

Samrådshandling
Standardförfarande

Detaljplan för

Haken 1 m.fl.

Snopptorp
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Vad är en detaljplan? En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande (PBL 2010:900). Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter har lämnats, ska dessa redovisas i ett granskningsutlåtande och berörda underrättas. Efter **antagandet** har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan **vinna laga kraft**.

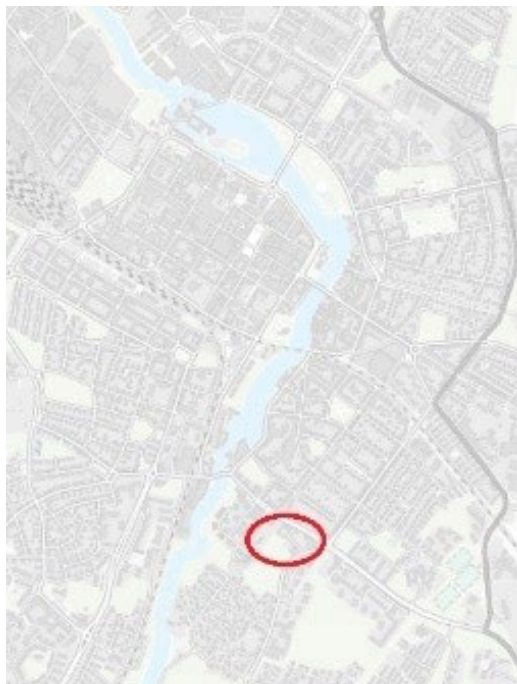
Förkortningar

PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
MB	Miljöbalk (1998:808)
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
SFS	Svensk författningssamling
ÖP	Översiktsplan
FÖP	Fördjupning av översiktsplan
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning

Innehållsförteckning	Inledning.....	4
	Planeringsunderlag	6
	Kommunala.....	6
	Utredningar	8
	Planeringsförutsättningar och förändringar.....	8
	Fysisk miljö.....	8
	Sociala förhållanden	13
	Natur	13
	Kulturmiljö.....	14
	Gator och trafik.....	17
	Mark- och vattenmiljö	18
	Hälsa och säkerhet	21
	Teknisk försörjning.....	23
	Motiv till detaljplanens regleringar.....	24
	Användning av mark och vatten.....	24
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	25
	Administrativa bestämmelser	27
	Genomförandefrågor.....	28
	Organisatoriska frågor	28
	Fastighetsrättsliga frågor	28
	Ekonomiska frågor	29
	Tekniska frågor.....	30
	Konsekvenser.....	31
	Miljö, hälsa och säkerhet	32
	Natur- och kulturmiljö.....	33
	Sociala förhållanden	34
	Arbetsgrupp.....	34

Inledning

Detaljplanens syfte	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av bostäder inom fastigheterna Haken 1, Hökaren 14 samt Hovslagaren 2. Inom Hovslagaren 2 ska även centrumändamål möjliggöras. Tillkommande bebyggelse ska vara av stadsmässig karaktär och ska anpassas efter kulturmiljön och omkringliggande bebyggelse. Sankt Andreas kyrka ska fortsatt kunna nyttjas som lokal för religiösa ändamål. Samlingslokaler för det planerade trygghetsboendet inom Haken 1 ska möjliggöras inom fastigheten Haken 2. En passage som förbinder Haken 1 och 2 ska också möjliggöras.
Planförfarande	Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL. Förslaget till detaljplan bedöms vidare ej vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och antas ej medföra en betydande miljöpåverkan.
Detaljplanens handlingar	Plankarta, 2023-09-26 Planbeskrivning, 2023-09-26 Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-12-05 Fastighetsförteckning, 2023-08-23
Sammanfattning av planförslaget	Planförslaget möjliggör för bostäder inom Haken 1, Hovslagaren 2 och Hökaren 14. Inom Haken 1 planeras det för ett trygghetsboende i fem (5) våningar. För Hökaren 14 planeras bostäder i form av två (2) punkthus i åtta (8) våningar. Inom Hovslagaren 2 föreslås två (2) etapper av blandad bostadsbebyggelse med handelslokaler i bottenplan. Planförslaget har utformats och anpassats efter den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön.
Detaljplanens avgränsning	Planområdet är ca 20 000 m ² stort och ligger i stadsdelen Snopptorp. Planområdet ligger i anslutning till Thuleparken och gränsar till rondellen där Stenkvistavägen och Vasavägen möts. Planområdet omfattar fastigheterna Haken 1 och 2, Hovslagaren 2 och Hökaren 14 samt del av Vilsta 2:1 (del av Thuleparken samt Fridhemsgatan). Avgränsningen av planområdet grundar sig i att det är inom Haken 1 och 2, Hovslagaren 2 samt Hökaren 14 som ny bebyggelse ska prövas. Del av Vilsta 2:1 (Thuleparken och Fridhemsgatan) tas med för att ersätta gällande detaljplan.



Planområdets ungefärliga läge i Eskilstuna markerat i rött.

Markägo- förhållanden

Fastigheter som berörs av detaljplanen är Haken 1 och 2 (Eskilstuna pastorat), Hovslagaren 2 (Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB), Hökaren 14 (Eskilstuna kommunfastigheter AB) samt Vilsta 2:1 (Eskilstuna kommun).



Fastigheter inom planområdet. Röd streckad linje markerar planområdets ungefärliga läge.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan (ÖP)	Enligt Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk.
Årsplan	I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer.
Planbesked	Positivt planbesked gavs av stadsbyggnadsnämnden 2018 för planläggning av bostäder inom Haken 1.
Gällande detaljplan	<p>Planområdet omfattas av tre (3) detaljplaner. För Haken 1 och 2 samt Hovslagaren 2 gäller detaljplanen (0484-P87/8, plannummer 2-496). Detaljplanen medger bostäder som är fristående eller kopplade hus i en våning för Haken 1, och för Haken 2 medges ”Samlingslokaler”. För Hovslagaren 2 möjliggörs för handel samt centrumbebyggelse på delar av fastigheten.</p> <p>För Hökaren 14 gäller detaljplan (0484K-1135C, plannummer 0-195) som medger bostäder i två (2) våningar med sammanbyggda hus. Vilsta 2:1 är planlagd som park i detaljplan (0484-P82/36, plannummer 2-280).</p>



Gällande detaljplaner inom planområdet. Röd streckad linje markerar planområdets ungefärliga läge.

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §	Kommunen har i ett särskilt beslut kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap. 3–5 i MB (1998:800) och bedöms inte innebära någon betydande påverkan för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) har därför inte upprättats. I stället görs en konsekvensbedömning i planbeskrivningen som underlag för politiska ställningstaganden, se kapitel ”Konsekvenser”.
--	---

Grönplan	Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Grönplanen ska vägleda i kommunens arbete med fysisk planering, lovgivning och exploatering på ett sådant vis att kommunen bidrar till att uppnå de nationella miljömålen och friluftsmålen.
Kulturmiljöprogram	Planområdet är inte utpekade i kulturmiljöprogrammet.
Dagvattenpolicy	<p>Policy för dagvattenhantering i Eskilstuna kommun antogs tillsammans med Dagvattenplan av kommunfullmäktige 2020-10-22. Planen beskriver färdriktningen för kommunens arbete med dagvatten under perioden 2020–2025 för att kunna uppfylla kommunens mål och strategier för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering som är robust inför pågående klimatförändring. Dagvattenpolicyns mål är att dagvattenhanteringen ska utformas så att:</p> <ul style="list-style-type: none">• den bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Eskilstunas ytvatten, med särskilt fokus på Eskilstunaån, så att det finns goda förutsättningar för biologisk mångfald, fiske, bad och rekreation och så att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppfylls;• den naturliga grundvattenbildningen inte påverkas negativt och att statusen för grundvattenförekomster inte försämras;• skador på allmänna och enskilda intressen till följd av kraftiga regn och skyfall i ett förändrat klimat minimeras så långt det är rimligt;• den, utifrån förutsättningarna på platsen, berikar bebyggelsemiljön med avseende på estetiska upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald;• den är samhällsekonomiskt effektiv och präglas av samverkan. <p>Enligt Eskilstunas dagvattenpolicy ansvarar respektive fastighetsägare för avledning av dagvatten till det allmänna dagvattennätet inom verksamhetsområde för allmänt dagvatten. Gränsen mellan fastighetsägarens och Eskilstuna Energi och Miljö går vid förbindelsepunkten.</p>
Arkitekturprogram	Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022-04-26) och är framtaget för att kvalitetssäkra Eskilstunas livsmiljöer, förbättra tillgängligheten till stadens och landsbygdens rum samt ta tillvara och utveckla estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden för en hållbar stadsutveckling. Programmet tar avstamp i de nationella riktlinjerna för gestaltad livsmiljö och beskriver sju mål för att uppnå kommunens vision för stadsbyggnad; Eskilstuna Arkitecturevolution 2030.
Grundkarta	Grundkartan är upprättad av Eskilstuna kommun och har uppdaterats kontinuerligt under planprocessens gång.

