

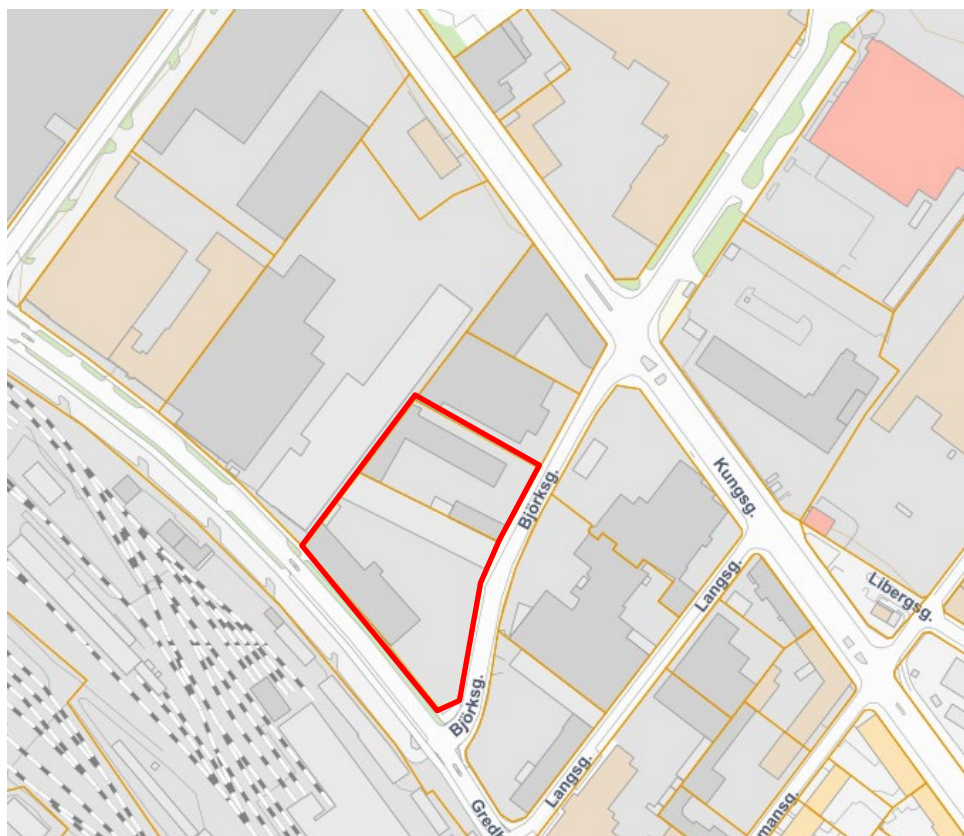
Granskningshandling
Standardförfarande

Detaljplan för

Fastigheterna Valnöten 6 och 14, m.fl.

Inom stadsdelen Väster
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



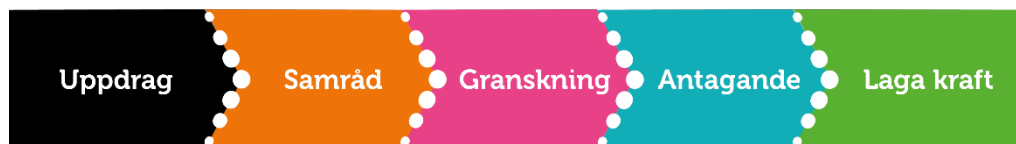
Detaljplanens avgränsning enligt bild ovan.
© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

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 får **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
<i>Detaljplanens syfte</i>	4
Planeringsunderlag.....	5
<i>Kommunala.....</i>	5
<i>Utredningar</i>	9
Planeringsförutsättningar och förändringar	10
<i>Tidigare ställningstaganden.....</i>	10
<i>Fysisk miljö</i>	11
<i>Sociala förhållanden</i>	19
<i>Natur.....</i>	20
<i>Kulturmiljö.....</i>	21
<i>Gator och trafik</i>	26
<i>Mark- och vattenmiljö.....</i>	32
<i>Hälsa och säkerhet.....</i>	37
<i>Teknisk försörjning.....</i>	49
Motiv till detaljplanens regleringar.....	50
<i>Användning av mark och vatten</i>	50
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	50
<i>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....</i>	55
<i>Administrativa bestämmelser.....</i>	55
Genomförandefrågor	55
<i>Organisatoriska frågor</i>	55
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	56
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	57
<i>Tekniska frågor</i>	58
Konsekvenser.....	59
<i>Riksintressen</i>	59
<i>Miljö, hälsa och säkerhet</i>	62
<i>Sociala förhållanden</i>	64
Arbetsgrupp.....	64

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder- och centrumändamål på fastigheterna Valnöten 6 och 14. Bebyggelsen som möjliggörs ska vara av stadsmässig karaktär och vara utformad för att anpassas efter kulturmiljön på Väster. Detaljplanen ska säkerställa bevarandet av befintlig byggnad på Valnöten 14, den så kallade ”bussdepån”.

Planförfarande

Detaljplaneprocessen följer standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förslaget till detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt och antas ej medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens handlingar

Plankarta 2024-04-03

Planbeskrivning 2024-04-03

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-08-25

Fastighetsförteckning 2024-03-06

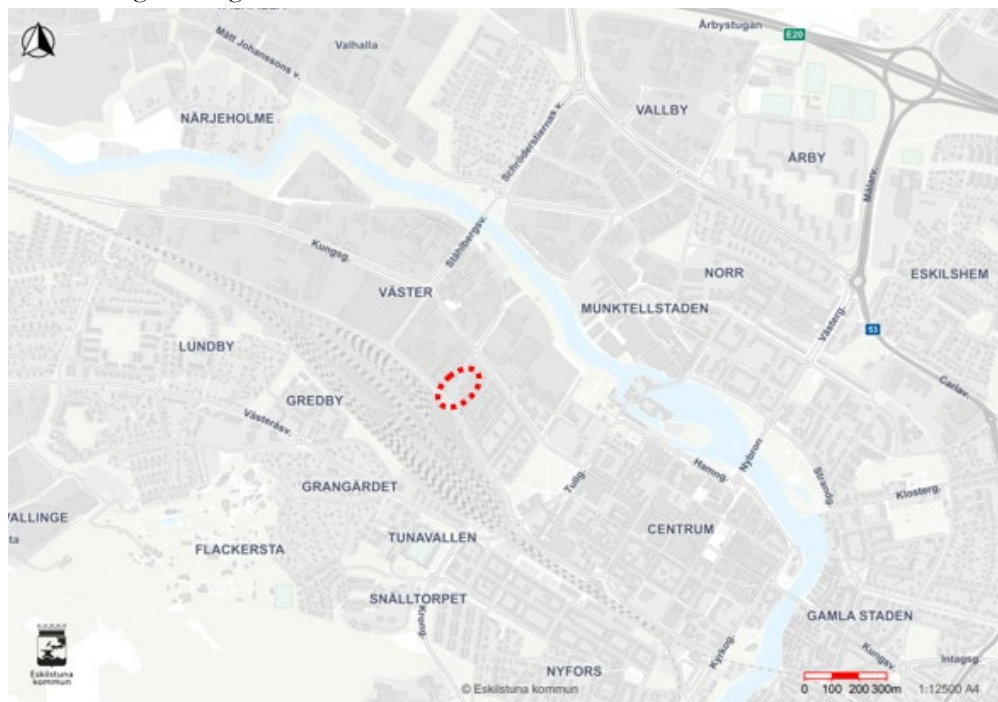
Sammanställning av synpunkter 2024-04-03

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör för ett nytt blandat bostadskvarter i stadsdelen Väster. Kvarteret ger möjlighet att uppföra bebyggelse för både bostäder- och centrumändamål. Planen har utformats och anpassats efter den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön. En befintlig byggnad inom planområdet är utpekad som särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt och kommer att bevaras genom bestämmelser i plankartan.

Detaljplanens avgränsning

Planområdet är cirka 9000 kvm och är beläget i västra delen av Eskilstuna tätort. Planområdet ligger i korsningen mellan Gredbyvägen och Björksgatan norr om Eskilstuna godsbangård i stadsdelen Väster.



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet markerat i röd streckad figur (Eskilstuna kommun, 2023)

Planområdet omfattar hela fastigheterna Valnöten 6 och Valnöten 14. I söder ingår en del av Gredbyvägen i planområdet och i öster gränsar området till Björksölgatan. I norr och söder gränsar planområdet till bebyggelse i form av olika typer av mindre verksamheter. Avgränsningen av planområdet har utgått från att ny bebyggelse möjliggörs inom fastigheten Valnöten 6 och Valnöten 14.

Markägo- förhållanden

Fastigheten Valnöten 6 och Valnöten 14 ägs av Berglunds Åkeri fastighets AB och fastigheten Gredby 1:1 ägs av Eskilstuna kommun.



Figur 2. Fastighetskarta (Lantmäteriet, 2023)

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan/ FÖP

Enligt Översiktsplan 2030 (antagen 2021) 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 2024 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för hållbar utveckling. Årsplanen är uppdelad i strategiska mål och processområden. I årsplanen ligger fokus på att få fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder, näringslivslokaler och samhällsservice. Detaljplanen syftar till att både möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet vilket går i linje med årsplanens mål och inriktning.

Vidare anges att Eskilstuna har som mål att skapa ett effektivt och hållbart transportsystem, med god tillgänglighet till olika målpunkter samt bättre förutsättningar för fossilfria fordon och ökad andel gång, cykel och kollektivtrafik.

Program för Väster Planområdet ingår i programområdet för ”Fördjupning av program för Väster”, godkänt av Stadsbyggnadsnämnden i december 2011. I fördjupning anges kommunens viljeinriktning för stadsdelen Väster. Programmet anger att Väster ska utvecklas till en levande, modern och hållbar stadsdel som speglar platsens industrihistoria.

Programmet föreslår en etappindelning där kvarteret Valnöten ingår i etapp 2 (5–15 år efter programmets godkännande) med en markanvändning för huvudsakligen verksamheter. Kvarteret ska i utvecklingen behålla sin funktion som ett tätt och väl fungerande stadskvarter med verksamheter och industriell karaktär.

I planprogrammet pekades området ut som lämpligt för verksamheter, kontor och kommersiella lokaler med bakgrund av närhet till värmeverket och gjuteribolag vilka är miljöstörande verksamheter. I samband med planbeskedet togs övergripande utredningar fram avseende farligt gods och markföroreningar som visade att planområdet var möjligt att bebygga med bostäder. Framtaget underlag bidrog till att kommunen ansågs det vara möjligt med ett avsteg från planprogrammet.

Kvarteret har en tydlig och karaktäristisk front mot Grebyvägen och järnvägsområdet som är möjlig att förtäta för att förstärka gaturummet. Då kvarteret Valnöten norra och södra delar vetter mot betydelsefulla platser i stadsdelen kan de utvecklas som stadsfronter med entréer och utåtriktade verksamheter.

Gällande detalplaner

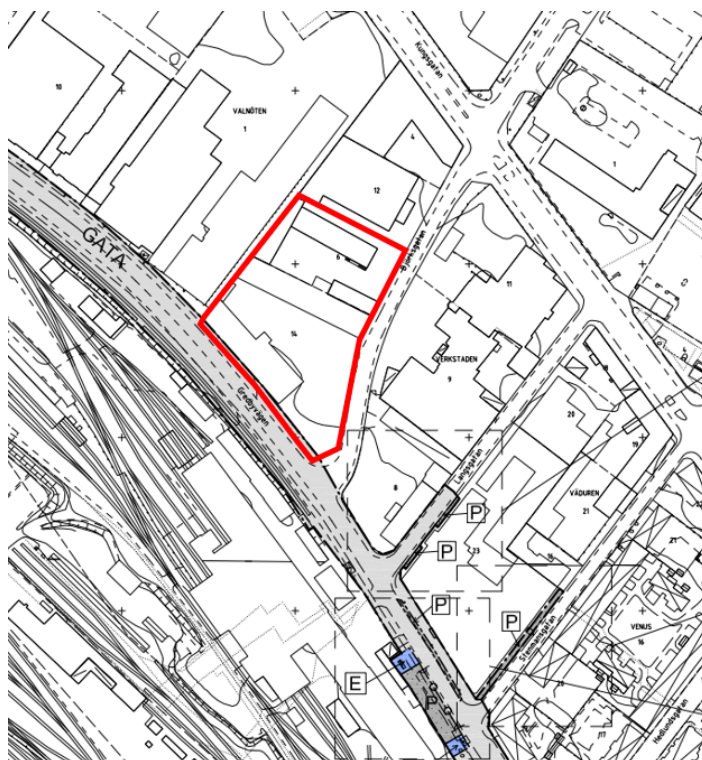
Nu gällande detalplan är stadsplan för vissa delar av Norr och Väster, Värmaren med flera, fastställd 1923-05-11, 1-9. Fastigheterna är i stadsplanen planlagd för industriella näringar.



Figur 3. Planområdet markerad med röd figur i förhållande till gällande stadsplan.

© Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

Nu gällande detalplan för Grebyvägen (Greby 1:1) är detalplan för Fristaden 1:6 del av, Grebyvägen och Västermarksrondellen, 2015:223-1. Grebyvägen är i detalplanen planlagd för allmän plats GATA.



Figur 4. Del av gällande detaljplan (akt 0484-P2019/7) med aktuellt planområde markerat med röd figur © Eskilstuna kommun © Lantmäteriet MS2006/1416

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan PBL 6 kap 6 §

För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, har kommunen undersökt om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900). 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) 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. Grönplanen ger riktlinjer för mark- och vattenanvändningen i kommunen och förtydligar intentionen med översiktsplaneringen i flera olika skalor, från kommunperspektiv till tätortsperspektiv.

Trafikplan

Trafikplan för Eskilstuna kommun (antagen 2012) har syftet att lägga grunden för ett transportsystem som kännetecknas av god tillgänglighet, trafiksäkerhet och trygghet för alla trafikanter. Planen har inriktningen att bilberoendet ska minska och att andelen gående, cyklisterna och kollektivtrafik-resenärer ska öka för att bidra till ett långsiktigt

hållbart samhälle. Enligt trafikplanen ska trafikslagens behov normalt prioriteras i följande ordning; 1. Gångtrafik, 2. Cykeltrafik, 3. Kollektivtrafik, 4. Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikanterna.

Kollektivtrafikplan

Syftet med Kollektivtrafikplanen (antagen 2021) är att skapa en attraktiv och välfungerande kollektivtrafik för dagens och kommande resenärer. Ett väl fungerande kollektivtrafiksystem är en viktig pusselbit som bidrar till att skapa en attraktiv stad och kommun för såväl boende, besökare samt företag. I Kollektivtrafikplanen presenteras ett antal strategier som beskriver hur kommunen ska arbeta för att nå uppsatta mål om ett ökat resande, en mer inkluderande kollektivtrafik med fokus på tillgänglighet, jämställdhet och trygghet och ökad tillgänglighet till arbets- och studieplatser.

Cykelplan

Syftet med Cykelplanen för Eskilstuna kommun (antagen i augusti 2013) är att skapa en attraktiv och välfungerande cykelinfrastruktur, där fler väljer cykeln som transportmedel. För att få fler cyklister att använda cykelstråken måste de hålla en god standard för alla, så väl arbetspendlaren som barnfamiljen. Grundtanken är att cykelvägnätet ska vara åtskilt från såväl gångvägnätet som bilvägnätet för att skapa ett enkelt, tryggt och säkert system. Det kräver dock att korsningspunkter görs säkra så att interaktionen mellan trafikslagen fungerar problemfritt.

VA-plan

I planen för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun, även kallad VA-planen, (antagen 2020) beskriver vilka vatten- och avloppslösningar som planeras för olika områden med befintlig bebyggelse i kommunen. Planen hanterar tillämpningen av vattentjänstlagen (2006:412), om skyldighet att ordna med vatten- och avloppsförsörjning om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön för befintlig bebyggelse i ett större sammanhang. En utbyggnadsplan innehållande 22 områden, med totalt cirka 900 befintliga bostäder, föreslås för framtida kommunal VA-anslutning.

Dagvattenpolicy

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:

- 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.

**Arkitektur-
program**

Arkitektur Eskilstuna är Eskilstuna kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022) 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 Arkitekturrevolution 2030.

Grundkarta

Grundkartan är inför granskning upprättad av Eskilstuna kommun.

Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram som planeringsunderlag:

Trafik- och industribullerutredning, 2023-01-25, reviderad 2023-12-20, Tyréns

Dagvattenutredning, 2023-10-05 reviderad 2024-03-19, Structor

Geoteknisk utredning MUR, 2022-01-02, Loxia Group

Geoteknik, Tekniskt PM, 2022-01-03, Loxia Group

Gestaltningsunderlag och solstudie, 2023-02-24, Studio Rå, reviderad 2023-12-07, 2024-01-10.

