 kPa. Den största belastningen på gång- och cykelvägen i parkytan vid ån kommer från snöröjningsfordon. Fordonen väger mindre än 3 ton och medför efter lastspridning i gång- och cykelvägen bärlager mindre än 6 kPa. Belastningen från gång- och cykelvägen bedöms inte påverka stabiliteten i en utsträckning som gör att stabilitetsåtgärder krävs.

Gång- och cykelbron över Eskilstunaån är idag färdigbyggd. Själva bron planlades inom detaljplan för Nithammaren 8 m.fl.. Inom det planarbetet genomfördes en geoteknisk utredning där brofästen på båda sidor om ån ingick.

**Fastighets- och
Exploaterings-
kontoret**

Planbeskrivningen sid 4 – Det vore bra och intressant med precisering av vilken typ av ekosystemtjänster som finns på platsen.

Svar: De ekosystemtjänster som åsyftas är ekosystemtjänster i allmänhet och ingen specifik.

Planbeskrivning sid 11 – På illustrationskartan ser det ut som att buskage som tillhör Vikingen 15 sticker in på parkmarken. Förslag från Fastighet och Exploatering är att buskagen antingen flyttas in på kvartersmark eller att kvartersmarken flyttas ut mot å-stråket i en rak, jämn linje så att buskarna hamnar inne på kvartersmark. Exploatören kan då antingen köpa den utökade kvartersmarken av kommunen eller arrendera ytan av kommunen som kvarstår som ägare. Om kvartersmarken utökas så behöver det utredas ifall kvartersmarken berör ESEMs ledningsstråk. Om så är fallet så kan u-område behöva upprättas i detaljplanen också.

Svar: Kvartersmarken kvarstår i samma utformning mot ån. Detaljplanen reglerar inte utformningen av parkmiljön inom parkytan. Parken ska projekteras i skede efter detaljplan. Buskage vid gavlarna är ett förslag på hur man skulle kunna utforma parkytan intill de två kvarteren.

Planbeskrivning sid 22 under Huvudmannaskap – ”Den allmänna plats som finns inom området utgörs av park och gatumark”. Lägg också till ”och gång- och cykelvägar.”

Svar: Skrivningen i planbeskrivningen förtydligas med att gång- och cykelvägar ingår i den gatumark som utgörs allmän plats.

Planbeskrivningen sid 23 under Ekonomiska frågor – Meningen ”Exploatören bekostar även anläggandet av de brandposter som behövs inom kvarteret.” står 2 gånger.

Svar: En av meningarna tas bort så att meningen bara står en gång.

Miljökontoret

- Vi saknar en beskrivning om eventuell påverkan från industribuller (både stora och små verksamheter runt omkring, fläktar m.m.). Detta behöver kartläggas via en kompletterande bullerutredning.
- Vi saknar en bedömning om hur nybyggnationen kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten och Eskilstunaån?
- Det anges i planbeskrivningen att eventuella geotekniska åtgärder krävs för att minska risken för ras och skred inom bostadsområdet. Hur har man kommit fram till det? Har en utredning kring risker för ras och skred tagits fram.
- Planområdet ingår delvis i kartläggningen med stor översvämningsrisk från Eskilstunaån. Har man tagit ställning kring om ytterligare åtgärder krävs för att minimera risker och påverkan på planområdet?

Svar: Se svar till länsstyrelsen angående industribullernivåer.

Se svar till länsstyrelsen angående miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten.

Se svar till Statens geotekniska institut angående skred

Enligt MSB:s kartering av översvämning i Eskilstunaån ska inte bebyggelsen som prövas genom detaljplan nås av ett 100- eller 200-årsflöde. Det bedöms inte finnas ett behov av ytterligare åtgärder för att minimera risken för översvämning av kvarteren. Delar av parkytan närmast Eskilstunaån kan dock med större sannolikhet påverkas av översvämning. Utformningen av parken kan därför behöva anpassas för att hantera denna risk. Denna utformning styrs dock inte av detaljplanen.