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar/underlag tagits fram som planeringsunderlag;

- Bullerutredning, 2023-04-17 Tyréns
- Dagvattenutredning, 2023-05-23 Sigma Civil
- Kulturmiljöutredning, 2021-10-14 WSP
- Komplettering kulturmiljöutredning, 2023-02-16 WSP
- Markmiljöutredning, 2022-02-28 Structor
- Naturinventering, 2021-11-05 Naturföretaget
- Värdes- och konsekvensbeskrivning, 2023-06-15 Area Arkitektur

Planeringsförutsättningar och förändringar

Översiktsplan

Planförslaget bedöms utifrån ovan vara förenligt med översiktsplan 2030 då det bidrar med blandad bebyggelse genom att möjliggöra för både bostäder och verksamheter på redan ianspråktagen mark.

Årsplan

Detaljplanen bidrar till att uppfylla årsplanens mål genom förtätning intill befintlig bebyggelse med befintlig infrastruktur inom den inre stadszonen.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Haken 1 är planlagd för bostäder men är obebyggd i dagsläget. Inom Haken 2 ligger Sankt Andreas kyrka. Inom Hovslagaren 2 finns en livsmedelsbutik med tillhörande parkering samt en återvinningsstation. Byggnaden inom Hovslagaren 2 kallas för ”Konsum Triangeln”, då byggnadskroppen är formad som en triangel. Hökaren 14 är bebyggd med en skola, som är nedlagd. Vilsta 2:1 är planlagd som allmän plats i form av parkmark (Thuleparken) samt gata (Fridhemsgatan).



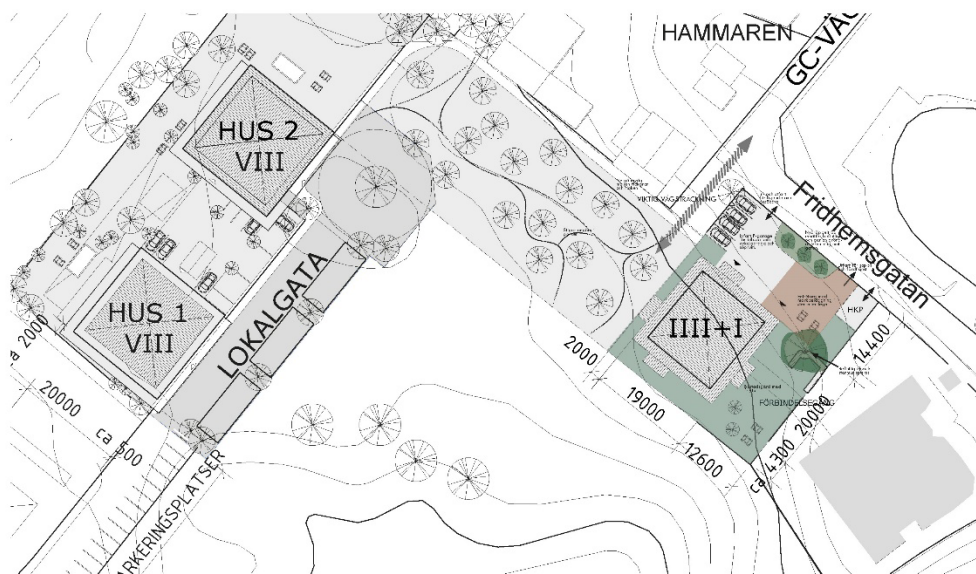
Ortofoto över planområdet. Röd streckad linje markerar planområdets ungefärliga läge.

Arkitektur och stadsbyggnadsidé

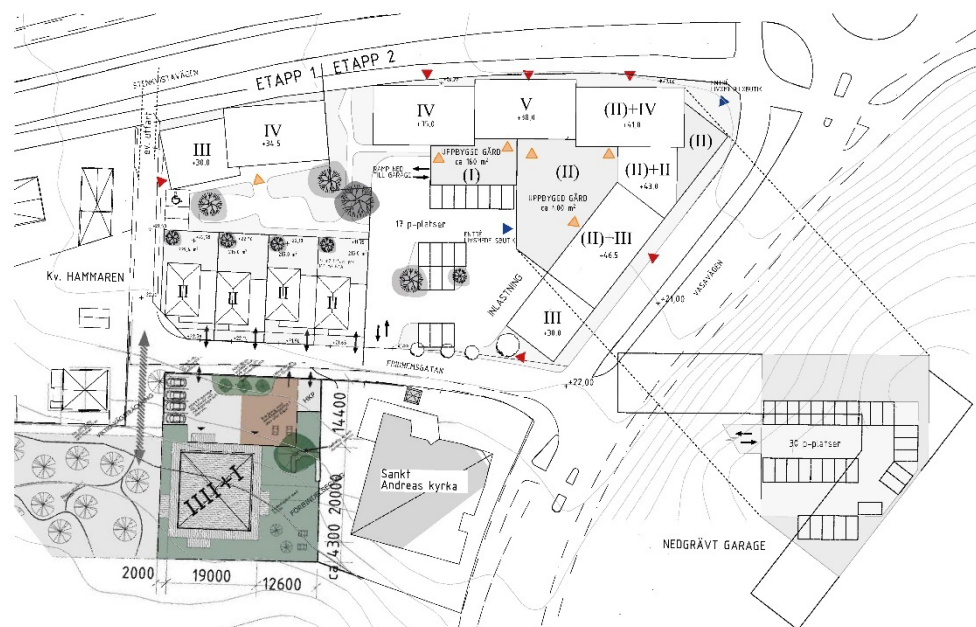
Eskilstunas kommuns arkitekturprogram har använts som stöd i planarbets gestaltungsprocess. Detaljplanen bidrar i helhet till att uppfylla Arkitekturprogrammets mål genom att utforma ett område som både tar

avstamp i och visar hänsyn till det befintliga, samtidigt som förslaget har en tydlig egen arkitektonisk identitet. Framför allt har placering och höjder på tillkommande bebyggelse varit i fokus.

Planförslaget utnyttjar obebyggda lucktomter i ett centralt läge. Haken 1 är obebyggd, lokalerna inom Hökaren nyttjas inte och stor del av Hovslagaren 2 består av outnyttjad mark. Förtätningen sker intill Thuleparken och säkerställer tillgång till grönområden för boende.



Situationsplan Haken 1 och Hökaren 14. Area arkitekter



1336-1 HOVSLAGAREN 2:1 - Eskilstuna
Etapp 1&2, Situationsplan

METOD A-01-046
2023-09-18

Situationsplan Hovslagaren 2, Metod arkitekter

Hökaren 14

Den tillkommande bebyggelsen inom Hökaren 14 består av två (2) punkthus i åtta (8) våningar. Föreslagen höjd på bebyggelsen tar hänsyn till angränsande höghus inom Hökaren 21 genom att vara lägre, fyra (4) våningar lägre, och

placeras med ett tydligt avstånd till befintlig bebyggelse. Grönytan bevaras mellan befintligt höghus och ny exploatering. På sådant sätt bevaras den ljusa och gröna gårdsmiljön i kvarteret.



Perspektivbild Hökaren 14. Totalark och Storesund arkitekter



Sektion föreslagen bebyggelse Hökaren 14. Totalark och Storesund arkitekter

Haken 1

Föreslagen exploatering inom Haken 1 är i form av ett (1) punkthus i fem (5) våningar, där den högsta är indragen. Punkthuset anpassas till terrängen genom ett sutterrängplan, som är indraget i bak- och framkant. Byggnaden görs något högre än angränsande kyrkobyggnad och klocktorn, men genom ett behörigt avstånd blir den upplevda skillnaden mindre markant. Delar av parkmiljön på fastigheten bevaras.



Vy från Stenkvistavägen. Area arkitekter.



Sektion Haken 1 och Thuleparken. Area arkitekter

Hovslagaren 2

Föreslagen exploatering av Hovslagaren 2 är indelad i två (2) etapper. Den första etappen består av en radhuslänga om fyra (4) radhus samt ett (1) lamellhus som placeras på den befintliga parkeringen och återvinningsstationen. Lamellhuset och radhusen möter den lägre bebyggelsen inom kv. Hammaren samt Haken 1 och 2 genom lägre volymer. Radhusen är i två (2) våningar medan lamellhuset är 3-4 våningar. Inslaget av radhus ger även en variation av bostadstyp inom planområdet. Lamellhuset avskärmar mot Stenkvistavägen och skapar en privat yta mot radhusen.

Etapp 2 innebär att bostäder tillkommer ovanpå livsmedelsbutiken i form av flerbostadshus. Utformningen bygger på ett slutet kvarter mot Stenkvistavägen och Vasavägen, med en öppning mot Stenkvistavägen men helt öppet mot Fridhemsgatan. Vid Stenkvistavägen bevaras en siktlinje mot Sankt Andreas kyrka från gatan genom ett släpp mellan föreslagen bebyggelse. Höjden på bebyggelsen trappar upp mot hörnet vid rondellen, från tre (3) till sex (6) våningar. Byggnadskroppen mot rondellen bryts med en lägre volym. Detta görs för att skapa ett lättare intryck av byggnaden. Byggnadskropparna längs Vasavägen och Stenkvistavägen ska variera i fasadmateriell och kulörer, vilket skapar ett intressant fasadliv men gör också att upplevelsen av kvarteret blir mindre massivt.