Kompletterande markmiljöutredning, 2023-02-22, Structor

Kulturmiljöutredning, 2022-05-30, reviderad 2023-01-20, WSP

Kulturmiljö konsekvensbeskrivning 2024-02-06, WSP

Markradonutredning, 2021-11-03, Structor

Mobilitetsutredning, 2023-02-28 rev 2024-03-22, Ramboll

Mobilitetsutredning p-tal 0 2024-02-23, reviderad 2024-03-19, Tyréns

Riskutredning, 2023-09-13, AFRY

Översiktlig markmiljöutredning, 2021-12-23, Structor

Planeringsförutsättningar och förändringar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplanen och Vision 2030 ska stadsdelen Väster hysa en kreativ mix av boende, arbete och vistelse. I översiktsplanen pekas fastigheterna Valnöten 6 och 14 ut som planeringsområde för blandad bebyggelse. Området ligger inom den inre förtätningszonen i översiktsplanen.

Genom att uppföra bostäder på redan ianspråktagen central mark kan Eskilstuna undvika att exploatera obebyggd mark och därmed hushålla bättre med marken samt minska behovet av långa transporter inom staden. Planområdet ligger inom utpekade område för riksintresset kulturmiljövård. Enligt översiktsplanen ska stadsdelen Väster omvandlas till en funktionsintegrerad stadsdel vilket ökar antalet boende i centrala Eskilstuna. All förtätning ska i första hand ske där det inte negativt påverkar tillgången till grönska och grönområden i bostadsnära lägen.

Detaljplanen bedöms utifrån ovan vara förenligt med översiktsplan 2030 då det bidrar till blandad bebyggelse genom att möjliggöra för både bostäder och verksamheter på redan ianspråktagen mark. Förslaget är utformat på ett vis som bedöms vara anpassat efter kulturmiljövårderna på Väster

Årsplan

Enligt Årsplanen ska kommunen kunna erbjuda attraktiva bostäder. För att stärka attraktionskraften ska kommunen arbeta med att skapa en variation av bostäder, dels genom en förtätning av staden dels genom småhus- och radhusbebyggelse utanför stadskärnan. Byggnad av lokaler och bostäder i trä ska alltid vara förstahandsalternativet för kommunkoncernen. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer.

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

Program för väster

I program för Väster pekas kv. Valnöten ut som det område som innehåller de äldsta byggnaderna inom programområdet. De äldsta byggnaderna återfinns inom fastigheten Valnöten 1. Byggnaden på Valnöten 14 (södra fastigheten) pekas ut som värdefullbyggnad att bevara på grund av sitt miljöskapande värde. Programmets riktlinjer redovisar till att i kommande detaljplanarbeten ska den kulturhistoriska aspekten särskilt tas till vara. I programmet framgår det att bebyggelsens utformning ska variera mellan två och fyra våningar och i enstaka välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Programmet tar även upp påverkan av risker från värmeverket och gjuteribolaget som ligger i närheten av det aktuella planområdet. Närliggande industrier kommer att utredas vidare för att utesluta eventuella risker kopplat till planområdet. I samband med planuppdraget togs övergripande utredningar fram avseende farligt gods och markföreningar som visade att planområdet var möjligt att bebygga med bostäder, vilket inte ansågs möjligt då planprogrammet upprättades och möjliggjorde ett avsteg från programmet. I program för Väster pekas Björksgatan ut som ett grönt stråk som kopplas till å-stråket.

En kulturmiljöutredning som har utgångspunkt i fördjupningen av Planprogram för Väster har tagits fram i detaljplanearbetet. Utredningens syfte
Undersökte/utredde de kulturhistoriska värdena inom fastigheterna Valnöten 6 och 14. Vidare identifierar och tydliggör utredningen värdebärande uttryck och delar som ska värnas i den framtida utvecklingen av platsen.

Detaljplanen bedöms vara förenligt med fördjupningen av program för Väster då utveckling genom förtätning med huvudsakligen bostäder och centrumverksamheter möjliggörs inom planområdet.

Fysisk miljö

Pågående markanvändning

Valnöten 6 och 14 utgörs idag av två industrifastigheter med olika funktioner. Fastigheterna är avdelade med ett stort utskjutande garage med skärmtak och avgränsas mot Björksgatan med höga stängsel. Marken inom fastigheterna är hårdgjord och asfalterad.



Figur 5. Ortofotograf över fastigheterna Valnöten 6 och 14 Björksgatan i öster och Gredbyvägen i söder.

Den södra fastigheten utgörs av Valnöten 14 som är bebyggd med en avlång tegelbyggnad som sträcker sig utmed Gredbyvägen. Byggnadskroppen är uppdelad i fyra delar: en större verkstadsdel i mitten, en liten kontorsdel på vardera sida om denna, samt en garagedel med skärmtak. Verkstadsdelen har, på den fasad som vetter mot gården, fyra stora garaportar. Valnöten 6 är bebyggd av en avlång 1 ½

våningsbyggnad med svagt lutande sadeltak. Del av fastigheten Gredby 1:1 utgörs av en gång- och cykelväg angränsande till Gredbyvägen.

Arkitektur och stadsbyggnads-idé

Eskilstunas kommuns arkitekturprogram (godkänt 2022) har använts som stöd i planarbets gestaltningsprocess. En arbetsgrupp har fört löpande dialog och flera workshops har utförts. Detaljplanen bidrar i helhet till att uppfylla Arkitekturprogrammets mål genom att utforma ett kvarter som både tar avstamp i och visar hänsyn till det befintliga, samtidigt som kvarteret har en tydlig egen arkitektonisk identitet. Arkitekturprogrammet belyser 7 olika mål för stärkt arkitektur och stadsbyggnad. Nedan beskrivs hur detaljplanen bemöter dessa mål.

Mål 1: Utveckla identiteten – på vilket sätt tillvaratar och bidrar projektet till att utveckla Eskilstunas identitet och särart?

Fastigheten ligger i stadsdelen Väster som kännetecknas av industriell och verksamhetsmässig karaktär. Med hänsyn till viktiga siktlinjer och synliggörande av de gamla industrifastigheternas siluetter längs Gredbyvägen lämnas kvarterets sydöstra hörn som ett publikt torg. Den nya bebyggelsen präglas av referenser från och anpassning till områdets industriella karaktär. Den nya arkitekturen har samtidigt ett eget formspråk tydligt förankrad i tiden och kvarterets funktion som flerbostadshus.

Mål 2: Bidra till helhet – hur bidrar projektet till staden och landskapet som helhet?

Detaljplanen bidrar till den utveckling som anges i Program för Väster (2011) med att omvandla Väster från ett rent industriområde till en blandning av verksamheter, service och bostäder. Detaljplanen förhåller sig till och länkar samman den industriella kvartersstrukturen med omvandlingen till en mer diversifierad stadsdel.

Mål 3: Stödja vardagsliv – hur stödjer projektet människor i deras vardag?

Den föreslagna innergården föreslås blidervis upphöjd för att bli mer tydligt privat för boende samt trygg för barn? Går det att förklara varför den blir trygg för barn som upphöjd? För utformning av innergården har fokus legat på att ge möjlighet till odling och lek, med synliggjord dagvattenhantering som ett pedagogiskt inslag och platser för lek inspirerade av Västers industriella historia. Lägenheter i markplan mot gården får tillgång till privata uteplatser avskilda med exempelvis spaljéer och häckar. Genom att ett gårdshus placeras mitt på gården delas den in i två tydliga rumsligheter varav en får en mer aktiv prägel. Bakom den befintliga muren uppstår ytterligare ett avgränsat rum, avsatt för umgänge och odling. Den publika mötesplatsen, på torget i sydväst, utformas med fokus på umgänge och sittplatser.

Mål 4: Använd naturens kraft – på vilket sätt stödjer projektet områdets ekologiska funktioner?

Stort fokus ligger på ekologisk hållbarhet med miljöcertifierade byggnader och lägenheter optimerade för en hållbar livsstil. Solceller, gröna tak, integrerad dagvattenhantering och en grönskande gård med odlingsfokus medför både reducerat klimatavtryck och rekreativsmöjligheter. Med omedelbar närhet till centralstationen finns alla möjligheter att arbeta med utvecklade mobilitetsstrategier som sänkta parkeringstal (p-tal) samt bil- och cykelpooler.

Mål 5: Beröra – vilken är projektets arkitektur- och stadsbyggnadsidé?

Utgångspunkten har varit Eskilstunas och Västers historia som industrilandskap och ambitionen har varit att rita ett kvarter som både tar avstamp i och visar hänsyn till det befintliga, samtidigt som kvarteret har en tydlig egen arkitektonisk identitet. Stort fokus

har legat på utformningen och placeringen av publika och semi-publika platser, strategiskt placerade för att bevara och belysa viktiga siktlinjer.

Mål 6: Framtidssäkra – hur säkerställs att hållbarhet och långsiktig kvalitet inte underställs kortsiktiga överväganden?

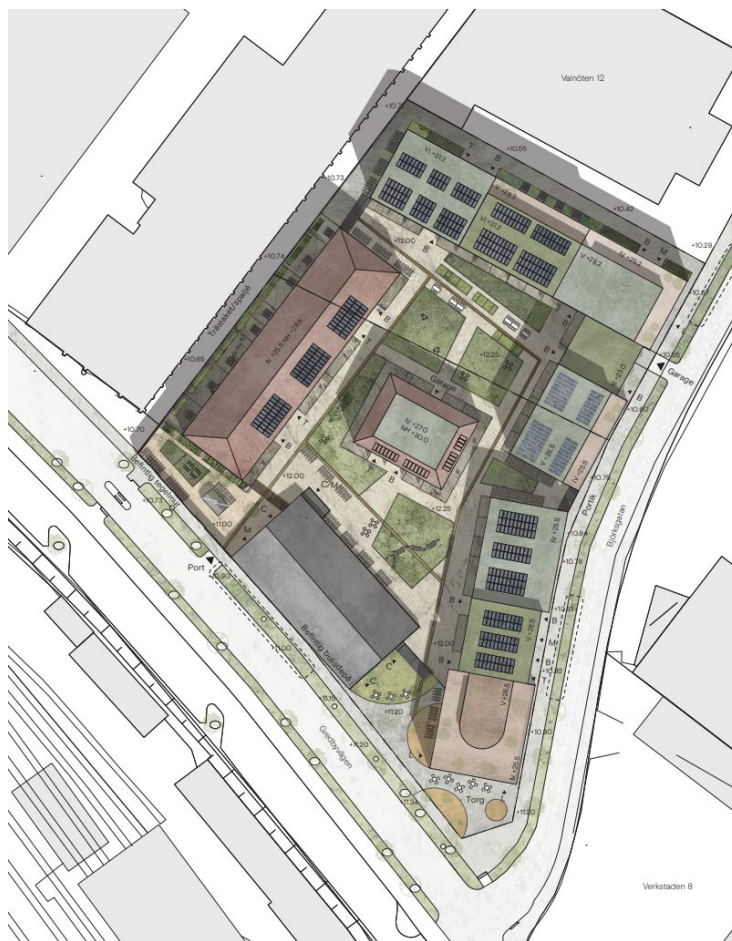
Mot grannfastigheten i norr planeras en gång-, cykel- och angöringsgata med förgårdsmark med ett respektfullt avstånd till närmsta byggnad. I väster förbereds för ett högre staket i trä mot Valnöten 1 och den gränd som skiljer fastigheterna åt. Kvarteret kommer att utrustas med solceller och vegetationsklädda tak i erforderlig mängd. I strategiska lägen förbereds möjliga kommersiella lokaler. Den tegelbyggnad på fastigheten som nyttjas för garage, verkstad och kontor kommer att få en ny användning och interiört anpassas byggnaden för att husera gemensamma funktioner som cykelförvaring samt verkstad och återbrukscentral.

Mål 7: Öppna för samtal – hur ser planen för samverkan och dialog ut?

Detaljplanarbetet har präglats av en kontinuerlig dialog med kommunen och de antikvarier som har varit ansvariga för kulturmiljöutredningen då ambitionen har varit att landa i ett projekt som är förankrat i stadens identitet och utveckling. Detaljplanen kommer att presenteras enligt PBL. Medborgare och närboende har möjlighet att yttra sig genom det formella samrådet och granskningen.

Gestaltungsprinciper

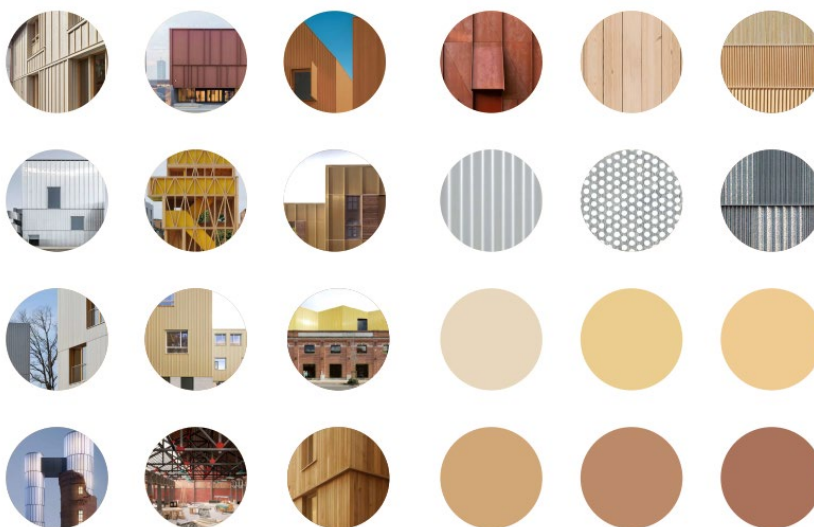
Inom planområdet fanns tidigare en gammal bussdepå med en byggnad som idag används för kontor, verkstad och garage. Platsen nyttjas även som uppställningsplatser för fordon. Under arbetet med detaljplanen har beslut fattats om att bevara den särskilt värdefulla tegelbyggnaden och den kommer att skyddas med varsamhetsbestämmelser på plankartan. Fasaden på byggnaden mot Gredbyvägen behålls i princip intakt, interiört anpassas byggnaden för att husera gemensamma funktioner som exempelvis cykelförvaring samt verkstad, återbrukscentral och parkering. Den intilliggande tegelmuren som sträcker sig längs fastighetsgränsen västerut bevaras även den, men här planeras det för håltagningar och öppningar som möjliggör för nya flöden till och från området och bidrar till en ökad trygghet och livlighet längs Gredbyvägen. Med vegetationsbeklädda tak omhändertas och fördröjs nederbörd. På den upphöjda innergården löper delvis nedsänkta dagvattenrännor i ett geometriskt mönster som förstärker de gröna rumsligheterna.



Figur 6. Situationsplan från uppdaterat gestaltungsunderlag (Studio Rå, 2023)

Utformning

Det nya kvarteret ska utformas i trä, puts och med inslag av plåt, i en färgskala som rör sig från Västers utpräglade röda nyanser mot varmgul, brun, rödbrun och ljusa kulörer.



Figur 7. Referenser och materialpalett (Studio Rå, 2023)

Små variationer i färgnyanser inom kvarter ger en vertikal rytm och variation inom kvarteret samtidigt som en genomgående, dubbelhög sockel förstärker horisontaliteten. Detta i syfte att spegla den befintliga omväxlande byggnadsmiljön.



Figur 8. Illustration av möjlig uppdelning av fasadmateriäl från Björkgatan öster om planområdet (Studio Rå, 2023).



Figur 9. Illustration av möjlig uppdelning av fasadmateriäl från Gredbyvägen söder om planområdet (Studio Rå, 2023).



Figur 10. Illustration av möjlig uppdelning av fasadmateriäl, sett norr om planområdet (Studio Rå, 2023).



Figur 11. Illustration av möjlig uppdelning av fasadmateriäl, sett väster om planområdet (Studio Rå, 2023).

Höjd, placering och struktur

Tillkommande bebyggelse ska variera i volym, höjd och placering och utgår från områdets känslighet och potential. Utformningen bygger på ett slutet kvarter med enstaka entréer i form av en portik/öppning och mindre öppningar i den intilliggande tegelmuren. Bebyggelsen ska ha en viss homogenitet och horisontalitet, samtidigt som det är av stor vikt att den omväxlande bebyggelsemiljön som karakteriserar Väster plockas upp i den nya gestaltningen. Omväxlingen regleras med planbestämmelser som anger varierade höjder, varierad utformning och varierad placering.



Figur 12. Perspektivbild på möjlig utformning av planområdet längs Björksgatan (Studio Rå, 2023).