**Miljö och
Räddning**

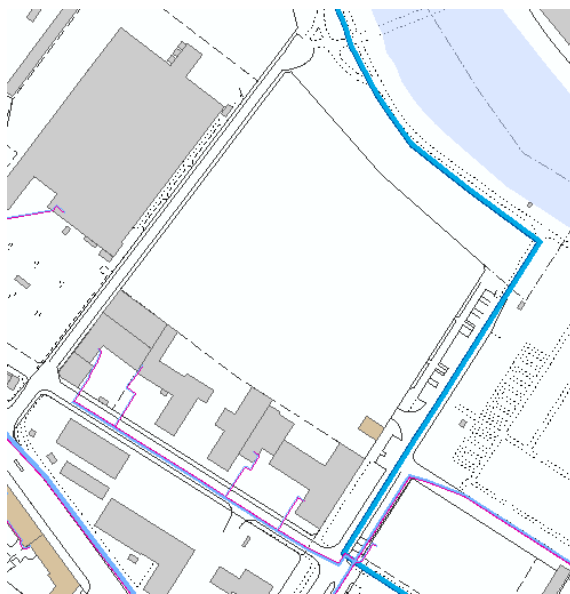
- Om räddningsväg/uppställningsplats för höjdfordon behöver anordnas på innergård där marken byggts under med garage kan detta medföra att extra åtgärder krävs för att säkerställa att garagets bjälklag klarar fordonens tyngd.
- Vill uppmärksamma på att ansvar för bekostande av anläggning av nya brandposter omnämns två gånger under rubriken ”Ekonomiska frågor – Kostnader”.

Svar: Uppställningsplats ska inte anordnas på gård ovan garage. I Gestaltungsunderlag (Tyréns 2020) redovisas möjliga uppställningsplatser för stegbil.

Texten i planbeskrivningen ändras.

**Eskilstuna
Energi och
miljö AB,
Energi**

När väl vi vet om man önskar ansluta till fjärrvärmenätet och då vilken effekt samt vart man önskar anslutningspunkt/punkter kan vi se mer detaljerat. Vi har dock en stamledning för fjärrkyla som vi informerat om i tidigt skede, se bild.



Svar: Behov och möjlighet att ansluta till nät för fjärrvärme och fjärrkyla undersöks i skede efter detaljplan.

Barn och utbildning

I texten beskrivs det att det finns en grundskola Faktoret ganska nära. Detta kan misstolkas då Faktorieskolan är ganska liten och endast tar emot elever i åk.7-9.

Elever som i en framtid ska bo här tillhör Lundbyskolans (F-6 skola) upptagningsområde just nu.

Svar: Situationen gällande skolor har tagits bort från planbeskrivningen då frågan vilken skola som har vilket upptagningsområde förändras relativt ofta. Frågan är inte avgörande för planens genomförande och behöver därför inte beskrivas i planbeskrivningen.

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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar: Synpunkten är noterad.