Exploateringsförslag Hovslagaren 2. Metod arkitekter.



Exploateringsförslag Hovslagaren 2. Metod arkitekter.

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Detaljplanen möjliggör för en central förtätning av bostäder **[B]**. Totalt kan ca 180-190 bostäder uppföras inom planområdet, som kan utnyttja befintlig service och infrastruktur.

Planförslaget innebär att Haken 1 exploateras med bostäder. I dagsläget planeras det för ett trygghetsboende i fem (5) våningar med ca 20-25 bostäder. En passage mellan trygghetsboendet och Sankt Andreas Kyrka planeras, då gemensamma utrymmen för boendet planeras där.

Inom Håkaren 14 planeras det för två (2) punkthus i åtta (8) våningar. Ungefär 75-80 bostäder kommer att kunna tillskapas inom fastigheten.

Inom Hovslagaren är exploateringen tänkt att ske i två (2) etapper. Den första etappen innefattar ett (1) lamellhus samt en radhuslänga (4-5 radhus). Ungefär 20 bostäder tillskapas i den första etappen. Den andra etappen består av

flerfamiljehus med handel i bottenplan i 3-6 våningar. Ungefär 60 bostäder kan tillskapas i den andra etappen.

Verksamheter Inom Hovslagaren 2 finns en livsmedelsbutik och planförslaget fortsätter att möjliggöra för centrumändamål i framtiden [*C1*]. Användningen gäller enbart i bottenplan.

Service Planområdet ligger i centrala Eskilstuna med närhet till både offentlig och kommersiell service. Planförslaget möjliggör för att ny service kan etableras genom att Hovslagaren 2 planläggs för centrumändamål [*C1*]. Användningen gäller enbart i bottenplan.

Inom Hökaren 14 finns en nedlagd skola. Planförslaget innebär att användningen inte längre är möjlig. Haken 2 är bebyggd med en kyrka, Sankt Andreas kyrka, och planläggs för lokal för religiösa ändamål samt samlingslokal [*C2*].

Sociala förhållanden

Barnperspektivet Eskilstuna kommuns barnchecklista har använts under framtagandet av planförslaget. Sammanfattningsvis innebär planförslaget inte att barns rörelsefrihet, hälsa eller boende negativt påverkas. Fler bostäder i området anses i stället vara positivt och ger goda möjligheter för barn att röra sig fritt i närmiljön. Inga särskilda åtgärder föreslås och en BKA behöver inte göras.

Tillgänglighet Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det kan vara funktionsnedsättningar som är fysiska, visuella, auditiva, kognitiva, psykosociala eller övriga nedsättningar. Byggherren ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

Natur

Riksintresse Området berör varken riksintresse för naturvården eller friluftslivet.

Biotopskydd MB 7 kap 11 § Det finns inga biotopskyddsområden inom planområdet.

Naturmiljö Delar av Thuleparken ingår i detaljplanen samt angränsar till Haken 1 och Hökaren 14. Thuleparken ingår i den gröna infrastrukturen i staden. Enligt kommunens naturvärdesinventering som genomfördes 2021 har stora delar av parken naturvärdesklass 2. Områden som bedöms som naturvärdesklass 2 ska generellt undantas från exploatering. Delar av Thuleparken planläggs som [*NATUR*] i förslaget och skyddas därmed från exploatering.

Den norra delen av Hökaren 14 pekas även ut som naturvärdesklass 2 dock finns inga utpekade värden på den platsen. Området förblir kvartersmark men skyddas från exploatering i planförslaget. Området får inte bebyggas [*prickmark*] eller användas för parkering [*n1*]. Marken får inte heller hårdgöras [*b1*].

En viss utökning av kvartersmarken vid Hökaren 14 förslås för carport, angöring samt vändplan. Utökningen motiveras utifrån att det främst är unga björkar och sly som finns på platsen idag utan höga naturvärden. Inom Haken 1 finns en ek, som inte är skyddad eller utpekad i naturvärdesinventeringen. Planförslaget skyddar inte trädet och genomförandet kan innebära att det fälls.

Lek och rekreation

Planförslaget säkerställer gårdsytor i planområdet som skapar goda förutsättningar för spontan aktivitet och lek. Inom Hökaren 14 och Haken 1 kvarstår stora delar av fastigheterna som friytor. Inom Hovslagaren 2 planeras i etapp 2 för upphöjda gårdsytor. Gårdsytor bör ges en omsorgsfull gestaltning och planering för att uppfylla olika ändamål till förmån för lek och rekreation.

Närmaste lekplats, Skogsängsparken, ligger ca 200 m från planområdet, på andra sidan Vasavägen. Vasavägen utgör en barriär men det finns övergångsställen, närmast vid rondellen.

Kulturmiljö

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården men är inte specifikt utpekad i kulturmiljöprogrammet eller i riksintressefördjupningen. Det finns dock kulturhistoriska värden, både med koppling till riksintresset och ur ett lokalt perspektiv.

Möjligheten att följa stadens långa historia som smides-, manufaktur- och industristad med bebyggelse från olika epoker är en del av riksintresset. Inom planområdet och i dess närhet finns uttryck att beakta både avseende bebyggelse, gatu- och kvartersstruktur och den gröna miljön.

Den småskaliga trähusbebyggelsen och bevarad fastighetsstruktur inom Hammaren 1 och 2 är tydliga exempel på den verksamhets- och bostadsbebyggelse som växte fram under sent 1800-tal och som under tidigt 1900-tal inkorporerades med staden och de stadsplaner som togs fram för den växande staden vid denna tid.

Bevarade gatustruktur och stadsplanemönster, dels Stenkvistavägen, som från början varit en huvudinfart mot staden från söder, dels resterna av äldre planstruktur som började växa fram under sent 1800-tal och som blev en del av 1907 års stadsplan tydliggör stadens utveckling och äldre planmönster under ett expansivt skede.

Det sena 1950-talets stadsplanemönster är ett uttryck för riksintresset och bör fortsatt vara tydligt avläsbart. Den modernistiska bebyggelsestrukturen på andra sidan Stenkvistavägen utgör också uttryck för riksintresset. Ytor som utgörs av parker och trädgårdar är ett uttryck för riksintresset och bör inte exploateras.

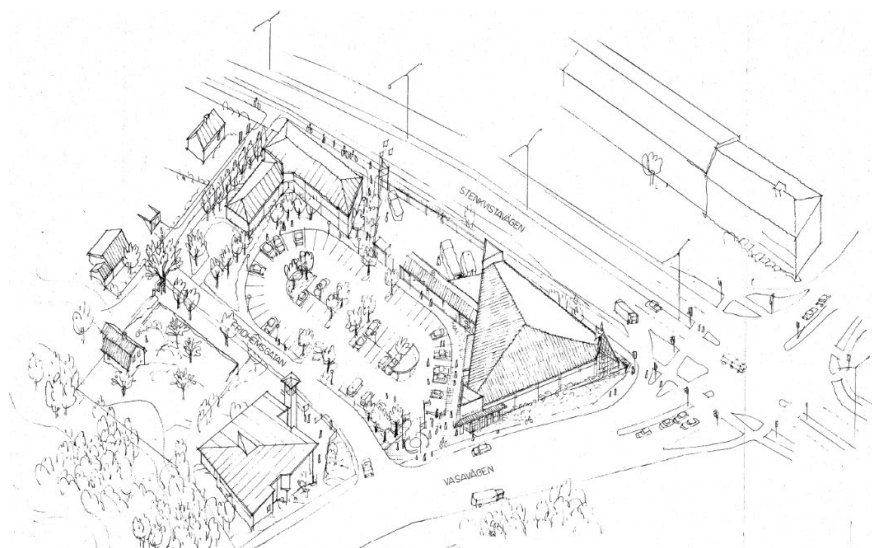
Stadens horisontlinje är ett uttryck för riksintresset och bör behållas intakt. Ny bebyggelse bör inte utsätta befintligt dominerande byggnadsverk för konkurrens.

Historik

En kulturhistorisk kulturmiljöanalys (WSP, 2021-10-14; komplettering WSP, 2023-02-16) har tagits fram då förslaget kan påverka riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön. Nedan beskrivs delar av utredningen.

Under 1890-talet byggdes både hyreshus och egnahem i Snopptorp. De angränsande fastigheterna till planområdet Skogaholm (Hammaren 1) och Larslund (Hammaren 2) är idag vad som finns kvar av den äldre bebyggelsen söder om Stenkvistavägen. Under åren 1957–1964 tillkom en ny storskalig bebyggelse med punkthus i 7–12 våningar, sju (7) vånings skivhus och 4–6 vånings lamellhus.

Sankt Andreas kyrka, inom Haken 2, och Konsum Triangeln, inom Hovslagaren 2, tillkom under sent 1980-tal. Dessa byggnader utgör en samlad gestaltad miljö och den ursprungliga idéen var att skapa ett nytt stadsdelscentrum, se illustration nedan. Det gemensamma torget som skulle binda samman miljön med planteringar, armaturer m.m. har de senaste tio åren försvunnit.