Det nya kvarteret gestaltas med en genomgående, dubbelhög sockel som förstärker horisontaliteten. Klassiska bostadsattribut som balkonger undviks mot Björksgatan och Gredbyvägen och i stället fokuseras på industriliknande element på fönster och inslag som fläktrum som accentueras snarare än göms i exempelvis blank plåt. Kvarteret varierar i volym från två våningar upp till sex våningar. Höjderna varierar inom kvarteret för att skapa en siluett som påminner om industrilandskapets.

Högre bebyggelse anpassas till kulturmiljön och möjliggörs i den nordvästra delen av planområdet där kulturmiljön har bedömts som minst känslig. Byggnadskropparna i norr bryts delvis upp vilket möjliggör ett mjukare möte med omgivande lägre bebyggelse.

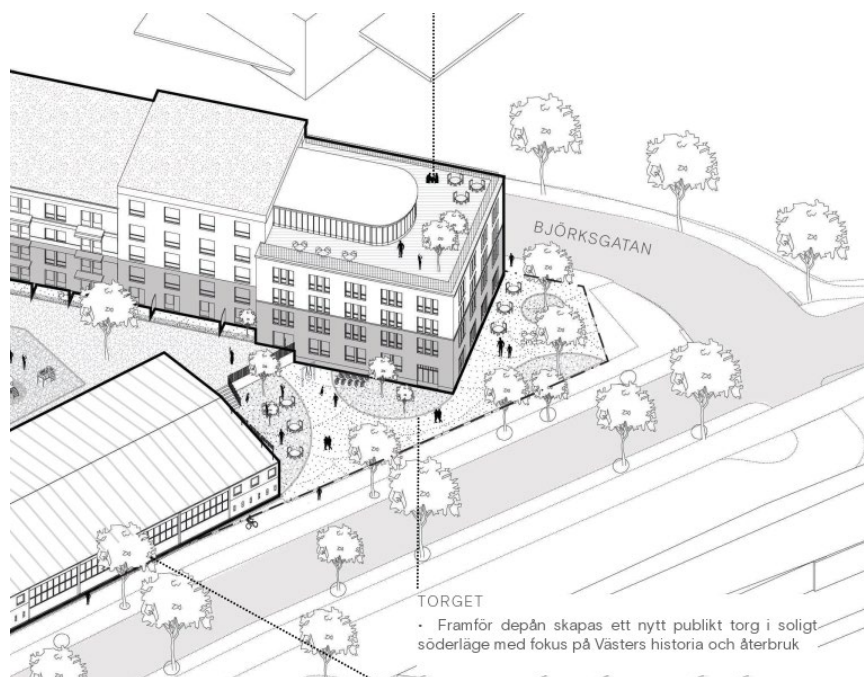


Figur 13. Perspektivbild på möjlig utformning av planområdet mot korsningen Gredbyvägen/Björksgatan. Perspektivbilden är tagen från Gredbyvägen sydöst om planområdet (Studio Rå, 2023).

Området vid korsningen Gredbyvägen/Björksgatan och med dess siktlinjer påverkas i större utsträckning av högre bebyggelse än övriga delar av planområdet enligt

kulturmiljöanalysen. Även området vid järnvägen är känsligt då bebyggelse mot järnvägen påverkar stadsbilden i större omfattning. För att minimera negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden har gestaltningen och bebyggelsens höjd anpassats. Utmed Björksgatan avses en fyrvåningsskala vara den dominerande skalan och i det nordvästra hörnet har en något högre bebyggelse med fem till sex våningar tillåtits. Bebyggelseförslaget bedöms visa hänsyn till kulturmiljön och de utpekade siktlinjerna efter Gredbyvägen, Björksgatan och järnvägen.

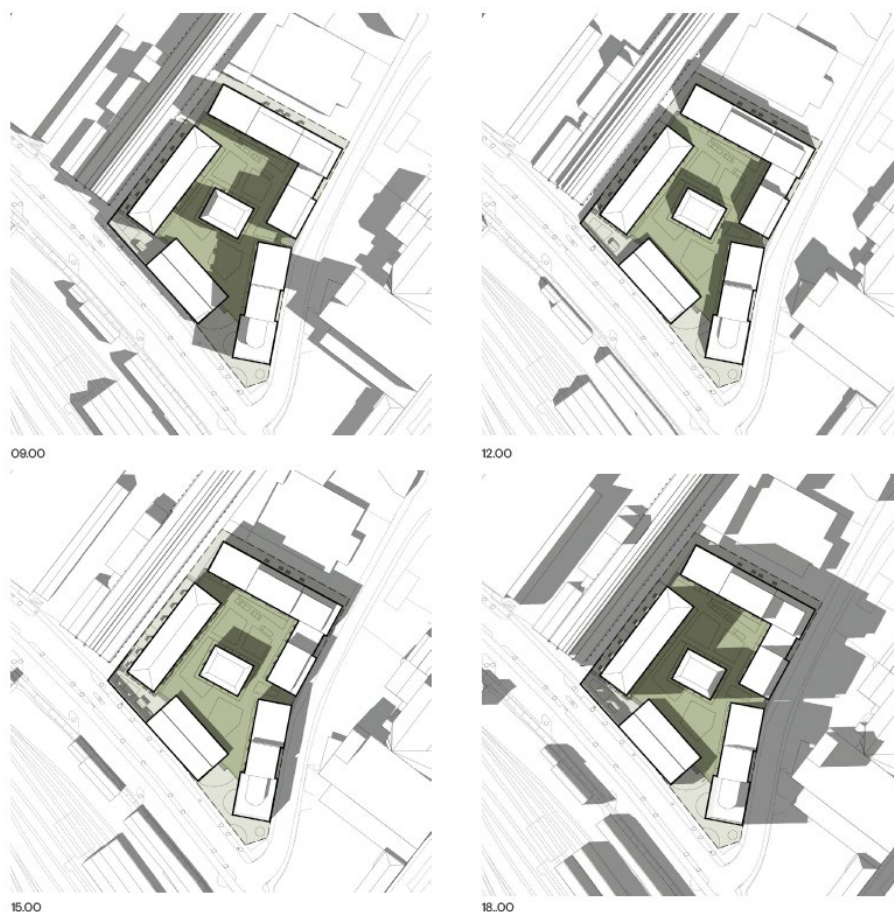
En del av fastigheten vid korsningen Gredbyvägen/Björksgatan regleras med prickmarkerad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Ytan planeras att användas som en öppen mötesplats av hänsyn till de viktiga siktlinjerna. Mötesplatsen binder även samman Björksgatan och Gredbyvägen.



Figur 14. Exempel på hur en mötesplats kan se ut i korsningen mellan Gredbyvägen och Björksgatan (Studio Rå, 2023)

Solstudie

En solstudie har tagits fram i syfte att säkerställa att husen får direkt solljus och därmed god tillgång av dagsljus. Den nya bebyggelsen innebär ingen negativ påverkan på solljusinsläppen för befintlig bebyggelse på grannfastigheterna.



Figur 15. Solstudie, sommarsolstånd 21 juni (Studio Rå, 2023)

Bostäder

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet. Befintlig byggnad (som idag är uppdelad i fyra delar: en större verkstadsdel i mitten, en liten kontorsdel på vardera sida om denna, samt en garagedel med skärmtak) inom Valnöten 14 hyser stora kulturhistoriska värden och kommer till största delen att bevaras (ej garagedelen med skärmtak) samt integreras i det nya bostadsområdet.

Byggnaderna på Valnöten 6 kommer att rivas för att möjliggöra ny exploatering. Markanvändningen kommer att ändras från industriändamål till bostadsändamål för cirka 260 bostäder och mindre del centrumändamål. Detaljplanen möjliggör för en central förtätning på redan ianspråktagen mark. Den nya exploateringen kan utnyttja befintlig service och infrastruktur.

Verksamheter

Planområdet består idag av olika typer av verksamheter. Inom Valnöten 14 finns i dagsläget en markentreprenadverksamhet samt verksamhet inom internetmarknadsföring. Inom Valnöten 6 finns en bilhandel och en biltillbehörsbutik. Dessa verksamheter kommer behöva flytta vid ett genomförande av planen. En utgångspunkt i Fördjupning av program Väster (2011) är att stadsdelen ska upplevas levande genom att blanda och skapa variation av verksamheter. Bottenvåningar i strategiska lägen ska hållas tillgängliga för verksamheter av publik karaktär. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet inom hela planområdet. I bottenvåningen på byggnaden närmst korsningen mot Gredbyvägen och Björksgatan införs krav på att minst 50 % av ytan mot n1 och Björksgatan ska vara lokaler för centrumverksamhet. Centrumlokalerna ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter.

Service

Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. I takt med att utvecklingen av stadsdelen Väster fortgår ökar även servicen i närområdet. Inom ett avstånd på cirka en kilometer finns förskola, skola, gymnasium, universitet och vårdcentral. I övrigt återfinns ett stort utbud av handel och restauranger cirka 250 meter från planområdet.

Planen möjliggör för centrumverksamhet i hela planområdet. I byggnaden mot korsningen Gredbyvägen/Björksgatan ställs det kvar på centrumverksamhet i bottenvåningen vilket skapar förutsättningar för en levande stadsdel med lokaler som integrerar med gatulivet. Detta bedöms gå i linje med intentionerna som presenteras i Fördjupning av program för Väster (2011).

Sociala förhållanden**Jämställdhet,
integration**

Kvarteret Valnöten representeras idag främst av industribyggnader och verksamheter. Området förvandlas sakta till en mer differentierad stadsdel med blandad bebyggelse men saknar till stor del bostäder vilket genererar i ett lågt rörelsemönster under kvällar och helger samtidigt som gaturummet saknar en naturlig övervakning från intilliggande bostäder. Utifrån planprogrammet för Väster förväntas en omvandling av fastigheterna runt omkring planområdet, särskilt öster om planområdet där ändrad användning föreslås, vilket kan öka tryggheten i framtiden.

Detaljplanen innebär ett ökat antal rörelser i området i ett större tidsspann under dygnet. Vidare bidrar detaljplanen till fler upplysta byggnader och fönster mot allmän plats vilket medför att området upplevs mer livligt.

Vid fysisk planering och utformning av nya bebyggelseområden skall hänsyn tas till alla målgrupper med avsikt att skapa förutsättningar för ett varierat boende med olika livsstil, ålder, kön och bakgrund. detaljplanen medför fler bostäder och arbetsplatser i ett centrumnära läge som innebär att fler människor kommer integreras i staden och stadsdelen.

**Barn-
perspektivet**

Eskilstuna kommuns barnchecklista har använts under framtagande av detaljplanen. De nya användningarna i området innebär att fler barn kommer röra sig på platsen och inom stadsdelen. Planområdets läge inom ett verksamhetsområde under utveckling samt dess direkta närhet till Gredbyvägen och Björksgatan utgör för närvarande en uppväxtmiljö där barn kan bli begränsade i sina möjligheter att fritt utforska närmiljön.

Detaljplanen möjliggör för en upphöjd och privat innergård vilket bidrar till upplevelsen av en säker och tillgänglig lekyta. Innegården planeras som en grön gård med fokus på lek och rekreation. Enligt forskning har utemiljöer med växtlighet positiva effekter på barns lek, utveckling och hälsa vilket medför att en tillgänglig och grön gård kan ha en positiv inverkan på barn. Om behovet av parkeringsplatser inte skapar ett behov av ett parkeringsgarage under bebyggelsen, behöver inte gården vara upphöjd, vilket skulle skapa bättre förutsättningar för en innergård med god tillgång till grönska.

Inom planområdet finns stora möjligheter till lek och rekreation, läs mer under rubriken *Lek och rekreation* på sida 20.

Områdets centrala läge medför både positiva och negativa aspekter ur barnperspektivet. Området kan till viss del upplevas otryggt för barn på grund av transporter som åker förbi planområdet på Gredbyvägen men framför allt på Björksgatan till närliggande verksamheter. En ombyggnation av Björksgatan som ligger utanför planområdet planeras med syfte att förbättra kopplingen mellan Gredbyvägen och Kungsgatan för gång- och cykeltrafik. I närområdet finns ett utvecklat gång- och cykelnät i direkt anslutning samt grund- och förskolor inom ett avstånd på ca 700 meter. Detta möjliggör för att barnen själva på ett tryggt sätt kan ta sig till och från skola och fritidsaktiviteter.

I och med utvecklingen av stadsdelen Väster kommer närmiljön att förbättras på sikt. Då detaljplanen väntas medföra att området upplevs tryggare anses den få en positiv effekt för de barn som rör sig inom stadsdelen.

Tillgänglighet

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för 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 Plan- och bygglagen (PBL), Plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) uppfylls vilka anger samhällets minimikrav på byggnader när det gäller bland annat tillgänglighet och användbarhet.

För att säkerställa tillgängligheten möjliggörs parkering för funktionshindrade i områden där parkering annars inte tillåts på plankarta.

Natur

Naturmiljö

Planområdet är inte särskilt utpekade i Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun. Planområdet ligger dock i närheten av utpekade stråk som exempelvis Ståhlbergsvägen och Åstråket. Vid eventuell planering av nya- eller befintliga gatustråk med tillhörande gång- och cykelvägar bör urbana trädstrukturer användas på ett sätt som gynnar reglerande ekosystemtjänster, luft-, - och vattenrening, klimatreglering, biologisk mångfald och kulturella samband. Föreslagen detaljplan är förenlig med Grönplan för Eskilstuna kommun antagen 2020-12-17.

Planområdet omfattas inte av riksintresseområde som skyddas enligt MB 3 kap 2-4§.

Lek och rekreation

En upphöjd innegård på ca 2800 kvm möjliggörs i kvarteret. Utöver innegård tillkommer andra grönytor, uteplatser och ett publikt rum i sydöst. Innegården bör ges en omsorgsfull gestaltning och planering för att uppfylla olika ändamål till förmån för lek och rekreation. Lek och vistelseytor säkerställs genom att den planerade gården regleras i plankartan med korsmark och begränsning av möjlig komplementbyggnad till maximalt 70 kvm. Förutom innegården planeras en publik mötesplats i planområdet sydöstra del ut mot korsningen Gredbyvägen/Björksgatan.

Grönytor med större lekplatser finns inom 400 meters avstånd i Rinmansparken och 850 meter i Rothoffsparken. Cirka 1,5 kilometer från planområdet finns friluftsområdet Kronskogen-Stenby äng. Åstråket Väster är ett bra promenadstråk och är utpekade i grönplanen. Enligt planprogrammet ska å-stråket utvecklas.

Kulturmiljö

Historik

Under 1800-talets sista decennier genomgår Eskilstuna en förvandling där den småskaliga verkstads- och bostadsbebyggelsen i centrum börjar bytas ut mot stora industribyggnader i stadens ytterkant. Stadsdelen Väster fick en stadsplan år 1907 vilken medförde att området blev stadens nya industristadsdel med både industrier och arbetarbostäder. Den nya stadsdelen anlades både söder och norr om Eskilstunaån. Stadsdelen växte gradvis och var inte fullt utbyggd förrän en bra bit in på 1900-talet. Företagen som etablerade sig i stadsdelen var av olika ekonomisk storlek och med varierade behov på lokalstorlekar. Bebyggelsen formades därför av individuella initiativ vilket gav olika utformningar inom varje fastighet.

Kvarteret Valnöten innehar några av Stadsdel västers äldsta byggnader med karaktäristiska tegelgavlar, skeppslänkande byggnadsvolymer med förhöjt mittparti med lanterniner och genombetad gavel. Flera av fastigheterna är uppdelade mellan kontorsbyggnad och produktionshall. Valnöten 14, som är den södra fastigheten inom planområdet är bebyggd med en tidstypisk industribyggnad från 1950-talet. Fastigheten har tidigare även nyttjats för en bussdepå med uppställningsplatser, garage och verkstad och kontor för AB Eskilstuna omnibusstrafik.



Figur 16. Bussgarage och verkstad för AB Eskilstuna omnibusstrafik 1963, idag Berglunds åkeri (Eskilstuna stadsarkiv).

Riksintresse

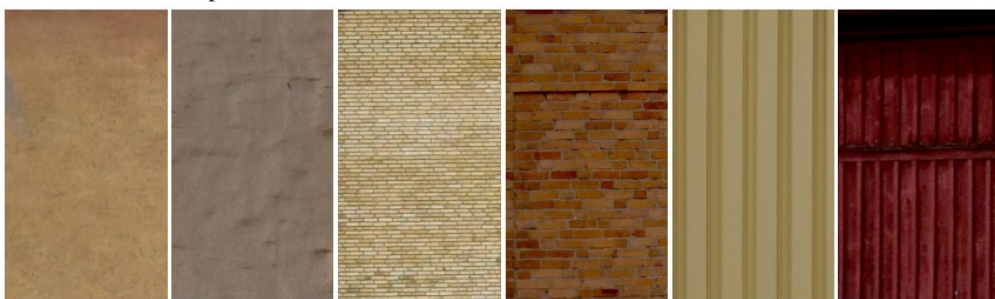
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets motivering: Smidesmanufaktur- och industristad som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltiden och 1600-talet fram till tiden efter 1950. Fastigheterna Valnöten 14 och 6 ligger inom riksintresset och är en del av stadsdelen Väster som med sina fysiska uttryck är en bärande del i riksintresset. Kvarteret Valnöten är ett välbevarat kvarter med bebyggelse från sent 1800-tal till efter 1950-tal.