Ladingen

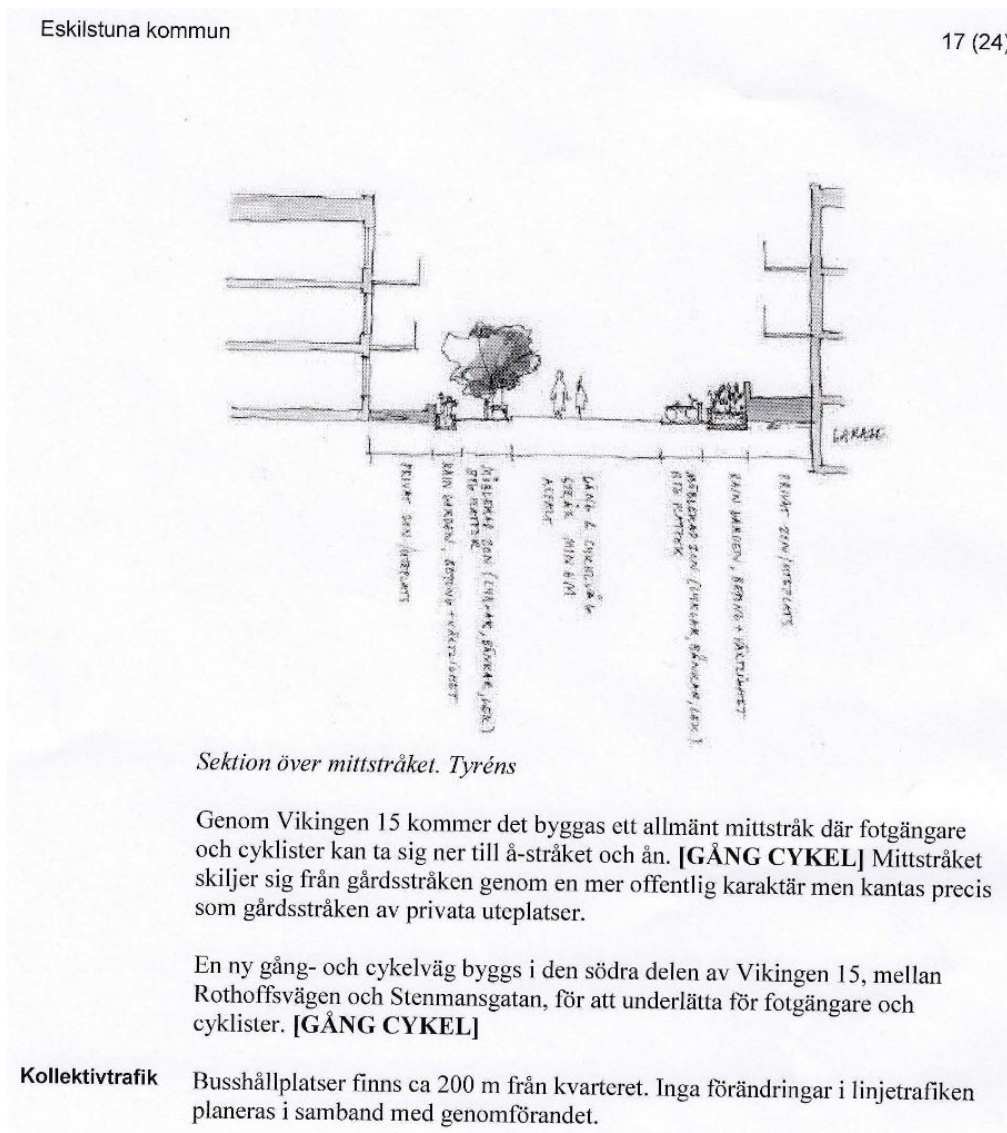
Detaljplanen för Vikingen 15 tar även med ett område runt Vikingen 15 så som Stenmangatan, Rothoffsvägen samt den planerade gång och cykelvägen mellan Rothoffsvägen och Stenmangatan. Detta får konsekvenser för våra fastigheter Valpen 2, Vikingen 9 och Vikingen 12. Det står på sida 16 i detaljplanen att "Rothoffsvägen och Stenmangatan byggs om i samband med att de nya bostäderna byggs. En av de bärande ideerna är att gång och cykeltrafiken är prioriterad framför bilen i hela området, gatorna bör därmed i passager eller i gemensamma ytor gestaltas och projekteras för att främja deras framkomst." Vi ser detta som ett stort problem med hänsyn till de befintliga verksamheterna som bedrivs på våra fastigheter Valpen 2, Vikingen 9 och Vikingen 12. På vår fastighet Valpen 2 finns en stor livsmedelsbutik Willys. Till butiken kommer via Stenmangatan transport av varor och hämtning av sopor. Det är tungtrafik så som lastbil och långträdare som kommer vid olika tidpunkter på dagen från tidig morgon till sen kväll. Butiken har även entré och parkering för sin e-handel Willys Hämta på Stenmangatan, där kunder stannar till med bil och hämtar upp sina färdigpackade kassar i butik. Konceptet bygger på att man snabbt och enkelt parkerar i direkt anslutning

till stationen och hämtar sina kassar ur skåp. Då denna hämta lösningen ökar snabbt i hela livsmedelsbranschen så kommer trafiken på Stenmansgatan bara att öka under de kommande åren. När det gäller hemleveranser från butik så har det inte fungerat lika bra, exempelvis så slutade City Gross med hemleverans nu den 1 oktober 2019. Följande går att läsa på deras hemsida "Observera att från och med tisdagen den 1/10 kommer vi inte längre erbjuda hemleverans när du handlar matvaror online. Dessa varor kommer hädanefter att packas direkt i butik, och som du sedan smidigt och enkelt kan hämta på "HÄMTA HÄR"-station i din närmaste butik."