Stadsplaneillustration för Konsumbutiken och kyrkan tecknad av Carl-Ove Altenburg 1988, FFNS arkitekter.

Kulturmiljö- värden

Bebyggelsemiljön med Skogaholm och Larslund (Hammaren 1 och 2) har höga kulturhistoriska värden som en sista rest av en äldre bostads- och verksamhetsbebyggelse i området från sent 1800-tal. Skogaholm har ett särskilt lokallhistoriskt värde som den plats där Skogaholmsbröd startade sin verksamhet. Fastigheterna bedöms utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening.



Hammaren 1 och 2. Foto WSP 2021-10-14.

Sankt Andreas kyrka har utformats med beständiga material och stor detaljeringsgrad, den arkitektoniska utformningen håller en hög kvalitet. Byggnaden har därmed sådana kvaliteter som motsvarar PBL 8 kap 13 § för särskilt värdefull byggnad. St. Andreas kyrka är ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. kulturmiljölagen (1988:950) men omfattas inte av tillståndsplikt.

Sankt Andreas kyrka (Haken 2) och konsumbutiken Triangeln (Hovslagaren 2) har ett kulturhistoriskt värde som helhetsmiljö och en årsring för det sena 1900-talets postmodernistiska arkitektur.



Sankt Andreas kyrka. Foto WSP 2021-10-14.

Modernismens bebyggelse i kv. Hökaren och omgivande kvarter bedöms inte uppfylla kraven för särskilt värdefull bebyggelse, men det finns ändå värden i stadsmiljön och planmönstren som är en del av modernismens bebyggelse i Eskilstuna. Thuleparken har ett värde både som parkmiljö och genom de lämningar från både förhistorisk och modern tid som finns på platsen.

Råd och rekommendationer

Den sammanvägda bedömningen är att en komplettering med nya byggnader är möjlig om det görs på ett sätt som tar hänsyn till stads- och landskapsbilden och befintliga värden på platsen. De anpassningar som regleras i detaljplanen, dess ringa omfattning och hänsyn till PBL kap 2. 6§ vid bygglovsprövningen medför att kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför påtaglig skada för riksintresset.

Haken 1

För komplettering inom Haken 1 bör stor hänsyn tas till den småskaliga bebyggelsemiljön inom Larslund och Skogaholm samt St. Andreas kyrka. Utifrån detta är det inte lämpligt med högre byggnader på platsen. Byggnadsytan bör inte bli större än vad som tillåts i gällande detaljplan samt bör placering av ny byggnad göras så att mycket parkmiljö bevaras intill kyrkan.



Ek och parkmiljö inom Haken 1. Haken 2 i förgrunden. Foto WSP 2021-10-14.

Hökaren 14

Inom Hökaren 14 behöver hänsyn tas till parken och de värden som uttrycks i modernismens bebyggelse. Det bedöms att komplettering i form av punkthus är lämplig och bör placeras på ytor som tidigare varit exploaterat. Nya hus bör ej placeras alltför nära befintligt höghus inom fastigheten Hökaren 21 och bör göras tydligt lägre än detta.

Hovslagaren 2

Inom Hovslagaren 2 bör ny bebyggelse utformas med stor hänsyn vad gäller volymer för att inte påverka 1800-tals bebyggelsen negativt. Volymer större än två (2) våningar är olämpligt närmast 1800-tals bebyggelsen. Ny bebyggelse bör förhålla sig till grundtanken om en sammanhållen gestaltning för platsen. Exempelvis bör den nya bebyggelsestrukturen ges en uppbruten struktur som möjliggör släpp och siktlinjer mot kyrkan.

Fornlämningar I södra delen av Thuleparken är en fornlämning identifierad (fornborg). Delar av fastigheterna ligger inom 100-meters zonen runt fornminnet. Bedömningen är att fornlämningen inte kommer påverkas av planens genomförande.

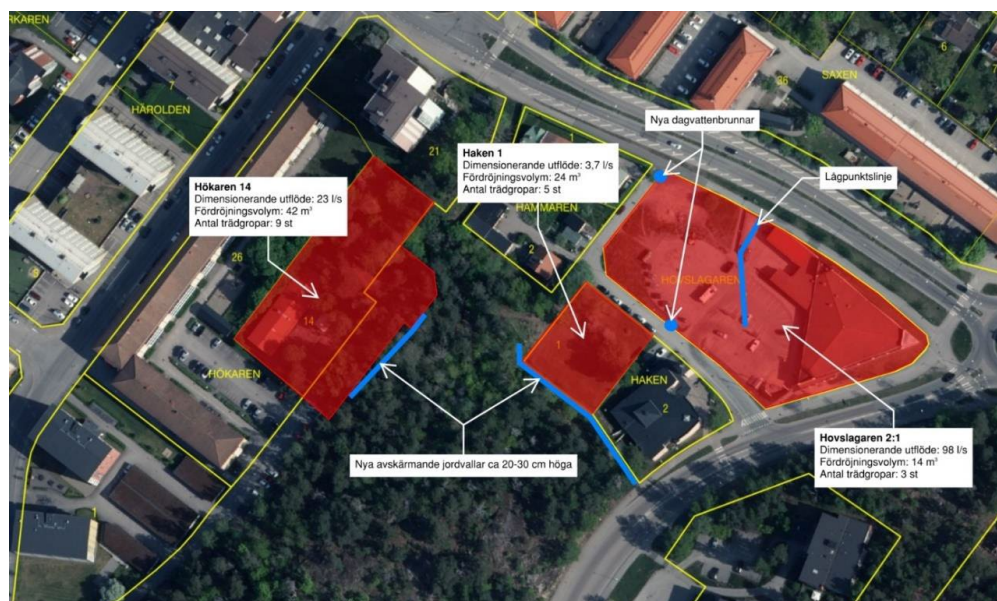
Gator och trafik

Riksintresse Planförslaget berör inget riksintresse för Trafikkommunikation.

Gång- och cykelvägar Området är anslutet till stadens gång- och cykelvägar. I samband med exploateringen av Haken 1 föreslås befintlig gångbana förlängas utmed Fridhemsgatan. I samband med exploatering av Hovslagaren 2 och Haken 1 behöver passagen över Fridhemsgatan göras genomgående för att säkra trygg passage för gång- och cykeltrafikanter utmed Vasavägen när trafikeringen på Fridhemsgatan ökar. Åtgärden har en trafiklugnande effekt som ökar trafiksäkerheten för samtliga trafikanter.

Kopplingen mellan Fridhemsgatan och Hökaren 14 samt Mariebergsgatan har identifierats som en länk med utvecklingspotential, då det enbart finns en mindre stig som kopplar ihop områdena. Det behöver studeras vidare om kopplingen kan utvecklas.

- Gatunät och trafik** Haken 1 och 2 samt Hovslagaren 2 angörs från Fridhemsgatan. Hökaren 14 angörs via Mariebergsvägen. Fridhemsgatan planläggs som gata *[GATA]* i planförslaget. Ingen ny gata möjliggörs i planförslaget.
- I samband med exploateringen kommer Fridhemsgatan öppnas upp mot Stenkvistavägen. Anpassningar i gaturummet kommer behövas göras för att säkerställa en säker korsningspunkt för samtliga trafikslag där särskild hänsyn ska tas till huvudecykelstråket utmed Stenkvistavägen.
- Kollektivtrafik** Närmaste busshållplats ligger inom gångavstånd, ca 100 m från planområdet. Ingen ny busshållplats planeras i planförslaget.
- Parkering** Parkeringsplatser för bostäder ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Detta gäller både cykel- och bilparkering. Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från ”Parkeringsstal för Eskilstuna i förändring”, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016-01-18. Parkeringsstalen är baserade på fyra typområden, kallade A, B C och D. Planområdet bedöms ligga inom stadstyp B. Antal bilparkeringsplatser för flerbostadshus inom stadstyp B är mellan 0-9 per 1000 m² BTA och 30-35 cykelplatser.
- Inom Haken 1 planeras det för ca 23 bostäder, med ett behov av ca 10 parkeringsplatser. Parkering är tänkt att lösas i garage samt en mindre parkeringsyta intill Fridhemsgatan.
- Inom Hökaren 14 planeras det för ca 75-80 bostäder, där behovet av parkeringsplatser är ca 43 st. Genom mobilitetslösning kan antalet parkeringsplatser minska till ca 36 st. Parkering är tänkt att lösas genom carport, garage i bostadshuset samt en mindre parkeringsyta mellan de planerade bostadshusen.
- Exploateringsförslaget inom Hovslagaren 2 är uppdelat i två (2) etapper. Den första etappen innebär att den befintliga parkeringsytan samnyttjas av livsmedelsbutiken och de nya bostäderna längs Stenkvistavägen (totalt ca 17 parkeringsplatser). För radhusen anordnas parkering på resp. tomt. I etapp 2 föreslås ett underjordiskt garage med ca 30 parkeringsplatser.
- För Sankt Andreas kyrka (Haken 2) löses parkeringsbehovet i dagsläget genom en gemensamhetsanläggning på Hovslagaren 2. Fastighetsägaren har uppgett att parkeringsbehovet är ca sju (7) parkeringsplatser. Parkeringsbehovet kommer fortsatt lösas inom Hovslagaren 2. För mer om gemensamhetsanläggningen, se *Gemensamhetsanläggningar*.
- Mark- och vattenmiljö**
- Geoteknik och grundläggning** Marken för de berörda fastigheterna består av sandig morän. Moränområden är generell bra byggmark med god bärighet.