Kulturmiljövärden

I Eskilstunas Kulturmiljöprogram pekas Väster ut som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, som en del av stadens bärande industrimiljöer.

En kulturmiljöanalys har tagits fram för detaljplanen. I utredningen beskrivs planområdets kulturhistoriska värden samtidigt som värdebärande uttryck och delar som ska värnas i den framtida planeringen identifieras och tydliggörs.

Väster om Eskilstuna innerstad ligger industristadsdelen väster. Stadsdelen karaktäriseras av öppna och slutna kvarter med en varierad volymverkan, men med en relativt låg byggnadshöjd. Bebyggelse inom kvarteret Valnöten har tillkommit under olika utbyggnadsfaser från år 1900 – 1960. Direkt väster om planområdet utmed Gredbyvägen ligger några av de äldsta byggnaderna i Väster från tidigt 1900-tal. Bebyggelsen i övriga kvarter närmast Valnöten har en skiftande ålder och karaktär, och präglas här liksom över hela Väster av en mångfald av material och byggnadstyper. Bebyggelsen har överlag en tydlig industrikaraktär med övergripande volymverkan på 1–4 våningar, med relativt höga våningshöjder beroende på byggnadens funktion. Förutom industrilokaler finns även kontor och flerbostadshus som fungerat som bostäder åt industriarbetarna. Taklandskapet skiftar mellan flacka och platta tak, sadeltak och brutna tak. Tegel och puts är de dominerade fasadmaterialen, men andra material som t.ex. plåt och trä förekommer.



Figur 17. Exempel på fasadmaterial som förekommer på väster. Puts i olika tekniker och tegel är vanligast med plåt och trä förekommer (WSP, 2023).

Angränsande fastigheter inom kvarteret Valnöten med fasad ut mot Gredbyvägen har tegelfasader vilket ger ett enhetligt uttryck trots varierande ålder och karaktärer på byggnaderna. Väster uppvisar en processkontext vilket gör att det finns en tålighet för förändring. Vid nybyggnation och annan förändring är hänsyn till befintliga strukturer och storlek på volymer och deras sammansättning avgörande för att utpekade värden ska bestå.



Del av kv. Verkstaden, placerad mitt emot fastigheterna Valnöten 14 och 6. Byggnaden har en högre uppskjutande volym som är betydligt högre än intilliggande byggnader.



Småskalig industribyggnad utmed Langsgatan, en parallellgata till Björksagatan. Här består kvarteren av flera sammanbyggda volymer som skapar långa slutna fasader.



Björksagatan norrut. Till höger i bild syns Kooperativa förbundets anläggning inom kv. Verkstaden. Kvarteret har en öppen och upplöst struktur med byggnadsvolymer om 1-4 våningsplan.



Järnvägsbebyggelse vid banvallen utmed Gredbyvägen, på andra sidan gatan från Valnöten 14 och 6.

Figur 18. Bebyggelsemönstret i delar av kvarteret Valnöten och dess närområde (WSP, 2023).

Inom planområdet finns delvis höga kulturhistoriska värden och då främst inom fastigheten Valnöten 14. Inom Valnöten 14 finns en garage- och verkstadsbyggnad från 1959 som till stora delar bevarar sin tids industriella uttryck. Byggnaden speglar den senare utbyggnadsfasen i Eskilstuna och är en tydlig värdebärande del av stadsdelen Väster. Inom Valnöten 6 inryms en industrilokal uppförd 1939 som bevarar ursprunglig volym men som i övrigt är kraftigt ombyggd. Båda fastigheterna ligger inom ett särskilt värdefullt område inom riksintresset och delar av kringliggande bebyggelse utgör särskilt värdefulla byggnader.



Valnöten 14:s fasad mot Gredbyvägen.



Valnöten 14:s fasad mot gården.



Detaljbild av Valnöten 14:s fasad mot Gredbyvägen med ljusinsläpp i form av betongglas.



Valnöten 14:s fasad på kortsidan mot Björksgatan.



Valnöten 14:s garage och kontorsbyggnad fotat från gården.



Valnöten 6 fasad mot Björksgatan.

Figur 19. Bebyggelse inom Valnöten 14 och 6 (WSP, 2023).

Valnöten 14 är bebyggd med ett exempel på de senare tilläggen i Västers industriområde med avlång tegelbyggnad med putsade partier och en fasad som sträcker sig utmed Gredbyvägen. Byggnadskroppen är uppdelad i fyra delar: en större verkstadsdel i mitten, en liten kontorsdel på vardera sida om denna, samt en garagedel med skärmtak. Verkstadsdelen har, på den fasad som vetter mot gården, fyra stora garageportar samt vissa partier i rött tegel och puts. Kortsidan är täckt med lejongul puts och fasaden mot Gredbyvägen har indelningar som speglar garageportarnas placering. Långsidan mot Gredbyvägen har även stora glasade partier samt små ljusinsläpp i form av betongglas.



Figur 20. Befintlig byggnad inom planområdet som innehar ett högt utpekat kulturhistoriskt värde (WSP, 2023).

Valnöten 6 är bebyggd av en något lägre, avlång 1 1/2 våningsbyggnad med svagt lutande sadeltak. Fasaderna är utförda i ljusgul korrugerad plåt. Byggnaden har utifrån originalritningarna genomgått flera förändringar, bland annat har fönster och portar bytts, entréer har flyttats och fasaden har tilläggsisolerats och fasadmaterialet har bytts.

Eftersom Valnöten 6 och 14 ingår i ett större kulturhistoriskt sammanhang med riksintresset behöver kulturmiljön känslighet beaktas på flera nivåer. Enligt kulturmiljöutredningen finns det potential för ny bebyggelse inom såväl Valnöten 6 som 14, förutsatt att tilläggen utförs på ett sådant sätt att platsens kulturhistoriska värden inte minskar. Reglering av höjder inom planområdet bör ta utgångspunkt i känslighetskartan.



Figur 21. Känslighetskarta för Kvarteret Valnöten (WSP, 2023).

Enligt kulturmiljöutredningen bör detaljplanen för fastigheterna Valnöten 6 och 14 regleras med flera olika bestämmelser för att säkerställa att fastigheternas och områdets kulturhistoriska värden inte förvanskas eller tar skada. Nedan följer övergripande råd och riktlinjer för planarbetet vad gäller reglering av ny bebyggelse samt förslag på

utformning av egenskapsbestämmelser för byggnaden inom fastigheten Valnöten 14 (WSP, 2023).

Övergripande råd och riktlinjer

- Vid exploatering behöver hänsyn tas till möjligheten att uppleva och utläsa riksintressets uttryck och värden. Särskild hänsyn ska tas till utpekade värdebärande vyer och siktlinjer där möjligheten att uppleva riksintresset är stort.
- Fasaderna bör gestaltningsmässigt ansluta till stadsdelens övergripande karaktär. Förslagsvis kan viss inspiration tas från kringliggande industribebyggelsens utformning. Fasadmaterialet i området är varierade men tegel, puts, plåt och trä förekommer i anslutande byggnader.
- Flacka tak eller låglutande sadeltak bör prioriteras framför traditionella sadeltak.
- Typiska karaktärsdrag och byggnadsdetaljer som är förenade med bostadsändamål bör undvikas mot gaturummet, exempelvis bör utskjutande balkonger undvikas alternativt placeras mot gården.
- Stora sammanhängande byggnadsvolymer bör undvikas. Ny bebyggelse bör vara uppbruten i flera olika byggnadskroppar för att undvika dominerande inslag i miljön.
- Låga volymer bör prioriteras framför höga volymer. Främst bör volymerna uppgå till 2-4 våningar, men kan i undantagsfall utredas i upp till 5 våningar på begränsad del av fastigheten. Förslagsvis 2 våningar mot Gredbyvägen och 2-4 våningar mot Björksgatan.
- Högre byggnadsvolymer bör i första hand placeras inne i kvarteret och inte mot gatan. Byggnadsvolymer som möter gatan bör få lägre volymer. Det översta våningsplanet kan vara indraget från fasadliv.
- Eventuell nybyggnad i hörnet av Gredbyvägen/Björksgatan bör inte vara så hög att den påverkar den värdefulla lägre bebyggelsemassan intill.
- Gårdar och utemiljöer bör anpassas till områdets industriella karaktär. Parkmöbler och grönytor/planteringar bör i första hand placeras på innergårdar.
- Björksgatans sträckning bör inte ändras.

Valnöten 14

- Byggnaden på Valnöten 14 ska bevaras och underhållas på ett varsamt och hänsynsfullt sätt. Byggnadens ursprungliga arkitektoniska uttryck och karaktärsdrag ska bevaras och vara vägledande vid ombyggnader. Byggnadens volym ska vara tydligt urskiljbar.
- De sekundära portarna mot gården kan bytas ut men indelningen i fasad bör bibehållas.
- Den befintliga byggnaden inom Valnöten 14 bör ges lämplig användning som kan nyttja de befintliga egenskaperna, till exempel café/restaurang, återvinningshus, cykelrum eller parkering.
- De utbytta fönsterpartierna, idag klädda med vit panel, kan med fördel återställas till ursprunglig utformning, likt originalritning. Detta gäller särskilt fasaden mot Gredbyvägen.

Byggnaden inom Valnöten 14 är känslig för rivning i och med att den bedöms vara särskilt värdefull med stöd i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden är känslig för ändringar som påverkar möjligheten att avläsa dess ursprungliga funktion som industribyggnad. Tegelfasaden utmed Gredbyvägen är särskilt känslig då den utgör en del i den gemensamma gavelfronten med Valnöten 10 och 1. För alla tillägg och ändringar krävs att stor hänsyn tas till de uttryck som är värdebärande för såväl kvarteret, stadsdelen och riksintresset och anpassas i enlighet med de förhållningssätt som presenteras i framtagna kulturmiljöanalys. Detta gäller även med avseende till volymverkan inom riksintresset i stort (WSP, 2023).

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

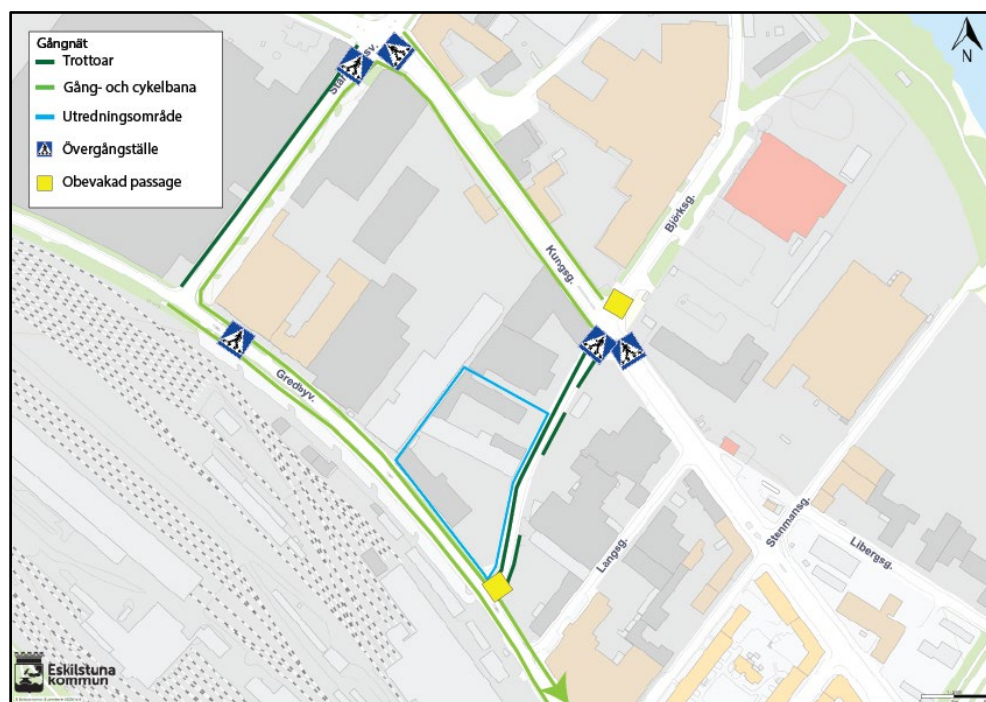
Gator och trafik

Riksintresse Planen angränsar till riksintresse för kommunikationer Eskilstuna Godsbangård med funktionsbeskrivning anläggning för tjänst. Enligt Trafikverket får en plats benämningen riksintresse då anläggningen anses krävs för att riksintressejärnvägarnas funktion ska kunna upprätthållas. Anläggning för tjänst är en övergripande benämning för de spårområden som möjliggör för uppställning, omlastning, rangering och underhåll av tåg.

Anläggningar som bidrar till järnvägens funktioner behöver ligga i anslutning till järnvägen vilket bidrar till att placering av dessa områden är begränsade. Inom godsbangårdar finns funktioner som är nödvändiga för järnvägen, exempelvis tåg bildning som kan se upphov till buller.

Gång- och cykelvägar Kungsgatan norr om planområdet är försedd med gång- och cykelbanor på båda sidor av körbanan och utgör ett cykelhuvudstråk med prioriterad väghållning in mot stadskärnan. Cykelhuvudstråket efter Kungsgatan ingår i det övergripande cykelnätet och anknyter till kommunens cykelleder. Den norra gång- och cykelbanan är separerad mellan fotgängare och cyklister medan den södra inte är det. Båda är separerade från motorfordonstrafiken med kantsten.

Björksgatan är utformad med trottoar på båda sidor men som stundtals på den östra sidan inte är sammanhängande. I samband med detaljplanen planeras Björksgatan att byggas om för en bättre och tryggare gångkoppling. På Gredbyvägen finns dubbelriktade gång- och cykelbanor på båda sidor, dessa är helt separerade från körbanan. På Ståhlbergsvägens västra sida finns trottoar medan den östra består av en dubbelriktad gång- och cykelbana.



Figur 22. Gångnät och typ av korsningspunkt i utbredningsområdet. Pilen illustrerar riktningen mot Eskilstuna centralstation (Ramboll, 2023).

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun ska behoven hos gång- och cykeltrafikanter överordnas bilburna trafikanters behov. cykel ska prioriteras i viktiga korsningar med fordon där det finns stora cykelflöden. Cykelparkeringar ska finnas i attraktiva lägen nära målpunkter.

Gatunät och trafik

Planområdet ligger i korsningen Björksgatan/Gredbyvägen, och angörs från den förstnämnda. Björksgatan ansluter till Kungsgatan norr om planområdet. Kungsgatan som är parallellgata till Gredbyvägen är Eskilstunas äldsta huvudstråk och anses vara det viktigaste kommersiella stråket i stadsdelen Västers utvecklingsplan. Björksgatan och Gredbyvägen och är utpekad som lokalgata/gångfartsgata.