En begränsning med en smalare väg på Stenmansgatan skulle få stora konsekvenser för Willys och övriga som bedriver verksamhet på fastigheten Valpen 2. Vi kan därav inte acceptera att man försämrar förutsättningarna för bil och andra transporter på Stenmansgatan. Vi har även en del parkeringar på kvartersmark längs gatan. Vi förutsätter att gatan ges en sådan utformning att dessa transporter och parkeringen kan fortgå i nuvarande omfattning. Vi vill därför att planbeskrivningen kompletteras med en sektion för Stenmansgatans utformning, lika den som finns på sid 17 i planbeskrivningen för mittstråket. 2 Byggnaderna på våra fastigheter Vikiingen 9 och 12 är planerade utifrån planutredning av ny gatu-/kvarterstruktur upprättade 2014-02-24, bifogas. Byggnader på våra fastigheter har dörrar för in- och utlastning samt utrymning mot GC-vägen mellan Rothoffsvägen och Stenmansgatan. GC vägen måste förse med en minst 2 m bred trottoar mot våra fastigheter för att klara våra behov och samtidigt kunna fungera som en säker GC-väg för gående och cyklister. Vi måste även ha angöringsmöjlighet med lastbil för in- och utlastning av varor till butiker i våra fastigheter.

Vi vill därför att ni gör en ny skiss likande den på sid 17 i planbeskrivningen för GC-vägen tvärs genom kvarteret. En skiss som visar hur GC-vägen ska projekteras och byggas.





Svar: Planbeskrivningen kompletteras med sektioner och illustrationsplan för föreslagen utformning av Stenmansgatan och stråket söder om Vikingen 15.

Det körbara utrymmet på Stenmansgatan blir något smalare och går från en bredd på cirka 5,0 meter till 4,5 meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att en smalare körbar yta ska leda till negativa konsekvenser. Bredden är tillräcklig för att bilar och lastbilar ska kunna köra på Stenmansgatan. Utformningen av Stenmansgatan är anpassad så att den parkering som finns längs med Stenmansgatan mot byggnaden för Willys inte ska påverkas.

Stråket sydväst om Vikingen 15 har fått en utformning som möjliggör angöring till verksamheter inom fastigheterna Vikingen 9 samt 12. Fokus för stråket kommer vara gång- och cykeltrafik men en bit av båda ändarna är körbara för lastbilar och bilar. Närmast Stenmansgatan är förslaget att den körbara ytan ligger 0,5 meter från befintlig byggnad på Vikingen 12. I stället för att avlastning sker på en 2 meter bred trottoar får det ske framför eller bakom lastbil. Angöring till norra sidan av Vikingen 9 sker via körbar del av stråket vid änden mot Rothoffsgatan.

Den utformning som visas i sektioner i planbeskrivningen regleras inte i detaljplanen. Själva bredden på gatuutrymmet regleras genom användningsytor men bredden på olika ytor inom gatuutrymmet regleras inte.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

- Syftet har ändrats något. Att förslaget ska vara stadsmässigt och vara anpassat till kulturmiljön i sin utformning har lagts till i syftet.
- Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser för att reglera för ett mer varierade fasadmateriäl
- Plankartan har kompletterats med exploateringsbestämmelser och något förändrade egenskapsområden för att öka flexibilitet i byggrätten.
- Plankartan möjliggör ytterligare höjning av kvarteren för att parkeringsgaraget inte ska behöva ligga lika djupt.
- Plankartan möjliggör ytterligare höjning av kvarteren för att möjliggöra konstruktion i trä.
- Användningen garage möjliggörs under båda kvarteren.

Yttranden utan erinran

- ESEM Eskilstuna Energi och miljö AB, Elnät
- Kultur- och fritidsförvaltningen, Eskilstuna kommun
- K-fast
- Luftfartsverket
- Region Sörmland
- Trafikverket
- Vattenfall

Fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Erik Henckel
Planarkitekt