Principiell förslag på dagvattenhantering (Sigma, 2023).

Föreslagen dagvattenhantering kvarteretsmark

För att hantera de ökade föroreningshalterna och flödena behöver åtgärder tillkomma inom fastigheterna Haken 1, Hökaren 14 och Hovslagaren 2. I utredningen har StormTac använts där lösningen som studerats är biofilter (trädgropar).

En standarträdgrop kräver ca 15 m³ skelettjordsvolym. Utifrån antaget standardmått på skelettjordsvolym, samt att varje trädgrop antas rymma 5 m³ vatten, har behovet av antalet trädgropar uppskattats i utredningen. Se figur nedan.

	Haken 1	Hökaren 14	Hovslagaren 2:1
Anläggningens yta	32 m ²	61 m ²	36 m ²
$V_{d,max}$ *	24 m ³	42 m ³	14 m ³
V_{eff} **	25 m ³	48 m ³	28 m ³
Antal trädgropar	5 st	9 st	3 st

* Dimensionerande erforderlig utjämningsvolym

** Tillgänglig total utjämningsvolym

Placeringen av dagvattenlösningarna behöver studeras i detalj i samband med höjdsättningen av resp. exploateringsområde. Generellt är det fördelaktigt att placera dagvattenlösningarna i lågpunkter dit vatten rinner naturligt.

Utöver de nämnda dagvattenlösningarna bör det anläggas en lågpunktslinje mellan etapp 1 och 2 inom Hovslagaren 2, i syfte att hantera flöden vid extrema regn. Lågpunktslinjen skapas genom en mindre fördjupning och riktade markytor för att mer kontrollerat samla och leda bort dagvatten som inte kan fördröjas eller hanteras på platsen. Lågpunktslinjen ska avleda dagvattnet mot avrinningssystem med högre kapacitet och på sådant sätt förhindra översvämningar.

Sammantagen bedömning

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar inom planområdet för en hållbar dagvattenhantering. Lösningarna ovan anses kunna fördröja dagvattnet från påverkansområdena om de hålls efter och rensas vid behov.

Planförslaget bedöms inte öka risken för översvämning för nedströms fastigheter då den ökande hårdgörningsgraden av fastigheterna kan hanteras med fördröjningsåtgärder.

MKN för recipienten Eskilstunaån bedöms inte äventyras efter exploatering även om mängden av krom ökar från området. Trots ökningen hamnar kromhalten under det gränsvärde som finns för recipienten. Övriga studerade ämnens halter förväntas minska.

Hälsa och säkerhet

Buller

MB 5 kap 2 § första stycket

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2023) som syftar till att utreda bullersituation med avseende på vägtrafikbuller från omkringliggande gator. Trafikbullernivåer på mark och vid fasader har för ett framtidsscenario, år 2040, beräknats för Haken 1, Hovslagaren 2 och Hökaren 14. Nedan presenteras resultatet från beräkningarna.

Hovslagaren 2

Beräkningar visar att radhusen kan utformas fritt. För övrig föreslagen bebyggelse, längs Sveavägen och Stenkvistavägen, visar beräkningar att gällande riktvärden överskrids avseende ekvivalenta samt maximala ljudnivåer vid fasad. Utredningen föreslår att byggnaderna längs med Stenkvistavägen och Vasavägen utformas med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är vända mot innergård. Med denna åtgärd innehålls riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. För att klara gällande riktvärden för buller regleras berörda byggnader med *[s1] Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Utredningen visar att planerade uteplatser inom fastigheten klarar gällande riktvärden, med undantag för radhusens uteplatser. Åtgärder i form av bullerskyddsskärmar runt uteplatserna behöver implementeras runt radhusens uteplatser för att innehålla gällande riktvärden. För att klara gällande riktvärden för buller regleras berört område med *[m1] Bullerskydd runt uteplatser ska finnas.*

Planerat lamellhus längs Stenkvistavägen fungerar som ett bullerskydd för planerade radhus vid Fridhemsgatan. Om lamellhuset inte uppförs riskerar riktvärden för bullernivåer att inte uppfyllas, för både uteplatser och fasader. På grund av detta regleras att byggnader eller bullerskydd måste uppföras längs Stenkvistavägen innan bostäder får uppföras. *[a2] Startbesked får inte ges för bostäder förrän byggnader eller bullerskydd uppförts mot Stenkvistavägen.*

Haken 1

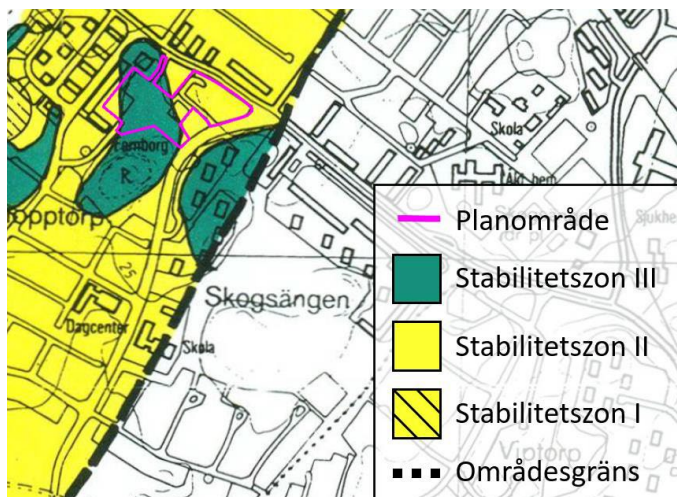
Bostäder inom Haken 1 kan utformas fritt enligt bullerutredningen. Beräknade ljudnivåer 1,5 m över mark visar att ekvivalenta ljudnivån beräknas underskrida 50 dBA på hela fastigheten. Uteplatser kan enligt beräkningarna placeras fritt inom fastigheten, förutom precis intill Fridhemsgatan.

Hökaren 14

Bostäder inom Hökaren 14 kan utformas fritt. Uteplatser kan enligt beräkningarna placeras fritt inom fastigheten, förutom längst i söder intill Mariebergsgatan.

MKN för luft Luftkvalitetsförordningen (2010:477)	Planområdet är beläget i ett område där värdena ligger lägre än miljökvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet ”Frisk luft”. Planförslaget innebär en förtätning med fler människor och transporter på platsen, men samtidigt att andelen transporter som sker till fots och cykel kan öka eftersom planförslaget skapar närhet till målpunkter. Planförslaget bedöms inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.
Risk för olyckor	Varken Stenkistavägen eller Vasavägen är utpekade leder för farligt gods. Inga verksamheter i närområdet hanterar farligt gods. Riskutredning bedöms inte vara nödvändig för detaljplanen.
Markradon	Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.
Markföroreningar	Eskilstunakartans lager över efterbehandlingsstöd för förorenad mark finns tre (3) potentiellt förorenade områden i närheten av Hökaren 14. På grund av detta har det funnits misstanke om att föroreningar har spridit sig till Hökaren 14, varav provtagningar har gjorts på platsen. Den utförda undersökningen visar att det förekommer förorening över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) i två (2) prover. Inget grundvatten har påträffats vid undersökningen och har därmed inte bedömts. Utredningen rekommenderar avgränsande provtagning innan eller i samband med schakten för bostadsbyggnation för att säkerställa att de framtida boende ej kommer exponeras för de förorenade massorna. Det föreligger inga betydande risker för människors hälsa eller miljö avseende de påvisade föroreningarna. På plankartan säkerställs markens lämplighet för framtida bebyggelse genom administrativ bestämmelse: [a1] Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd.
Risk för översvämning	Inom Hovslagaren 2 kan det ha varit en lastbilsdepå under en tid runt 1960–70 talet. Det finns idag inga konstaterade föroreningar i området och är inte utpekade i EBH-stödet. På grund av detta finns det misstanke om att det kan finnas föroreningar inom fastigheten. Detta kommer att utredas vidare under planprocessen. Planförslaget bedöms inte öka risken för översvämning för nedströms fastigheter då den ökande hårdgörningsgraden av fastigheterna kan hanteras med fördröjningsåtgärder, se under rubrik <i>Dagvatten</i> .
Risk för erosion/skred/ras	Planområdet är mycket kuperat med marknivåer mellan +18 och +37 m och lutar tydligt åt nordöst. Marken för de berörda fastigheterna består av sandig morän. Moränområden är generell bra byggmark med god bärighet. De geotekniska förutsättningar i området visar inte på några förutsättningar för initiala skred och ras då större delen av området ligger inom stabilitetszon II och III, se figur nedan. Zonindelningen kan betraktas som ”statisk”, dvs den påverkas inte av förändringar i laster och hållfasthet och gäller så länge inga större förändringar i topografin görs.