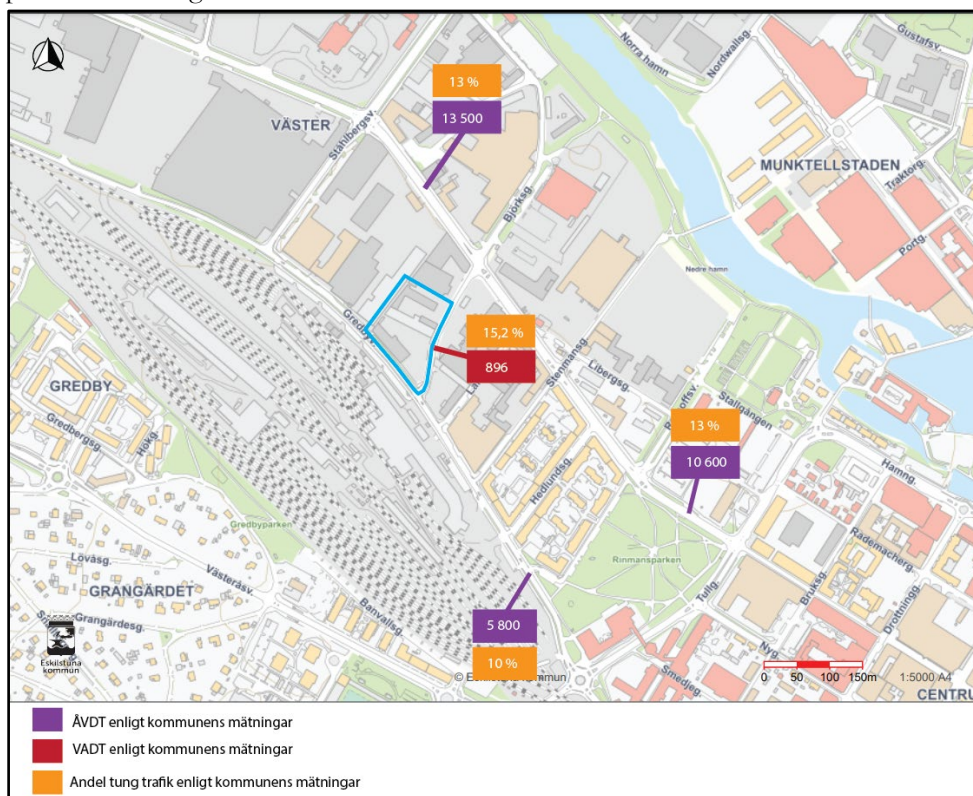
Kungsgatan, Gredbyvägen, Björksgatan och är samtliga kommunala gator som går längs med planområdet. Kungsgatan i norr leder motorfordon från västra Eskilstuna och in till Eskilstuna centrum. Hastighetsbegränsningen på Kungsgatan är 50 km/h med undantag i centrum där skyltad hastighet är 30 km/h samt vid anslutning med Folkestadleden där hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Gredbyvägen ansluter i nordväst från Kungsgatan och sträcker sig utanför planområdet och vidare till Rinmansparken. Björksgatan är en tvärgata till Kungsgatan och Gredbyvägen som sträcker sig öster om planområdet, hastighetsbegränsningen är 50 km/h respektive 40 km/h om bilar färdas från Gredbyvägen.

Idag finns det två in- och utfarter till planområdet. In- och utfarter till parkeringsgaraget under mark och avfallshantering för bostadsändamål i nära anslutning till Björksgatan för att undvika onödig trafik på den mycket mer trafikerade Gredbyvägen. Avfallshantering och godstransport för centrumverksamhet kommer till viss del ske via Gredbyvägen, utanför innergården.

Gredbyvägen har nyligen byggts om för att avlasta trafik på Kungsgatan. Ombyggnationen innebär att både resecentrum och Eskilstuna centrum knyts närmare Väster vilket gör stadsdelen mer attraktiv och tillgänglig.

Björksgatan och en del av Gredbyvägen planeras också att byggas om, dels för en bättre gångkoppling, dels för att säkerställa att det är möjligt för sopbil och godstransport att stanna utmed sträckan. Ambitionen med ombyggnationen av Björksgatan är att skapa en mer stadsmässig gata med gröna inslag och en högre prioritering av oskyddade trafikanter.

Kommunen har genomfört mätningar av årsvardagsdygnstrafik (ÅVDT) på Kungsgatan och Gredbyvägen. I Figur 23 redovisas tillgängliga trafikflödesdata samt andel tung trafik. Andelen tung trafik är idag relativt hög på Björksgatan (15,2%), förmodligen till följd av de verksamheter som finns längs med gatan och inom planområdet idag.



Figur 23. Tillgängliga data över trafikflöden och andel tung trafik. Mätår för den nordvästra delen av Kungsgatan: 2020. Mätår för Gredbyvägen och den sydöstra delen av Kungsgatan: 2021. Mätår Björksgatan: december 2022. (Ramboll, 2023)

Kollektivtrafik

Enligt Trafikplan för Eskilstuna kommun från 2012 ska vid planering och utformning av huvudnäten ska trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning; 1. Gångtrafik, 2. Cykeltrafik, 3. Kollektivtrafik, 4. Biltrafik. I stråk med många anspråk och behov bör utformningen prioritera integrering och ökat samspel mellan trafikslagen. Utveckling av bebyggelsestruktur och infrastruktur för de olika trafikslagen har stor och långsiktig påverkan på transporter och resmönster. Strukturen sätter ramarna för både verksamheter och transportbehov.

Närmaste busshållplats ligger invid Kungsgatan knappt hundra meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 7 vilken sträcker sig mellan Folkesta och Trumtorp. Linjen trafikerar även Eskilstuna resecentrum, en resa som tar cirka 4

minuter. Under vardagar trafikeras hållplatsen vid lågtrafik cirka en gång per timme åt vardera riktningen och under högtrafik av halvtimmetrafik. Vidare trafikeras hållplatsen av linje 550 vilken löper mellan Eskilstuna, Kungsör och Köping. På 10 minuters gångavstånd och 2 minuter cykeltur (850 m bort) finns Eskilstunas centralstation.

Parkering

Gällande riktvärden för parkeringsbehov utgår från Parkeringstal för Eskilstuna kommun (antagen av stadsbyggnadsnämnden 2016). Parkeringstalen är baserade på fyra typområden A, B, C och D. Stadsdelen bedöms som stadstyp A vilket innebär ett parkeringstal på 0–6,5 bilplatser per 1000 kvm BTA. För cykelplatser gäller 30–35 per 1000 kvm BTA.

I framtagen mobilitets/parkeringsutredning (Ramboll, 2023) har en beräkning som utgår från kommunens parkeringstal genomförts. Beräkningen baseras på en situationsplan med 16 538 kvm BTA för lägenheter respektive 100 kvm BTA för sällanvaruhandel. Om det i ett bygglovsskede blir aktuellt med lägre BTA, kan det i sin tur resultera i färre antal bilplatser.

Enligt parkeringsnorm	BTA	Bpl/1000 BTA i typområde A	Antal bilplatser (inkl. besökare)	Cpl/1000 BTA enligt typområde A	Antal cykelplatser
Lägenheter	16 538	4,5	74	32,5	537
Handel (sällanvaru)	100	11	1	15	2
Total:			75		539

Tabell 1. Beräkning av parkeringar för Valnöten baserat på kommunens flexibla parkeringstal och typområde A (Ramboll, 2023)

I beräkningen framgick det att antalet bilplatser som efterfrågas baserat från på Eskilstunas kommuns parkeringsnorm är 75 bilplatser och 539 cykelplatser.

Parkeringstalen som presenteras i parkeringsnormen är flexibla utifrån Eskilstunas flexibla parkeringsnorm vilket innebär att de är högre eller lägre till följd av faktorer som läge, målgrupp, restidskvoter och lägenhetssammansättning för att optimera parkeringstalet.

Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder som kan påverka färdmedelsfördelningen är det möjligt att minska antalet bilplatser.

I detaljplanearbetet har tre möjliga alternativ för p-tal utretts (Tyréns 2024). Alternativ A innebär att inga privata parkeringar erbjuds utan endast bilparkering för RHP, en bilpool, en parkeringsplats för anställda på föreslagna verksamhet samt en RHP för verksamhetens besökare. Alla ovan nämnda parkeringsplatser samt cykelpool, cykelverkstad och privata cyklar föreslås placeras i den gamla bussdepån. Alternativ B innebär 24 parkeringsplatser för privata bilar, en bilpool, en parkeringsplats för föreslagna verksamhetens personal samt en RHP för verksamhetens besökare. Bilparkering, bilpool och parkering för verksamhetens behov placeras i gamla bussdepån medan cykelparkeringar, cykelpool och cykelverkstad placeras i komplementbyggnad på norra sidan av gården. RHP kan anordnas på gården vid behov. Alternativ C innebär en lösning med endast bilpool, det vill säga 56

parkeringsplatser för privata bilar (efter reduktion för p-tal), RHP och parkering för verksamhetens behov placeras i underjordiskt garage. Cykelparkering placeras i den gamla bussdepån.

A

Parkeringslösning A utgår från att inga privata parkeringar erbjuds och där bilparkering endast krävs för RHP, poolbilar, en plats för caféets personal samt en RHP för caféets besökare i depån vid behov.

I detta fall är det möjligt att placera poolbilar, cykelpoolen, cykelverkstaden samt privata cyklar i den gamla bussdepån.

RHP anläggs på gården om behovet skulle uppstå.

- Underjordiskt garage: Nej
- Funktioner i depån: Bilpool, cykelpool, cykelverkstad, privata cyklar
- Mobilitetspaket: Som beskriven i rapporten
- Efterfrågan på privat bilparkering: 0
- Antal privata bilplatser: 0
- Antal bilpoolsplatser: cirka 7

B

I parkeringslösning B skapas plats för cirka 24 bilplatser för privata bilar i den gamla bussdepån, samt även för poolbilar, en plats för caféets personal och en RHP för caféets besökare.

Cykelparkeringar, cykelpool och cykelverkstad kan etableras i en komplementbyggnad på den norra halvan av gården. Detta motsvarar en situation med lägre ambition av mobilitetslösningar jämfört med rapportens föreslagna mobilitetslösningar (A).

RHP anläggs på gården om behovet skulle uppstå.

- Underjordiskt garage: Nej
- Funktioner i depån: Privata bilar och poolbilar
- Mobilitetspaket: Anpassas för att motsvara tillgång till privat bilparkering
- Efterfrågan på privat bilparkering: cirka 17
- Antal privata bilplatser: cirka 17
- Antal bilpoolsplatser: cirka 7

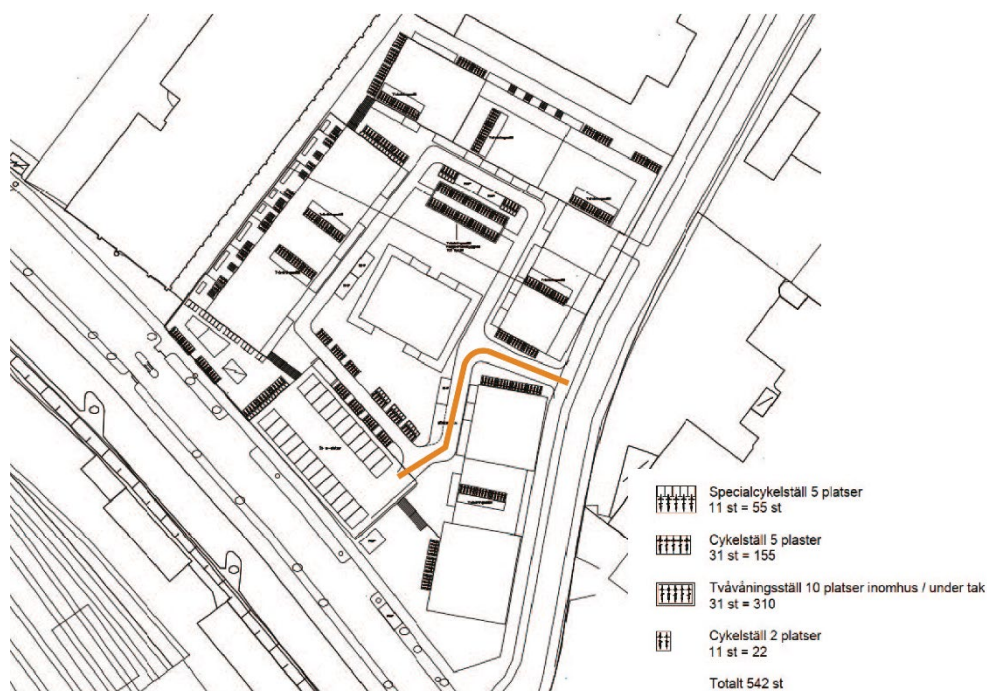
C

Vid val av parkeringslösning C byggs ett parkeringsgarage under fastigheten som rymmer 74 bilparkeringsplatser inklusive nödvändiga RHP:n och caféets parkeringsbehov samt plats för poolbilar; cykelparkeringen placeras i den gamla bussdepån.

- Underjordiskt garage: Ja
- Funktioner i depån: Privata cyklar
- Mobilitetsåtgärder: Bilpool
- Efterfrågan på privat bilparkering före reduktion: cirka 74
- Efterfrågan på privat bilparkering efter reduktion för bilpool (25 %): cirka 56
- Antal bilpoolsplatser: cirka 7

Tabell 2. Redovisning av parkeringsalternativ (Tyréns 2024).

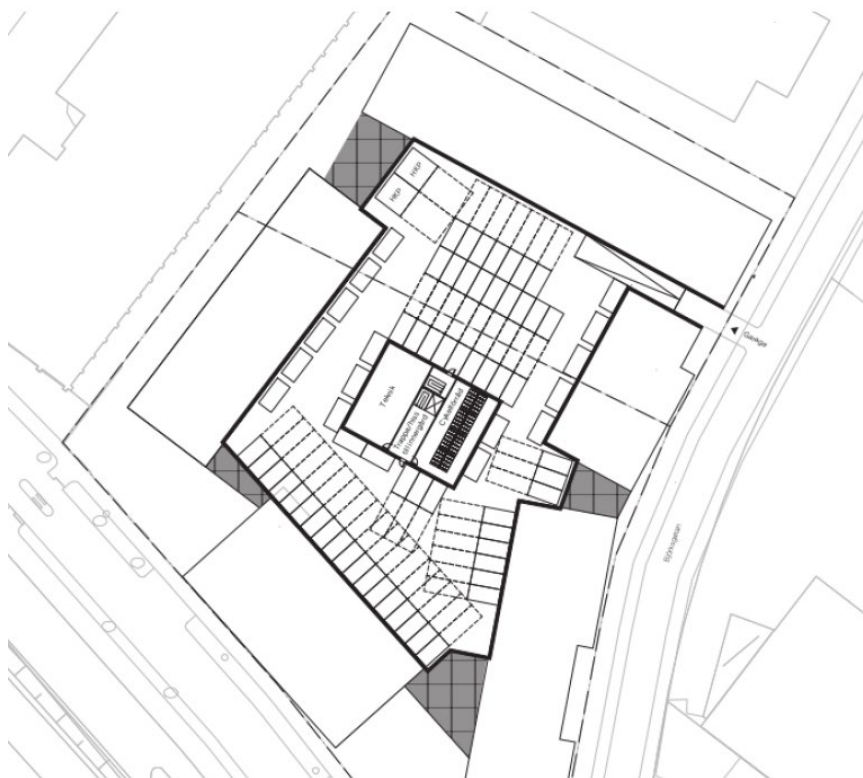
I såväl alternativ A som B behöver trafiken till parkeringsplatserna ledas via innergården till den gamla bussdepån. Detta på grund av utfartsförbud mot Gredbyvägen då vägen inte anses lämplig att placera ut-/infart till. Depån nås med bil via portiken i öster och en tillfart över den södra delen av gården. Utfart sker på samma sätt. Vid trafik i båda riktningar kan bilar mötas tack vare en mötesficka utanför depåns utfart.



Figur 24. Angöring till bussdepån i alternativ A och B samt cykelparkering. In- och utfart markerat i orange (Revideringar av planenheten, Tyréns 2024).

Vid val av alternativ C planeras bilparkering inklusive besöksparkering och parkering för möjliga verksamheter placeras i ett underjordiskt garage under bostadsgården. Entrén till garaget är placerad i kvarterets nordöstra del, mot Björksgatan. Access till garage för boende sker antingen i en separat dörr i garageporten eller via ett separat trapphus från innergården. I garaget ryms även generösa och uppvärmda cykelparkeringsplatser i avskilda utrymmen. I det befintliga garaget på Valnöten 14

planeras bland annat för cykelförråd och cykelverkstad, samt bilparkering med access både från det nya publika torget och från den mer privata innergården.



Figur 25. Underjordiskt garage enligt alternativ C (Tyréns 2024).

Sammantaget är det som skiljer de olika alternativen ambitionsnivå och urval av mobilitetslösningar, användningen av den befintliga bussdepån, gårdsutformningen samt huruvida det behövs parkeringsgarage under bostadsgården eller inte.