Inom zon II finns inga förutsättningar för initiala skred och ras men zonen kan komma att beröras av skred och ras som initieras inom angränsande zon I. Inom zon III saknas förutsättningar för skred eller ras, eftersom lös jord inte förekommer inom zonen. Aktiviteter inom zonen kan emellertid ha negativ inverkan på stabiliteten i angränsande zoner I och II.

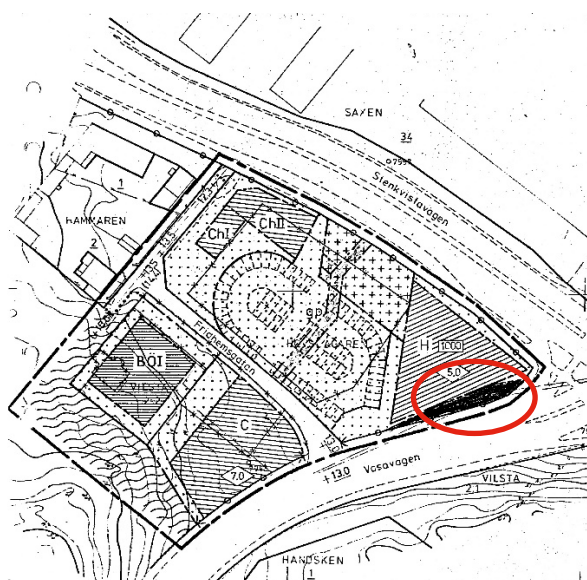


Stabilitetszoner i planområdet (MSB, 1996).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det allmänna verksamhetsområdet för VA. Längs Vasavägen finns allmänna ledningar som delvis ligger inom Hovslagaren 2. Ledningarna omfattas av servitut 04-IM2-87/27457.1. Ledningarna behöver flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras. Servitutet behöver också omprövas.



Utdrag ur akt för servitut 04-IM2-87/27457.1. Servitut för VA-ledningar inringat i rött.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Planområdet ligger inom stadens el-, tele- och bredbandsnät. En transformatorstation finns inom Hovslagaren 2, som ägs av EEM. Transformatorstationen säkras på plankartan [E]. Bestämmelsen möjliggör även för att transformatorstationen byggs in i kvarteret i framtiden. Fjärrvärme

är utbyggt i området.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på fastighetsmark och följa ESEM:s gällande riktlinjer. Avstånd från byggnadernas avfallsstationer till uppställningsplats får inte överstiga 10 m.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

Användning av allmän plats PBL 4 kap 5 §

NATUR	Detaljplanen säkerställer att del av Thuleparken fortsatt är allmän plats genom planläggning av [NATUR] . Thuleparken innehar höga naturvärden och är en viktig livsmiljö för barrskog. Området är också ett viktigt rekreativområde. Inom användningen ingår även bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till områdets service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar mm. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov kan också rymmas inom allmän plats, till exempel en transformatorstation. Vid anläggning av ex. gång- och cykelväg, eller någon annan typ av exploatering, behöver naturvärden i området beaktas.
GATA	Fridhemsagatan planläggs som [GATA] i detaljplanen. Hovslagaren 2 samt Haken 1 och 2 ansluts från Fridhemsgatan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

dike ₁	Inom Thuleparken behöver någon form av dagvattendike eller vall anläggas för att avleda yttlig avrinning från parken. Planbestämmelsen säkerställer att detta får anläggas men låser inte exakt placering av anläggningarna.
-------------------	--

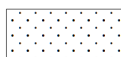
Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5 §

B	Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus samt rad-, kedje-, och parhus inom planområdet. I användningsslagen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus. Detaljplanen möjliggör för ca 180 nya bostäder.
C ₁	Planbestämmelsen medger möjlighet till centrumändamål i bostadshusens bottenplan. Ett aktivt bottenplan som tillåter olika typer av användningar medverkar till att uppnå en variation i gatumiljön och bidrar till stadslivet. Ett brett spektrum av verksamheter i form av exempelvis små kontorslokaler, mindre restauranger, små serviceinrättningar, föreningslokaler eller små butiker samt livsmedelsbutiker bedöms kunna medges.

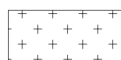
- C₂ Användningen säkerställer att Sankt Andreas kyrka fortsatt kan nyttjas som lokal för religiösa ändamål. Användningen tillåter även samlingslokaler inom fastigheten.
- E Användningen möjliggör för anläggande av transformatorstation för att försörja planområdet med el. Bestämmelsen gäller för hela Hovslagaren 2, vilket innebär att det är möjligt att anordna en inbyggd transformatorstation i kvarteret.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande PBL 4 kap 11 §



Marken får inte förses med byggnad. Motivet med planbestämmelse om prickmark är att säkerställa förgårdsmark framför flerbostadshusen, centrumverksamhet och som respektavstånd till angränsande fastigheter. Balkonger, skärmtak och burspråk får finnas över prickmark. Inom Hökaren 14 syftar även bestämmelsen till att bevara naturvärden i fastighetens norra del. Prickmarken mellan etapp 1 och 2 i Hovslagaren 2 syftar till att skapa en siktlinje från Stenkvistavägen mot Sankt Andreas kyrka.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motivet med planbestämmelse om korsmark är att säkerställa tillgång till gårds- och friyta för bostäder. Parkering får anordnas inom området.

Byggnaders användning PBL 4 kap 11 §

- S₁ Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riktvärden för bullernivåer hålls för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida i bullriga miljöer. Bestämmelsen reglerar bostädernas utformning så att det möjligt att säkerställa en god ljudmiljö.

Höjd på byggnadsverk PBL 4 kap 11 §

- h₁₋₆ Syftet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjdled. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar räknas inte in. Anordningar för lokal energiproduktion t ex solceller får också finnas ovanför högsta angivna nockhöjd.
- Enligt kulturmiljöanalysen bör ny bebyggelse inom Haken 1 ta stor hänsyn till den småskaliga bebyggelsen inom kv. Hammaren samt Sankt Andreas kyrka. Med hänsyn till detta är det inte lämpligt att med högre bebyggelse på platsen. Föreslagen byggnadshöjd möjliggör för ett fem (5) våningshus i sutteräng.
- För Hökaren 14 rekommenderas det att nya byggnader bör göras tydligt lägre än befintligt höghus norr om fastigheten, som är tolv (12) våningar. Föreslagen byggnadshöjd möjliggör för flerbostadshus i åtta (8) våningar.
- För Hovslagaren 2 behöver ny bebyggelse ta stor hänsyn vad gäller volymer närmast kv. Hammaren. Mot kv. Hammaren föreslås en bebyggelse i 3-4 våningar. Mot Haken 1 och 2 föreslås radhus i två (2) våningar. För delen vid livsmedelsbutken möjliggörs det för en upptrappning av höjden mot hörnet av fastigheten, mot rondellen, från tre

(3) till sex (6) våningar.

	h_7	Syftet med planbestämmelsen är att reglera högsta tillåtna totalhöjd inom Haken 2 för befintlig kyrka. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.
Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap 13 §	n_1	Marken får inte användas för parkering. Motivet med bestämmelsen är att hindra fordon från att parkera på platsen och därmed bevara den norra delen av Hökaren 14, som har höga naturvärden, från exploatering.
	n_2	Parkering får anordnas inom området. Planbestämmelsen syftar till att tillåta markparkering inom område som benämns som "korsmark", dvs mark som endast får förses med komplementbyggnader.
Skydd mot störningar PBL 4 kap 12 §	m_1	För att klara gällande riktvärden för buller behöver något form av bullerskydd tillkomma vid uteplatser för föreslagna radhus. Bestämmelsen säkerställer att bullerskydd måste finnas vid uteplatser. Detta gäller om uteplatser placeras på norrsidan av planerad bebyggelse, mot Stenkvistavägen.
Utformning PBL 4 kap 16 §	f_1	Översta våningen skall vara indragen minst två (2) meter mot Fridhemsgatan. Syftet med bestämmelsen är att skalan på byggnaden upplevs som lägre från gata och gård.
	f_2	Endast enbostads-, rad-, kedje-, och parhus tillåts inom området. Bestämmelsen syftar till att skapa en variation i bostadsbeståndet i planområdet.
	f_3	Endast punkthus inom området. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det enbart är punkthus som får byggas. Detta med anledning av att framtagna kulturmiljöanalys framför att det är lämpligt med en komplettering med punkthus med hänsyn till kulturmiljön.
	f_4	Mellan förslagen bebyggelse inom Haken 1 och befintlig kyrka inom Haken 2 planeras en passage för trygghetsboendets behov. Planbestämmelsen syftar till att passagen måste anpassas till kyrkan. Kyrkobyggnader och kyrkotomter skall vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas och deras utseende och karaktär inte förvanskas. Underlag till bestämmelsen och beskrivning av kyrkans värden finns i Värdes- och konsekvensbeskrivning (2023) av Area Arkitektur.
	f_5	Planbestämmelsen syftar till att skapa variation i fasadlivet längs Stenkvistavägen och Vasavägen, vilket är i linje med kommunens arkitekturprogram. Fasader med mycket variation upplevs oftast mer intressantare.
	f_6	Inom egenskapsområdet ska byggnaden brytas upp i minst tre (3) volymer som åtskiljer sig i höjd och våningsantal. Minsta volym är 150 m ² och största 300 m ² . Planbestämmelsen syftar till att skapa en variation i byggnadernas höjder och våningsantal mot rondellen. Bestämmelsen låser inte exakt var de olika volymerna ska placeras och i vilken ordning lägre eller högre volymer ska placeras. Bestämmelserna inom området ska leda

till viss flexibilitet vid bygglovsskedet.

Utförande PBL 4 kap 10 §	b ₁	Marken får inte hårdgöras i den norra delen av Hökaren 14. Hårdgjorda ytor är ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade. Syftet med planbestämmelsen är att bevara delen från exploatering då det finns höga naturvärden på platsen.
	b ₂	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett underjordiskt garage inom Hovslagaren 2. Garaget är tänkt att tjäna kvarteret med utrymme för parkeringsplatser.
	b ₃	Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ytan ovanpå livsmedelsbutiken ska vara en gårdsyta för boende och att denna yta ska vara planterbar.
Utnyttjandegrad PBL 4 kap 11 §	e ₁	Maximalt 1000 m ² byggnadsarea för bostäder inom området. Motivet med bestämmelsen är att begränsa maximal byggnadsarea inom egenskapsområdet för att ge plats åt lek-, rekreation- och dagvattenåtgärder samt parkering. Byggrätten innebär att det kan tillkomma två (2) punkthus inom området.
	e ₂	Maximalt 250 m ² byggnadsarea för komplementbyggnader. Motivet med bestämmelsen är att begränsa maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet. Inom området planeras det flera carports för boende i området.
	e ₃	Maximalt 450 m ² byggnadsarea för bostäder inom området. Motivet med bestämmelsen är att begränsa maximal byggnadsarea inom egenskapsområdet för att ge plats åt lek-, rekreation- och dagvattenåtgärder samt parkering. Byggrätten innebär att det kan tillkomma ett (1) punkthus inom området. Inom byggrätten inkluderas även komplementbyggnader.
	e ₄	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Motivet med bestämmelsen är att begränsa maximal byggnadsarea i området. Inom byggrätten inkluderas även komplementbyggnader såsom carport, garage och förråd.

Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked PBL 4 kap 14 §	a ₁	Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att markföroreningen inom fastigheten avhjälpes innan bostäder får upprättas.
	a ₂	Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att något form av bullerskydd, exempelvis en byggnadskropp, uppförs mot Stenkvistavägen innan bostäder längs Fridhemsgatan kan tillkomma. Om inte det görs finns det risk att bullernivåerna för uteplatser och vid fasad inte uppnås.
Genomförandetid PBL 4 kap 21 §	Genomförandetiden är 10 år.	



Övrigt

Detaljplanen berör två (2) tomtindelningar; tomtindelning akt 0484K-1049C samt tomtindelning akt 0484K-1145C. Båda tomtindelningarna upphävs sin helhet som en konsekvens av detaljplanen.

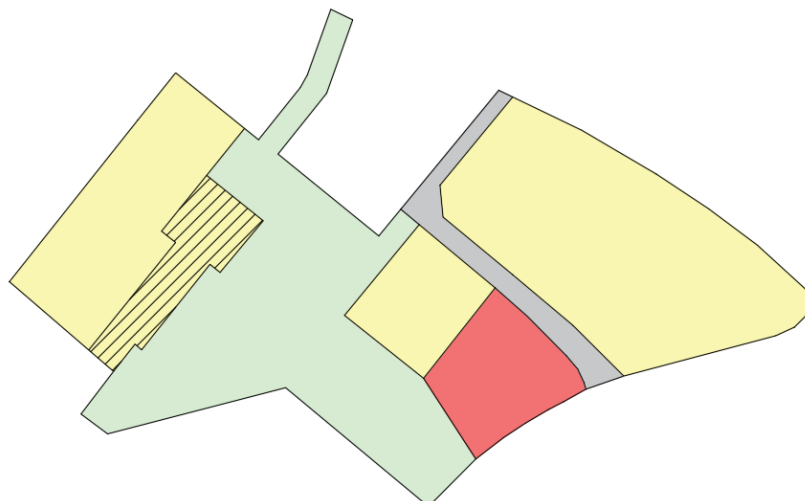
Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	Oktober 2023 Mars 2024 Juni 2024 Juli 2024	Samråd Granskning SBN antar detaljplanen Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.	
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark. Exploatören ansvarar för att dagvattenanläggningen byggs enligt vad som förutsätts i detaljplan. Fastighetsägaren har ansvar för egna anläggningar inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att avleda dagvattnet på ett sätt som inte försvårar avledandet nedströms eller skadar grannar. Fastighetsägare har också ansvar för att göra det som krävs för att skydda sin egendom från översvämningar, ras, skred eller erosion.	
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och berörda exploatörer innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat fördelningen av kostnader för anläggandet av allmän plats, kostnadsansvar för flytt av ledningar samt erforderlig fastighetsbildning.	

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Berörda fastigheter är Haken 1 och 2, Hökaren 14, Hovslagaren 2 samt del av Vilsta 2:1.	
Förändrad fastighetsindelning	Eventuella bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.	
PBL 4 kap 18 §	Arealer som ska överföras från Vilsta 2:1 till Hökaren 14 är ca 1165 m ² enligt kartan nedan.	



Skrafferade yta visar vilken mark som överförs från Vilsta 2:1 till Hökaren 14.

Gemensamhetsanläggningar PBL 4 kap 18 § Det finns en gemensamhetsanläggning (aktnr. 0484-87 133) inom Hovslagaren 2 och består av en anläggning för parkering. Deltagande fastigheter är Hovslagaren 2 och Haken 2. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen. Ansökan görs och bekostas av exploitören av Hovslagaren 2. Ansökan görs hos Lantmäteriet.

Fastighetsägaren har angett att deras behov är sju (7) stycken parkeringsplatser. Bedömningen är att det rymms inom det förslag som har presenterats för Hovslagaren 2.

Servitut PBL 4 kap 18 § Längs Vasavägen finns allmänna ledningar som delvis ligger inom Hovslagaren 2. Dessutom finns en transformatorstation inom Hovslagaren 2. Transformatorstationen och ledningar omfattas av servitut 04-IM2-87/27457.1. Ledningar och transformatorstation behöver flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras. Servitutet behöver således omprövas.

Ansökan görs och bekostas av exploitören av Hovslagaren 2. Ansökan görs hos Lantmäteriet.

Tomtindelning Detaljplanen berör två (2) tomtindelningar; tomtindelning akt 0484K-1049C samt tomtindelning akt 0484K-1145C. Båda tomtindelningarna upphävs sin helhet som en konsekvens av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Exploitören åtar sig att bekosta samtliga åtgärder som krävs för utbyggnad av allmän platsmark.

Kostnader för exploitör Detaljplanen bekostas av exploitörer vilket regleras genom planavtal mellan exploitören och Eskilstuna kommun.

Exploitören bekostar anläggande av allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Detta regleras i genomförandavtal som tecknas mellan kommunen och exploitören.

Ledningar för VA, el, fjärrvärme och tele/fiber som måste flyttas på grund av exploateringen bekostas av exploatören.

Mark som planläggs som områden för tekniska anläggningar (E-områden) överläts av exploatören till kommunen utan krav på ersättning.

Kostnader för fastighetsägare Respektive fastighetsägare bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen, samt nya in- och utfarter från området och parkeringar.

Respektive fastighetsägare bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.

Respektive fastighetsägare bekostar åtgärdandet av markföroreningar inom sin fastighet.

Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Planavgift Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmän plats Kommunen ansvarar för anläggande, samt drift och underhåll av allmän platsmark som t.ex. gator, torgytor, gång- och cykelbanor, parkeringsfickor och grönytor.

Utbyggnad och drift av el Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar fram till anslutningspunkt.

Utbyggnad och drift av fjärrvärme Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av fjärrvärmeledningar fram till anslutningspunkt.

Parkering Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark.

Dagvatten Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt Eskilstuna kommuns dagvattenplan och policy samt framtagna dagvattenutredning (2023-05-23, Sigma Civil). Exploatören ansvarar även för skötsel och underhåll av dagvattenåtgärderna. Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösningar för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Anläggande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och kontakt måste tas med miljökontoret före byggnation.

Marksanering Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i

området, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggherren ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföreningar.

Konsekvenser

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård MB 3–4 kap

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Eskilstuna [5D] men är inte specifikt utpekad i kulturmiljöprogrammet eller i riksintressefördjupningen. Dock finns det höga kulturhistoriska värden, både med koppling till riksintresset och ur ett lokalt perspektiv.

Det sena 1950-talets stadsplanemönster är ett uttryck för riksintresset och bör fortsatt vara tydligt avläsbart. Hänsyn har tagits till 1950-talets stadsplanemönster i området genom att nya byggnader inom Hökaren 14 inte placeras allt för tätt och med ett tydligt avstånd från befintlig bebyggelse. Föreslagen kvartersstruktur inom Hovslagaren 2 är uppbruten med släpp och siktlinjer mot kyrkan.