A INGEN PRIVAT BILPARKERING PÅ FASTIGHETEN; MOBILITETSÅTGÄRDER	B REDUCERAT NIVÅ AV PRIVATA BILPARKERINGAR; MOBILITETSÅTGÄRDER	C PARKERINGSGARAGE, BILPOOL
<p>Målgrupp:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hushåll som inte vill äga bil <p>Koncept:</p> <ul style="list-style-type: none"> Information om att bilparkering saknas och marknadsföring av tillgängliga mobilitets tjänster (Hyres-)avtal som utesluter bilnehav Maximalt utbud av mobilitetsåtgärder med stort mervärde för hushåll utan bil Reducerad hyres-/avgiftsnivå för lägenheterna (upp till 25 000 kr för 2 rum och kök). <p>Risker och eventuella tillkommande behov:</p> <ul style="list-style-type: none"> Höga krav ställs på att hyresvärden/BRF:en erbjuder och underhåller mobilitetsåtgärder på hög nivå och/eller kan komplettera med parkeringsköp för att de boendes bilnehav inte ska leda till problem på allmänna parkeringar. Boende och deras besökare kan tillfälligt behöva parkera utanför fastighetsmark. Anpassning av mobilitetsutbudet kan krävas. Köp av externa parkeringsplatser kan bli aktuellt om behov uppstår. 	<p>Målgrupp:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ingen särskild målgrupp <p>Koncept:</p> <ul style="list-style-type: none"> Information om tillgängliga mobilitets tjänster Information om att bilparkering hyrs separat Ambitiöst utbud av mobilitetsåtgärder Inga begränsningar för bilnehav Något reducerat hyresnivå för lägenheterna (dock högre än A) Något reducerat hyresnivå för bilparkering (dock högre än A) <p>Risker och eventuella tillkommande behov:</p> <ul style="list-style-type: none"> Det finns en risk att boende väljer bort att hyra parkeringsplats via boendet; långtidsparkering sker istället på gata/oreglerade platser. Risk för intäktsförlust för hyresvärden/BRF:en och överutnyttjande av allmän parkering. Köp av externa parkeringsplatser kan krävas om behov uppstår. 	<p>Målgrupp:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ingen särskild målgrupp <p>Koncept:</p> <ul style="list-style-type: none"> Information om att bilparkering hyrs separat Inga begränsningar för bilnehav Bilpool Reguljär hyres-/avgiftsnivå på lägenheter Marknadsanpassad hyresnivå för bilparkering <p>Risker och eventuella tillkommande behov:</p> <ul style="list-style-type: none"> Det finns en risk att boende väljer bort att hyra garageplats via boendet och att långtidsparkering sker på gata/oreglerade platser. Risk för stor intäktsförlust för hyresvärden/BRF:en och överutnyttjande av allmän parkering.

Tabell 3. Konsekvensanalys av olika parkeringslösningar (Tyréns 2024).

Totalt kan 530 cykelplatser inrymmas inom planområdet. Minimikravet för planområdet är enligt Eskilstuna kommun 539 cykelplatser.

I ett senare skede, vid bygglovsprövningen, behöver det säkerställas att de riktlinjer för cykelparkering som anges i kommunens norm tillämpas, både för långtidsparkering

och korttidsuppställning. Det måste också säkerställas att de mobilitetsåtgärder som presenterats för ett sänkt parkeringstal faktiskt tillämpas i praktiken.

Detaljplanen bedöms kunna bidra till kommunens mål för färdmedelsfördelning och gå i linje med kommunens planeringsprincip om ambitiösa mobilitetsåtgärder genomförs.

Mark- och vattenmiljö

Geoteknik och grundläggning

Som en del i arbetet har en geoteknisk utredning tagits fram (Loxia Group, 2022). Utredningen undersöker de geotekniska förutsättningarna och ger vägledning inför framtida projektering och grundläggning.

Planområdet är relativt plant med marknivåer som huvudsakligen ligger inom spannet +10,5 - +11,0 i höjdsystem RH2000. Enligt SGU:S jordartskarta utgörs jorden inom planområdet av postglacial lera. Enligt framtagen geoteknisk utredning domineras jorden överst huvudsakligen av fyllning. Fyllningen består till stor del av sandigt grus av delvis krossat material. Fyllning med inslag av lera, slit och organiskt material förekommer också. Under fyllningen på Valnöten 6 följer lera.



Figur 26. Provtagningsplan med borrhullspunkter för Valnöten 6 och 14 (Structor, 2021).

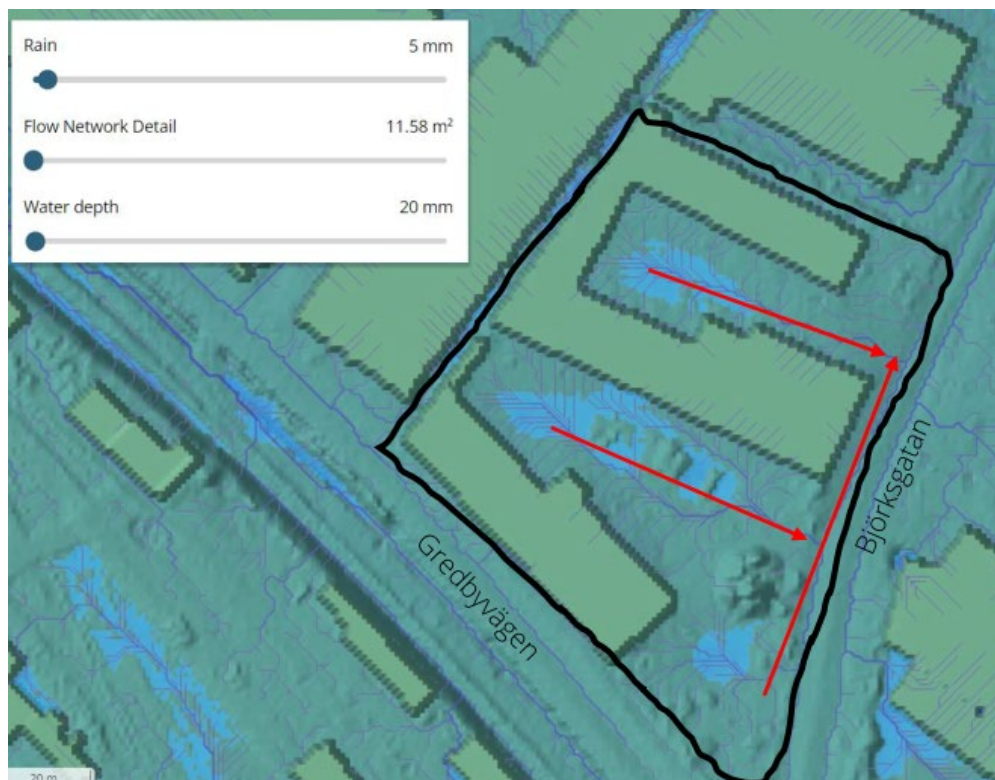
Den geotekniska utredningen föreslår att de flesta byggnader inom planområdet grundläggs på spetsburna pålar av stål eller betong. Där lerdjupen är små kan det även vara möjligt att skifta ut förekommande fyllning och lera och utföra grundläggningen på en minst 0,3 mäktig bädd på underliggande morän. Grundläggningssätten kan påverkas i den mån sanering av förekommande jord som krävs. Om jord grävs bort av saneringsskäl ska även grundläggningssättet anpassas till detta.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Structor, 2023) i syfte att utreda dagvattenflödet och föroreningsbelastningen efter exploatering. Målsättningen är att ge

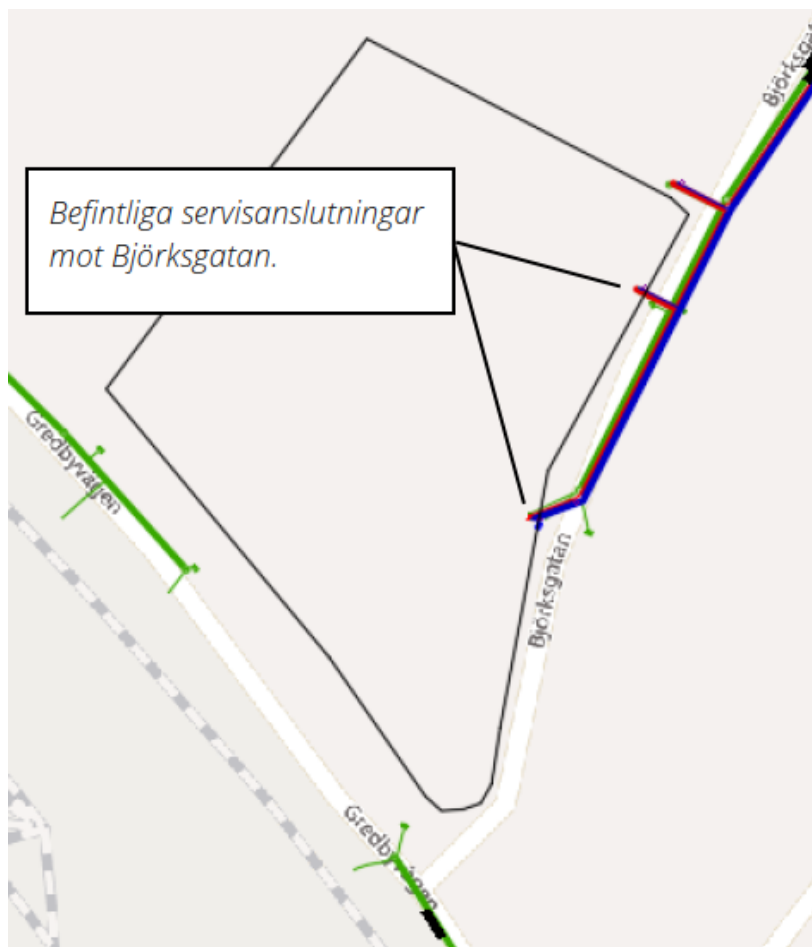
förslag på åtgärder så att ett genomförande av detaljplanen inte medför en negativ inverkan på omgivningen.

Avrinning från planområdet leds idag via ett lokalt ledningsnät ut till servisanslutning i Björksgatan. Det finns inga kända reningsanläggningar för dagvatten inom utredningsområdet.



Figur 27. Rinnvägar och lågpunkter för dagvatten. Ungefärligt planområde markerat med svart polygon och avrinning från området markerat med röda pilar (Structor, 2023).

Befintliga dag-, spill och vattenledningar med servisanslutningar som nyttjas idag finns öster om planområdet i Björksgatan. Söder om planområdet i Gredbyvägen finns befintliga privata dagvattenledningar.



Figur 28. Befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet (Structor, 2024).

Dagvatten inom planområdet avrinner idag till ytvattenrecipienten Eskilstunaån (SE658428-153975). Eskilstunaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är måttlig på grund av övergödning och fysisk påverkan i vattendraget. Den kemiska statusen klassificeras som uppnår ej god på grund av miljögifter i vattnet.

Ett krav på dagvattenhanteringen i och med den planerade exploateringen är att dagvattenflödena från planområdet ej får öka jämfört med befintlig situation vid ett 20-års regn. Vid beräkning av dimensionerade flöden med 5 och 10 års återkomsttid medför dock klimatfaktorn att flödena ökar något. För ett 5-års regn ökar flödena 20l/s före fördröjning och minskar 90 liter/sekund (l/s) efter fördröjning. Vid ett 20-års regn ökar flödena 20l/s före fördröjning och minskar 80l/s efter fördröjning. För att kunna fördröja 20 mm nederbörd inom fastighetsmark krävs en fördröjningsvolym på ca 140 m³. Enligt VA-huvudmannen kan det allmänna ledningsnätet vid anslutningspunkten i Gredbyvägen hantera det framtida flödet 160 l/s även utan fördröjningsåtgärder på fastigheten (Structor, 2023).

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska föroreningar från planområdet renas så nära källan som möjligt. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att samtliga halter med undantag för fosfor och kadmium beräknas minska i och med den planerade exploateringen och de förslagna rensningsåtgärderna, läs mer om föreslagna åtgärder på sida 36. Dock minskar belastningen för samtliga beräknade ämnen i resultatet av förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från planområdet. I och

med en minskad belastning bedöms inte ett genomförande av detaljplanen innebära en försämrad möjlighet att nå miljö kvalitetsnormer (MKN) i recipienten.



Figur 29. Situationsplan över planområdet (Studio RÅ, 2023).

Förslag till dagvattenhantering är en systemlösning med ett flertal principlösningar för att fördröja och rena dagvattnet.

Principlösningarna består av:

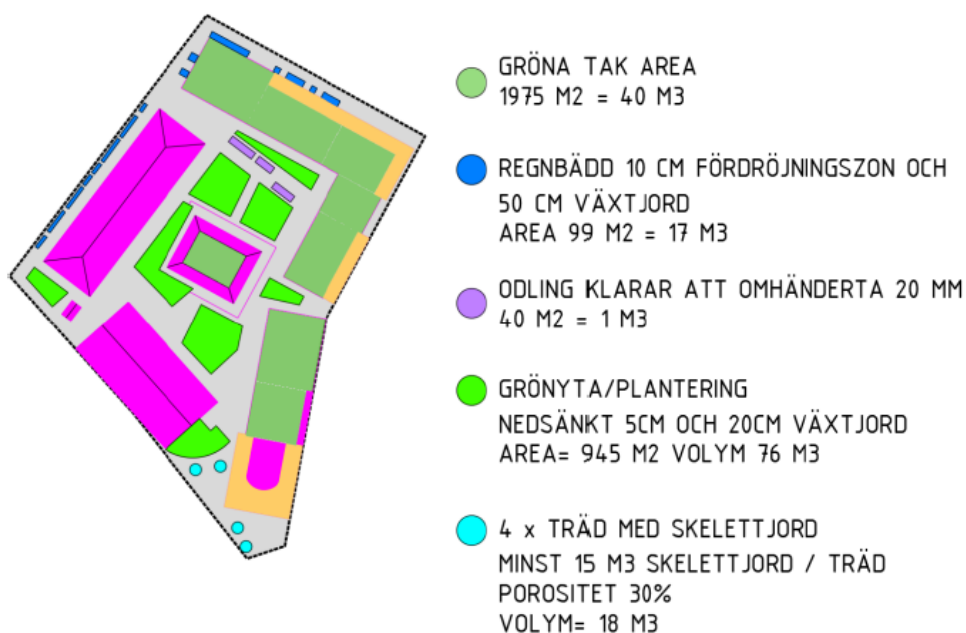
- Vegetationsbeklädda tak
- Regnbädd
- Infiltration i grönyta
- Skelettjord
- Odlingslådor

Totalt behöver 140 m³ dagvatten fördröjas inom området.

- De gröna taken (vegetationsbeklädda) utformas för att omhänderta 20 mm nederbörd. Regnbäddar utformas med 10 cm fördröjningszon och 50 cm växtjord med 15% dränerbar porositet.
- Odlingslådor antas utformas med en upphöjd kant och omhänderta 20 mm som landar på ytan.
- Grönytor och planteringar anläggs minst 5 cm under omkringliggande hårdgjorda ytor och antas även utformas med 20 cm underliggande växtjord med 15% porositet.
- Skelettjordar till nya träd antas vara minst 15 m³ per träd och utformas med 30% dränerbar porositet.
- Taktterrasserna kommer med stor sannolikhet utformas med någon form av grönska som sänker avrinningen från dessa. Det är dock inget som dagvattenberäkningarna baserats på.

Total erforderlig magasinsnivå som kan uppnås i och med föreslagen systemlösning uppgår till 152 m³ vilket uppfyller fördröjningskravet på 140m³.

Den föreslagna systemlösningen presenteras i figur 30 nedan. Takytor utan vegetationsbegränsade tak avvattnas via stuprör till regnbäddar eller planteringar/grönytor. Gårdsytans hårdgjorda ytor avvattnas till nedsänkta planteringar/grönytor eller skelettjordar. Regnvatten som landar på takytor med gröna tak behöver inte ledas vidare för ytterligare fördröjning.



Figur 30. Systemlösning för dagvattenhantering vid Valnöten 6 och 14 (Structor, 2024).

Föreslagen systemlösning är framtagen för att vara flexibel och visa på genomförbarheten att omhänderta erforderlig volym dagvatten inom fastigheten. Lösningen kan justeras i senare skeden när den planerade exploateringen är mer förankrad.

Anläggning	Erforderlig fördröjning	
	Area/Antal	Volym
Gröna tak	1975 m ²	40 m ³
Regnbäddar	99 m ²	17 m ³
Nedsänkt grönyta och plantering	945 m ²	76 m ³
Skelettjord	4 st	18 m ³
Odlingslådor	40 m ²	1 m ³
Total erforderlig volym	-	152 m ³

Tabell 4. Erforderliga fördröjningsvolym (Structor, 2024).

Att utforma systemlösningen med mycket grönblådagvatten anläggningar, det vill säga där dagvatten leds till växter för bevattning och upptag, ger även fler mervärden så som minskat behov av bevattning och möjlighet att ska flertalet ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Föreslagen systemlösning fungerar både med och utan underbyggd innergård. Dagvattenhanteringen kan komprimeras genom att dimensionera upp anläggningar där det finns utrymme för att ta emot mer dagvatten än vad beräkningarna baserats på. På samma vis kan då andra anläggningar dimensioneras ner eller utgå, så länge den totala fördröjningsvolymen kan tillgodoses och ytor avvattnas till dagvattenanläggningar. Med en innergård utan underbyggt bjälklag öppnar det även upp för möjligheten att anlägga ett underjordiskt makadammagasin i gårdsytans mark. I så fall kan dagvatten hantering i form av rening och fördröjning flyttas från andra föreslagna lösningar till ett underjordiskt magasin. Makadammagasin kan placeras under exempelvis torgytor, parkeringsytor och grönytor.

Bedömningen från dagvattenutredningen är att exploateringen inte förväntas försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten. Efter exploatering, och med föreslagna dagvattenåtgärder, kommer samtliga föroreningshalter att underskrida riktvärdena.