Ytor som utgörs av parker och trädgårdar är ett uttryck för riksintresset och bör inte exploateras. I och med att det finns en gällande byggrätt inom Haken 1 bedöms det som ett undantag. En mindre del av Thuleparken tas i anspråk för parkering vid Hökaren 14. Området som tas i anspråk anses utgöra en obetydlig del av parken och påverkar varken parkens användning, befintlig fornlämning, naturvärden eller utblickar från höjden. Den norra delen av fastigheten undantas från exploatering och skyddas i detaljplanen.

Stadens horisontlinje är ett uttryck för riksintresset och bör behållas intakt. Ny bebyggelse bör inte utsätta befintligt dominerande byggnadsverk för konkurrens. Exploateringen inom Haken 1, Hökaren 14 samt Hovslagaren 2 bedöms inte påverka stadens horisontlinje. Hökaren 14 bedöms inte heller konkurrera med befintligt höghus inom Hökaren 21:1. Dels är föreslagen exploatering lägre än höghuset. Dels är bebyggelsen placerad med ett tydligt avstånd från det befintliga höghuset. Dels är exploateringen delvis skyddad från Stenkvistavägen på grund av befintlig, och föreslagen bebyggelse, i området. Bedömningen är att stadens horisontlinje inte påverkas och att dominerande byggnader inte utsätts av konkurrens av ny exploatering.

Stenkvistavägen, som från början var en huvudinfart mot staden från söder, utför uttryck för riksintresset. Den modernistiska bebyggelsestrukturen på andra sidan Stenkvistavägen utgör också uttryck för riksintresset. Planförslaget påverkar varken Stenkvistavägen eller bebyggelsestrukturen norr om gatan.

Enligt kulturmiljöanalysen bör bebyggelsemiljön i kv. Hammaren och Fridhemsgatans nord-sydliga sträckning ses som ett uttryck för riksintresset. Komplettering i området bör göras med hänsyn till den småskaliga miljön och bebyggelsen inom kv. Hammaren. Fridhemsgatans sträckning påverkas inte av planförslaget. Föreslagen bebyggelse inom Hovslagaren 2, närmast kv. Hammaren frångår rekommendationerna i kulturmiljöanalysen, i och med att volymerna är högre än två (2) våningar (föreslagen exploatering är i 3–4 våningar närmast kv. Hammaren). Kommunens bedömning är att föreslagen exploatering ändå har anpassats tillräckligt för att inte negativt påverka befintlig kulturmiljö i någon större utsträckning.

Planförslaget innebär i sin helhet en förändring av området men bedöms inte påverka eller skada riksintresset.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Planenheten har i en undersökning om behov av en strategisk miljöbedömning tagit ställning till att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Mot bakgrund av genomförda utredningar bedöms en majoritet av miljöaspekterna att få positiva eller oförändrade konsekvenser vid ett genomförande av planen, jämfört med om planen inte genomförs (nollalternativet). Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477); vattenförekomster (SFS 2004:660); eller omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Vattenförekomster

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster, avseende god kemisk och ekologisk status för ytvatten samt grundvattnets kemiska och kvantitativa status. Detta förutsätter att området görs fritt från ytliga markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av dagvatten genomförs.

Omgivningsbuller

Med hänsyn till den planerade placeringen och utformningen av byggnaderna inom planområdet, rekommenderade bullerreducerade åtgärder samt införda planbestämmelser kan riktvärdena för buller innehållas vid fasad och uteplats.

Utomhusluft

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

Människors hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning.

Delar av planområdet utsätts för trafikbuller. I planarbetet har bullerfrågan utretts för bostäderna. Med föreslagna bullerreducerande åtgärder, planbestämmelse och byggnadsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Klimat-anpassning

Vad gäller översvämningsrisker från skyfall bedöms exploateringen inte medföra någon försämring i området, under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Dagvatten fördröjs och renas innan det släpps ut i Eskilstunaån.

Natur- och kulturmiljö

Påverkan på naturvärden

Enligt naturvärdesinventeringen har stora delar av Thuleparken naturvärdesklass 2. Enligt kommunens grönplan ska områden som bedöms som naturvärdesklass 2 generellt undantas från exploatering.

Den norra delen av Håkaren 14 ligger inom området för naturvärdesklass 2, dock finns inga utpekade värden på platsen. Området förblir kvartersmark men skyddas från exploatering i planförslaget. I och med att området skyddas från exploatering samt att trädfällning enbart får ske om träd är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk görs bedömningen att naturvärdena bibehålls i området och inte påverkas nämnvärt av planförslaget.

En viss utökning av kvartersmarken vid Håkaren 14 förslås för carport, angöring samt vändplan. Utökningen motiveras utifrån att det främst är unga björkar och sly som finns på platsen idag utan höga naturvärden. Bedömningen är att ingen större påverkan sker på naturvärdena på platsen som en konsekvens av planens genomförande.

Inom Haken 1 finns en ek, som inte är skyddad eller utpekad i naturvärdesinventeringen. Planförslaget skyddar inte trädet och genomförandet kan innebära att det fälls. Detta innebär en måttlig negativ påverkan, då eken i framtiden potentiellt kan få ett större naturvärde.

Påverkan på lokal kulturmiljö

Modernismens bebyggelsen inom Hovslagaren 2 samt Haken 2 har vissa lokala kulturvärden men bedöms inte uppfylla kraven för särskilt värdefull bebyggelse. Sankt Andreas kyrka (Haken 2) är ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. Kulturmiljölagen (1988:950).

Sankt Andreas kyrka och Konsum Triangeln utgör en samlad gestaltad miljö. De värden som finns kopplade till den gestaltade helhetsmiljön kommer att till stor del att försvinna som en konsekvens av detaljplanen. Kommunen bedömer att de värden som finns är inte tillräckligt viktiga att bevara eller skydda. En viss vidareutveckling sker likt ursprunglig idé för området då del av parkeringen och återvinningsstationen tas i anspråk. Förslaget innebär samtidigt att nuvarande livsmedelsbutik kan rivas och/eller byggas om, vilket leder till att en stor del av den ursprungliga helhetsmiljön försvinner.

I kulturmiljöanalysen framförs det att det är av stor vikt att ny bebyggelse inte överskuggar kyrkobyggnaden inom Haken 2 samt att klocktornet fortsatt är synligt från Stenkvistavägen. Klocktornets synlighet från Stenkvistavägen kommer att minska som en konsekvens av planförslaget. En öppning mellan etapp 1 och 2 säkerställs i detaljplanen, på sådant sätt försvinner inte synligheten helt.

Genom 3D-modeller, siktvyer och sektioner har förslagets byggnadshöjder studerats i relation till kyrkobyggnaden. Bedömning är att ny bebyggelse inom Haken 1 och Hovslagaren 2 inte överskuggar kyrkobyggnaden. Byggnaden inom Haken 1 placeras på ett behörigt avstånd, likaså bebyggelsen inom Hovslagaren 2.

För exploatering inom Haken 1 framförs det i kulturmiljöanalysen att det är viktigt att upplevelsen av park med grönska fortsatt är tydligt. Vidare bedöms det inte vara lämpligt med en högre byggnad på platsen. Byggnadsytan bör inte

heller vara större än vad som medges i gällande detaljplan. Byggnaden som föreslås är något högre än kyrkobyggnaden och klocktornet, men anses ändå vara väl anpassat i miljön. Föreslagen exploatering är inte större än vad som medges i gällande detaljplan. Upplevelsen av park med grönska kommer att minska något som en konsekvens av exploateringen, men delar av fastigheten kommer fortsatt utgöras av grönyta.

Inom Haken 1 föreslås en förbindelsegång mellan ny bebyggelse och kyrkobyggnaden. En konsekvens- och värdesbeskrivning har tagits fram i syfte att utreda förutsättningarna för en förbindelsegång utifrån de kulturhistoriska värdena på platsen. Beskrivningen ger flera rekommendationer kring utformning, materialval, kulörer och placering. Kommunen gör bedömningen att en förbindelsegång kan vara möjlig på platsen men behöver studeras vidare under planprocessen.

Kommunens bedömning är att vissa lokala kulturvärden kommer att minska eller försvinna som en konsekvens av genomförandet av detaljplanen.

Sociala förhållanden

Konsekvenser för barn och unga

Rörelsemönstret och den upplevda miljön för barn och unga som rör sig i området bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Föreslagen utveckling av fastigheten bidrar till fler boende inom området och en tryggare miljö.

Detaljplaner

Konsekvenser för gällande detaljplaner

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Gällande detaljplan (0484-P87/8, plannummer 2-496) för Haken 1 och 2 samt Hovslagaren 2 och del av Vilsta 2:1 (Fridhemsgatan) ersätts i sin helhet av den nya detaljplanen.

Del av Vilsta 2:1, som är planlagd som park i detaljplan (0484-P82/36, plannummer 2-280), ersätts av ny detaljplan. Den äldre detaljplanen fortsätter att gälla för kv. Hammaren.

För Hökaren 14 gäller detaljplan (0484K-1135C, plannummer 0-195), som gäller bland annat för Hökaren 21 och 26. Den äldre detaljplanen fortsätter att gälla för resterande område men ersätter gällande detaljplan för Hökaren 14.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Casper Gradert
Planarkitekt