Hälsa och säkerhet

Buller
MB 5 kap 2 § första stycket

En bullerutredning har tagits fram för det aktuella området. Utredningen inkluderar buller från väg- och spårtrafik samt identifiering och karaktärisering av bullerkällor från närliggande industriverksamheter.

Resultatet från utredningen visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad från trafik beräknas till 61 dBA vid kvarterets nordöstra hörn. Maximala ljudnivåer når som högst upp till 79 dBA vid fasad mot Gredbyvägen. Ytor inom kvarteret får i regel ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA från trafikbullerkällor. Vad gäller industribullret beräknas fasader mot Green Cargo i sydväst få ekvivalenta ljudnivåer upp till högst 61 dBA, med flera fasader över 55 dBA.

Rekommendation enligt utredningen:

Vid lägen där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider kan lägenheter utformas genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad fasad, alternativt kan smålägenheter (<35 kvm) placeras vid fasader där ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA men underskrider 65 dBA. Viktigt för kvarteret är att byggnadernas hörnlägenheter där riktvärdena överskrider planeras för att innehålla riktvärdena då dessa kan få flera fasader med överskridanden. Detta går att lösa om exempelvis hörnen inte utgörs av lägenheter utan av trapphus.



Figur 32. Översikt över utsatta lägen inom planområdet. Nummer 1 och 2 avser industribuller söder om planområdet och nummer 3 avser trafikbuller från Björksgatan (Studio Rå, 2023).



Figur 33. Möjliga planlösningar för utsatta lägen (Studio Rå, 2023).

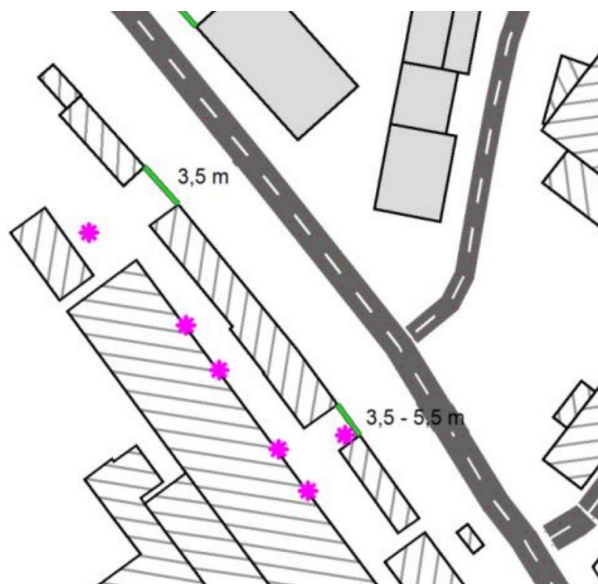
Utifrån bullerutredningen har ett förslag till planlösningar tagits fram för utsatt läge avseende industri- och trafikbuller. För bostad nummerad med nr 1 och nr 2 i figur 32 och 33, föreslås en lösning där hälften boningsrummen ligger mot tyst sida. Enligt bullerutredningen gäller utsatt läge avseende industribuller endast övre plan. För bostad nummerad med nr 3 i Figur 32 och 33, föreslås en lösning med en lägenhet under 35 kvm. Enligt bullerutredningen klarar bostaden utsatta läge trafikbuller.

För att sänka industribullret har tre åtgärder vid Green Cargo identifierats:

- Bullerskyddsskärmar
- Dämpning av fläktar med 10 dBA
- Avveckling eller flytt av Cyklonen

Bullerskyddsskärmar placeras i släppet mellan de tre byggnaderna som angränsar till planområdet. Skärmarna utformas så höga som möjligt med avseende på angränsande

byggnader. Norra skärmen utformas 3,5 meter hög och 3,5 – 5 meter för södra skärmen. anledningen att södra skärmen får varierande höjd är på grund av de olika höjderna hos angränsande byggnader.

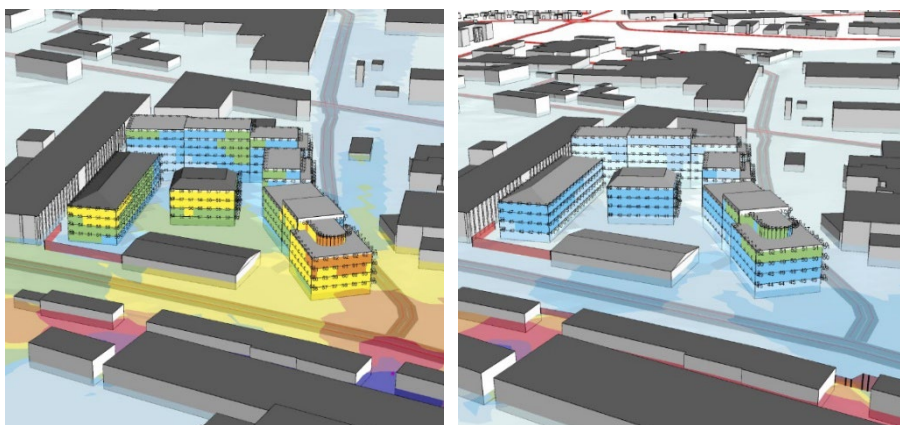


Figur 34. Redovisar bullerskyddande skärmar från verksamheten (Tyréns, 2023)

I planområdets sydvästra del finns det en befintlig mur som till sin funktion agerar något bullerdämpande för buller från väg- och järnvägstrafik. För industribuller skiljer enbart 1 dBA. Bullervärden uppfylls även utan muren dock innehar den ett kulturhistoriskt värde och skyddas därav med varsamhetsbestämmelser som innebär att muren ska bibehållas till avseende med volym, proportioner och material.



Figur 35. Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägstrafik (Tyréns, 2023)



Figur 36. Ekvivalent ljudnivå från industriverksamheter före (till vänster) och efter (till höger) bullerdämpande åtgärder (Tyréns, 2023)

Bullerdämpande åtgärder på de fyra fläktarna som vetter mot planområdet kan exempelvis vara att placera bullerdämpande bafflar vid fläktarnas utblås eller att koppla ihop fläktarna och placera utblåset längre bort från planområdet. Med dessa åtgärder kan bullret förväntas sjunka med 10 dBA. Förutom att utföra bullerdämpande åtgärder har även avvecklingen av cyklonen tagits med i beräkningarna. Enligt Green Cargo används den sällan och skulle kunna gå att ersätta med andra typer av icke-bullrande maskiner. Därför utreds avvecklingen av den som en möjlig åtgärd. Beräkningarna med dessa åtgärder visar att ljudnivåerna sjunker med upp till 10 dBA för byggnaderna inom kvarteret, se bilagor i bullerutredning AK03 och AK05. Högsta ekvivalenta ljudnivån beräknas till 51 dBA vid byggnaden i kvarterets södra del, närmast Green Cargo.

Ett servitutsavtal avses upprättas mellan verksamhetsutövaren om att de får bygga bulleråtgärderna på fastigheten där Green Cargo håller till. Föreslagna åtgärderna kommer biläggas till servitutsavtalet. Servitutet läggs sedan som bilaga till exploateringsavtalet.

MKN för luft Luftkvalitets- förfordningen (2010:477)

Inom planområdet ligger värdena lägre än miljökvalitetsnormerna för luft samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet Frisk luft. Detaljplanen innebär en förtätning med fler människor och transporter på platsen, men också att andelen transporter som sker till fots och cykel kan öka eftersom detaljplanen skapar närhet till målpunkter. Därmed bedöms detaljplanen inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Risk för olyckor

Järnvägen genom centrala Eskilstuna utgör en risk avseende transporter av farligt gods. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen i Program för Väster ska riskanalys göras vid detaljplaneläggning i närheten av Green Cargo med avseende på uppställning av vagnar med farligt gods. Vidare ska en riskanalys göras vid detaljplaneläggning i närheten av kraftvärmeverket vid kvarteret Vattumannen. En riskutredning har tagits fram av AFRY (2023) med syfte att undersöka personrisker för aktuell detaljplan kopplat till farligt gods, industrier intill planområdet och samt närliggande farlig verksamhet.

Riskutredningens bedömning är att avståndet mellan kraftvärmeverket och planområdet är tillräckligt för att uppnå acceptabel risknivå avseende de ämnen som hanteras på kraftvärmeverket. Även för järnvägen Svealandsbanan bedöms avståndet

på ca 260 meter tillräckligt för att uppnå acceptabel risknivå utan att vidare beräkning av risknivåer genomförs.

Riskutredningens bedömning av intilliggande verksamheters risker avseende brandfarlig vara har även studerats. I tabellen nedan beskrivs den kvalitativa bedömningen avseende respektive fastighets risker avseende brandfarlig vara mot aktuella fastigheter Valnöten 6 och 14. Ingen verksamhet bedöms innebära en risk avseende brandfarliga eller explosiva ämnen utöver möjligtvis mindre påverkan från brandrök vid en eventuell brand (AFRY, 2023).

Fastighet	Bedömning
Vattumannen 9	Avståndet mellan kraftvärmeverket och aktuellt område bedöms vara tillräckligt för att uppnå acceptabel risknivå avseende hanteringen av dessa ämnen som hanteras på kraftvärmeverket.
Vintergatan 22	Smält aluminium kan reagera kraftigt i kontakt med vatten. Dock ligger verksamheten ca 500 meter från aktuellt område. Riskutredning avseende farligt gods på rangerbangård för detaljplan Valnöten 6 och 14 i Eskilstuna och bedöms därför inte innebära en betydande risk för avsedd etablering.
Valnöten 1 samt Valnöten 10	Eftersom ingen verksamhet har tillstånd att hantera brandfarliga och/eller explosiva ämnen enligt LBE bedöms att endast mindre mängder av sådana ämnen kan förekomma. Därför bedöms riskerna avseende eventuella sådana ämnen inte utgöra någon risk utanför dess egna anläggningsområde.
Fristaden 1:30	Mängderna som verksamheten har tillstånd för omfattas av skyddsavstånd på som längst 12 meter. På fastigheten finns även Industrilackering Våtlack som dock inte innebär mängder som innebär att tillstånd enligt LBE krävs och därför bedöms riskerna avseende eventuella sådana ämnen inte utgöra någon risk utanför dess egna anläggningsområde.

Vändskivan 1	Hanterar spolarvätska i mängder som omfattar skyddsavstånd på ca 25 meter från sådan hantering. Avståndet till Valnöten 6 och 14 uppgår till ca 140 meter och bedöms därför som tillräckligt för att inte utgöra någon betydande risk för avsedd etablering inom aktuella fastigheter.
Valkyrian 32	Mängderna som verksamheten har tillstånd för innebär skyddsavstånd på 3 meter avseende aerosoler samt 50 meter avseende brandfarlig vätska. Avståndet från Valkyrian 32 till Valnöten 6 och 14 uppgår till ca 140 meter och däremellan finns flertalet byggnader och verksamheter. Ingen betydande risk avseende hanteringen av dessa ämnen bedöms finnas för avsedd etablering på Valnöten 6 och 14.

Tabell 5. Kvalitativ bedömning avseende identifierade relevanta fastigheter i närheten av Valnöten 6 och 14 (A fry, 2023)

Det finns i dagsläget inga risker avseende farligt gods på bangården men det går inte att utesluta att det kan förekomma i framtiden. Olyckor med klass 4, 6, 7, 8 och 9 på bangården har inte bedömts kunna påverka planområdet i någon större utsträckning och har därför inte analyserats ytterligare. Olyckor med klass 1 och klass 5 har bedömts som väldigt osannolika. Det har därför bedömts att det inte är ekonomiskt försvarbart att införa åtgärder mot denna typ av händelser. Olyckor med klass 3 har bedömts inte kunna påverka planområdet i stor utsträckning då konsekvenserna i form av höga strålningsnivåer har en stor påverkan upp till ca 30–40 meter från olyckan, och planområdet är placerat längre bort från Eskilstuna godsbangård än 40 meter. Kombinerat med att sannolikheten för olycka generellt bedömts som låg är det inte ekonomiskt försvarbart att införa åtgärden mot denna typ av händelser. Olyckor med klass 2 (främst klass 2.3) har bedömts kunna påverka planområdet då olyckor med denna typ av ämnen generellt har långa konsekvensavstånd. Det har därför bedömts rimligt att införa åtgärder mot olyckor med denna typ av ämnen om detta kan göras på ett kostnadseffektivt sätt. Till följd av osäkerheterna föreslås åtgärder som bedöms vara ekonomiskt försvarbara. Åtgärderna fokuserar främst på att minska risk avseende klass 2 (A fry, 2023).

Dessa är följande:

- Luftintag och ventilation ska placeras bort från Eskilstuna godsbangård, högt upp på byggnaden.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från Eskilstuna godsbangård

Detta regleras med planbestämmelser som anger att luftintag och ventilation ska placeras bort från godsbangården samt bestämmelse om att det ska vara möjligt att utrymma bort från godsbangården.

Markradon

Planområdet är beläget inom högriskområde för radon. Enligt SGU:s kartering över området uppvisas en uranhalt på >68 becquerel/Kilo (Bq/kg). Utförda mätningar av Structor påvisar en variation av halter av markradon från 2 – 283 kBq/m³ inom planområdet.



Figur 37. Provtagningsplan med mätpunkter för Valnöten 6 och 14 (Structor, 2021)

Vid riskklass högradonmark, radonhalter över 50 kBq/m³ ska radonsäkert byggnadsutförande tillämpas. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften. Detta regleras av Boverkets byggregler (BBR) och prövas i bygglovsskedet.

Mark-föroreningar

För detaljplanen har tre markmiljöundersökningar tagits fram, 2021, 2022 samt 2023. Resultatet från utredningarna redovisas kronologiskt nedan. Utredningen från 2006 har tagits fram inom Planprogrammet för Väster och finns därmed inte med som underlag till detaljplanen utan har använts som kunskapsunderlag inför utredningar för detaljplanen.

För bedömning av påträffade halter i mark har Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning, KM, tillämpats med hänsyn till planerad omställning till bostäder.

Det finns två kända föroreningar i EBH-stödet med riskklass 2 respektive 3. På Valnöten 14 har bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri förekommit. På Valnöten 6 har verkstadsindustri med halogenererade lösningsmedel förekommit samt ytbehandling av mekaniska/fysikaliska processer.

Inom planområdet bedöms den tidigare tankplatsen utgöra den största föroreningsskadan då dieselföroreningar har påträffats kring cisterner. Det finns även punktföroreningar som visar påverkan från motorolja alternativt nedbruten diesel-/eldningsolja. De metall- och oljeföroreningar som tidigare påvisats på Valnöten 6 vid

tidigare utförd markmiljöundersökning (2006) kan helt eller delvis ha åtgärdats i samband med tidigare ombyggnationer.

I fyllningsjord har en mörkröd fyllning påvisats som visar på mycket höga halter nickel men även arsenik, kobolt och koppar över riktvärden som kräver riskreduktion. Även grundvattnet är påverkat i en av borrpunkterna men kräver sannolikt inte separat saneringsåtgärd (Structor, 2021).

En kompletterande markundersökning har utförts (Structor, 2022). Den kompletterande undersökningen visar att:

- Saneringsåtgärder med stor sannolikhet inte har utförts på Valnöten 6 och tidigare påvisade föroreningar av gjutsand och olja kvarstår.
- Åtgärdsområde kring cisterner på Valnöten 14 omfattar även tidigare tankplats.
- Klorerade alifater har inte påvisats i lerprover, endast i grundvatten. Det tyder på att det inte finns källförorening av klorerade alifater på fastigheten.

Dessa uppgifter påverkar inte den tidigare bedömningen. Vid kompletteringarna på Valnöten 6 och 14 har samma ämnen påträffats som vid tidigare markundersökningar, men med vissa förändringar avseende påträffade maxhalter, där koppar och zink överskrider FA och kadmium överskrider KM på del av Valnöten 6. Ingen förändring har emellertid gjorts avseende övergripande bedömning av risker förknippade med uppmätta halter (Structor, 2023).



Figur 38. Konceptuell modell över föroreningsituationen (Structor, 2021).

Översiktligt antas följande åtgärder krävas;

- Schaktsanering kring cisterner och tankplats – eventuellt även in under befintlig byggnad mot Gredbyvägen. Eventuellt i kombination med biologisk behandling i djupare lera.
- Schaktsanering kring oljeförorening och gjutsandsföroreningar på Valnöten 6 om dessa inte redan är åtgärdade.
- Schaktsanering kring mörkröd förorening i fyllning (21SM3).
- Radonsäkring av byggnader som extra säkerhetsåtgärd med hänsyn till eventuella restföroreningar av flyktiga organiska föroreningar (diesel, olja och klorerade alifater). Eventuellt i kombination med geologisk barriär om

föroreningar detekteras i högre halter på större djup som inte kan åtgärdas på annat sätt.

Ytterligare en komplettering togs fram 2023 utifrån förändrade förutsättningar att befintlig byggnad utmed Gredbyvägen ska behållas och byggas om från förvärvslokaler till komplementbyggnad för bostadsändamål. Byggnaden förväntas innehålla exempelvis förråd, cykelparkering, bilparkering och miljörum. Undersökningen omfattade inventering av byggnad och provtagning av porluft under byggnad i fyra punkter (Structor, 2023).



Figur 39. Uppdaterad konceptuell modell över föroreningssituationen (Structor, 2023).

Enligt Structor (2023) krävs åtgärder i byggnad och med planerad verksamhet som förråd, parkering (egenskapsområde 1b, se bild ovan) för betong. Exempel på åtgärder är hetvattentvätt, fräsning, bilning, blåstring för att avlägsna oljeföroreningar till acceptabel nivå ur hälsosynpunkt med hänsyn till att det bedöms vara korta exponeringstider i förrådsutrymmen. Pågjutning med ny betong (ca 10 cm) med diffusionsspärr under pågjutningen bedöms dock kunna säkerställa att konstruktionen inte avger oacceptabla halter eller utgör olägenhet (oljaelukt) till inomhusmiljön även vid lite längre exponeringstider. Då byggnaden antas vara pålgrundlagd och det finns ett hålrum mellan mark och bottenplatta idag kan radonsugar installeras och byggnaden i övrigt radonsäkras för att skydda mot markförorening. För en byggnad som inte ska användas för bostadsändamål bedöms det vara tillräckliga åtgärder för att kunna uppnå acceptabel inomhusmiljö.

Områden runt byggnaden ska åtgärdas med schakt och borttransport och det finns en återkontamineringsrisk för sanerade områden om föroreningar under byggnaden kvarlämnas utan riskreduktion. Åtgärder som förhindrar framtida spridning rekommenderas. Det kan finnas möjligheter till viss schakt under byggnad om byggnaden är fribärande och det konstruktionsmässigt bedöms finnas tillräcklig stabilitet för den åtgärden.

Då föroreningar påträffats på fastigheten ska den som äger eller brukar fastigheten genast anmäla detta till tillsynsmyndigheten, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen i Eskilstuna kommun, enligt kap 10 § 11 Miljöbalken. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling.

Avseende befintlig depåbyggnad är denna tydligt påverkad av verkstadsverksamheten och saneringsåtgärder samt barriärlösningar bedöms vara nödvändiga av både installationer och konstruktion vid omställning till annan verksamhet. Byggnad och med planerad verksamhet som förråd och parkering kräver åtgärder för betong som hetvattentvätt, fräsning, bilning, blästring för att avlägsna oljeföroreningar till acceptabel nivå ur hälsosynpunkt med hänsyn till att det bedöms vara korta exponeringstider i utrymmet. Pågjutning med ny betong (ca 10 cm) med diffusionsspärr under pågjutningen bedöms dock kunna säkerställa att konstruktionen inte avger oacceptabla halter eller utgör olägenhet (oljelukt) till inomhusmiljön även vid lite längre exponeringstider. Då byggnaden antas vara pågrundlagd och det finns ett hålrum mellan mark och bottenplatta idag kan radonsugar installeras och byggnaden i övrigt radonsäkras för att skydda mot markförorening. För mark under byggnad bedöms dränering och avledning till oljeavskiljare för att förhindra spridning vara acceptabel åtgärd för att uppnå åtgärds mål. För en byggnad som inte ska användas för bostadsändmål bedöms det vara tillräckliga åtgärder för att kunna uppnå acceptabel inomhusmiljö. Om ovan åtgärder sker bedöms byggnaden kunna ställas om och nyttjas som förråd samt parkering.

Påträffade föroreningar bedöms kunna åtgärdas på ett rimligt sätt och därmed inte förhindra att marken planeras för bostäder. I plankartan säkerställs detta genom en bestämmelse som innebär att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. I kommande bygglovsskede bör förekomst av PFAS samt klorerade alifater utredas vidare.

Risk för översvämning

För hantering av extrema regn vid planerad framtida situation är det viktigt att höjdsättningen är utförd så att dagvatten kan avrinna ytledes via säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Marken ska luta ut från byggnaders fasad och det ska säkerställas att lokala lågpunkter och lågstråk bräddar och vatten rinner i väg från byggnader innan översvämning sker i entréer. Ny projektering ska inte resultera i instängda områden där skyfallsvatten inte har någonstans att ta vägen. Markytan i fastighetens västra hörn ska utformas så att planerad nätstation inte riskerar att komma till skada vid större regn. De sekundära avrinningsvägarna planeras i samband med höjdsättningsplanen till fastigheten, men en möjlig princip presenteras i Figur 40 nedan.



Figur 40. Ytliga avrinningsvägar i framtida planerad situation (Structor, 2023)

I befintlig situation breddar skyfallsvatten österut till Björksgatan där det idag finns ett befintligt problemområde där vatten ansamlas vid stora regn i korsningen Björksgatan-Kungsgatan. Rinnvägarna i Figur 41 visar att ytvattnet i dagsläget rinner norrut längs Björksgatan mot Eskilstunaån som ligger ungefär 400 meter bort. Föreslagen dagvattenhantering i och med den planerade exploateringen tillgodoser en tillgänglig magasinvolym på ca 150 m³. Vid 50 mm regn ansamlas i befintlig situation en total volym på 78 m³ inom utredningsområdet, se figur 42. Därmed kommer ny planerad dagvattenhantering fortfarande kunna omhänderta detta skyfallsvatten som tidigare ansamlats på ytan i befintlig situation.



Figur 41. Lokal ytavrinning, flödesvägar och lågpunkter (Eskilstuna kommun, 2023).



Figur 42. Befintlig situation vid 50 mm nederbörd. (www.scalgo.com).

Utredningsområdet redovisas med gul linje och lågpunkternas volym med röd text (Structor, 2023).

Vid skyfall är det viktigt att vattnet kan bräddas från gårdsytan till gatumark. Gårdsytor höjdsätts med lutning utifrån byggnaderna mot låglinjer, och på det sättet leds vattnet till platser där säker översvämning kan ske. Det ska finnas god säkerhetsmarginal till nivån för färdigt golv i byggnadernas entréer. Extra viktigt är det även att utforma höjdsättningen kring kvarterens garageinfarter för att undvika att ytlades avrinnande dagvatten inte flödar in i kvarterens källare. För att säkerställa skyfallshanteringen

föreslås plankartan utformas med en bestämmelse om att marken ska höjdsättas så att yttlig avrinning kan ske mellan byggnadskroppar till Gredbyvägen och Björksgatan (Structor, 2023).

Risk för erosion/skred/ras

När byggnadens utformning fastställts bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Dessa bör då vara koncentrerade till områden där osäkerhet i grundläggningssätt finns, till exempel övergång mellan platt- och pålgrundläggning. Även pållängderna och pålbarheten kan behöva kontrolleras ytterligare genom hejarsonderingar och/eller jord-bergsondering. Om markuppfyllnader planeras bör ytterligare bedömningar av lerans sättningsegenskaper ske och förslag till åtgärder tas fram för att reducera de framtida sättningarna.

Sammantaget bedöms det finnas goda möjligheter att grundlägga för nya byggnader och därmed uppnå goda stabilitetsförhållanden.

De planerade arbetena kommer att ge upphov till vibrationer främst i samband med pålning och spontning. Innan dessa arbeten påbörjas skall en riskanalys utföras för att fastställa gränsvärden, behov av syneförrättning och omfattning av vibrationsövervakning.

En riskanalys skall också göras med avseende på påverkan på grundvattennivåerna inom området om schakt kommer att ske på sådant sätt som kräver att grundvattenytan i den slutna akvifären (geologisk bildning som lagrar grundvatten) i moränen temporärt behöver sänkas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar går idag i befintliga vägar. Ingen bebyggelse placeras ovanpå ledningarna.

El, tele, bredband och fjärrvärme

För att försörja planområdet med el kommer en transformatorstation med största sannolikhet krävas. Ett område för tekniska anläggningar finns i plankartan för att möjliggöra detta.

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Befintliga teleledningar finns inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering löses från Björksgatan och Gredbyvägen. Avstånd från byggnadernas sophus/miljörum får inte överstiga 30 meter. Lutningen på gatan får inte vara mer än 12%. Miljörummens exakta placering i tillkommande bebyggelse hanteras i bygglovet, men ska anpassas enligt Eskilstuna Energi och Miljös riktlinjer.

Renhållningsförordningen ska beaktas beträffande utformning av vägar, vändplatser och tillgänglighet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

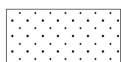
I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900)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

Användning av kvartersmark PBL 4 kap 5§

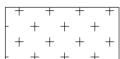
- B Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i flerbostadshus inom planområdet. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul och miljöhus. Detaljplanen möjliggör för ca 18 100 m² tillkommande BTA (bruttoarea) bostäder, vilket ger ca 260 nya bostäder.
- C Planbestämmelsen medger möjlighet till centrumändamål i bostadshusens bottenvåning. En aktiv bottenvåning 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 bedöms kunna medges.
- E₁ Transformatorstation.
Användningen möjliggör för anläggande av transformatorstation för att försörja planområdet med el.
- P₁ Parkering får finnas under mark
Bestämmelsen möjliggör parkering under mark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggelsens omfattning PBL 4 kap 11 §



Marken får inte förses med byggnad.
Motivet med planbestämmelse om prickmark är att säkerställa förgårdsmark framför flerbostadshusen, centrumändamål och som respektavstånd till angränsande fastigheter. Avsikten är även att säkerställa en förskjutning i sidled av den tillkommande bebyggelsen. Markparkering är inte tillåtet eftersom tillgång till gård och friyta har högre prioritet. Parkering ska istället ske i parkeringsgarage under jord. Parkeringsplats för rörelsehindrad får dock finnas eftersom denna måste finnas inom 25 m från entré till bostäder. Detaljplanen möjliggör även för en mötesplats i anslutning till den gamla busstoppen och korsningen mellan Gredbyvägen och Björksgatan. Området ska fungera som mötesplats till de olika funktionerna som kringgärdar platsen. Inom området ska även viss del av skyfallshanteringen ske.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, ovan mark och garage under mark.

Motivet med planbestämmelse om korsmark är att säkerställa tillgång till gårds- och friyta för bostäder och centrumverksamhet.

Markparkering är inte tillåtet eftersom tillgång till gård och friyta har högre prioritet.

h_1 - h_5 , h_8

Högsta nockhöjd är 0.00 meter över angivet nollplan.

Motivet med planbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjdded. 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 nockhöjd.

Enligt kulturmiljöanalysen ska låga volymer prioriteras framför höga volymer. Framst bör volymerna uppgå till 2-4 våningar, men i utvalda lägen kan högre bebyggelse prövas. I nordvästra delen av planområdet möjliggörs bebyggelse upp till 6 våningar. Utmed Björksgatan varierar höjderna mellan 3-5 våningar. Högre byggnader utmed Björksgatan är indraget från fasadlivet eller indraget från gaturummet för att skapa en förminskande effekt.

h_6

Högsta totalhöjd är 16,5 meter över angivet nollplan. Motivet med planbestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjdded. Bestämmelse om totalhöjd reglerar höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

Bestämmelsen används för att reglera byggnadsverken maximala höjd så att inte uppstickande föremål möjliggörs. Bestämmelsen reglerar befintlig byggnad på Valnöten 14.

h_7

Högsta nockhöjd är 3,5 meter. Motivet med bestämmelsen är att reglera höjden för transformatorstationen i planområdets sydvästra hörn.

+0.0

Markens höjd över angivet nollplan. Används för att säkerställa att byggnader inte översvämmas vid skyfall.

**Markens
anordnade och
vegetation PBL 4
kap 10 §**

n_1

Ej bilparkering ovan mark. Endast parkering för rörelsehindrade får anordnas. Motivet med bestämmelsen är att hindra fordon från att parkera på platser som inte är lämpliga. För att bostäder och verksamheter ska vara tillgängliga för alla får parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas på ytor med bestämmelsen n_1 .

	n ₂	Marken ska anordnas med ytor för dagvattenhantering. Bestämmelsen används för att säkerställa att dagvattenåtgärder ordnas inom egenskapsområdet och att markyta säkerställs för detta
	n ₃	Stödmur och/eller plank får anordnas. Bestämmelsen möjliggör för anläggande av stödmur och plank i planområdets västra del mot fastigheten Valnöten 1.
Bygglov, rivningslov och marklov PBL 4 kap 16 §	r ₁	Byggnad får inte rivas. Den befintliga byggnaden regleras med rivningsförbud i plankartan. Rivningsförbudet innebär att stommen inte får rivas. Byggnaden inom Valnöten 14 är känslig för rivning i och med att den bedöms vara särskilt värdefull med stöd i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Byggnaden är en representant för sin tid som bidrar till förståelsen av Västers utveckling under 1900-talet och känslig för ändringar som påverkar möjligheten att avläsa dess ursprungliga funktion som industribyggnad.
Stängsel, utfart och annan utgång PBL 4 kap 9 §	þ · o · o · d	Utfartsförbud. Detaljplanen reglerar utfartsförbud från användningsområdet som gränsar mot Gredbyvägen. In-och utfart till området ska istället ske via Björksgatan
Takvinkel PBL 4 kap 16 §	o ₁	Minsta takvinkel är 27 grader. Bestämmelsen används för att reglera så att taket minsta vinkel inte är under 27 grader. Motivet är att anpassa utformningen av takvinkeln på den nya bebyggelsen efter utformningen av den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön.
	o ₂	Största takvinkel är 38 grader. Bestämmelsen används för att reglera så att taket största vinkel inte är över 38 grader. Motivet är att anpassa utformningen av takvinkeln på den nya bebyggelsen efter utformningen av den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön.
	o ₃	Minsta takvinkel är 38 grader. Bestämmelsen används för att reglera så att taket minsta vinkel inte är under 38 grader. Motivet är att anpassa utformningen av takvinkeln på den nya bebyggelsen efter utformningen av den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön. Motivet är även att inte omöjliggöra åtgärder för dagvattenhantering i form av vegetationsbeklädda tak.
	o ₄	Största takvinkel är 45 grader. Bestämmelsen används för att reglera så att taket största vinkel inte är över 45 grader. Motivet är att anpassa utformningen av takvinkeln på den nya bebyggelsen efter utformningen av den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön. Motivet är även att inte omöjliggöra vegetationsåtgärder för dagvattenhantering.

Utformning PBL 4 kap 16 §	f ₁	Tak ska utformas med valmat sadeltak. Planbestämmelsen syftar till att ny bebyggelse ska ges en utformning som passar in i området.
	f ₂	Bjälklag mellan andra och tredje våningen ska markeras med listverk/sockel och/eller en skillnad i fasaduttryck över och under bjälklaget. Motivet med bestämmelsen är att skapa en horisontalitet för att anpassa planområdet till områdets befintliga karaktär och kulturhistoriska miljö. Motivet är även att mildra den visuella upplevelsen av större sammanhängande volymer.
	f ₃	Byggnad särskiljs från övrig bebyggelse genom fasadmaterial och/eller kulör. Bestämmelsen används för att få till en brokighet i kvarteret. Detta för att säkerställa så att riksintresset fortsatt behåller sin varierande och brokiga karaktär.
	f ₄	Byggnadens fasadmaterial ska vara av tegel, puts, plåt eller trä. Bestämmelsen reglerar vilken typ av fasadmaterial som får användas för bebyggelse. Detta kopplat till den omkringliggande industribebyggelsens utformning som är varierande. Fasadmaterial i området är varierande men tegel, puts, plåt och trä förekommer i anslutande fasligheter.
	f ₅	Byggnaden ska utformas i varmgul, brun och ljusa kulörer. Vit puts bör undvikas. Motivet med bestämmelsen är att reglera den nya bebyggelsens färgsättning som subtilt rör sig från Västers utpräglade röda nyans mot det mer varmgula. Kulören bedöms passa in i områdets befintliga karaktär och kulturhistoriska miljö samtidigt som ny bebyggelse får en subtil variation. Läs mer om kulörvalet på sida 14–15.
	f ₆	Balkonger får inte utföras utkragande mot gata. Motivet med bestämmelsen är att frångå typiska karaktärsdrag och byggnadsdetaljer som är förenade med bostadsändamål. Anpassningen används för att visa hänsyn till den kringliggande kulturhistoriska känsliga miljön.
	f ₇	Säkerställer möjligheten att uppföra vegetationsbeklätt tak. Det finns även en generell bestämmelse om att entréer inte får placeras med dörruppslag ut över allmän plats.
Utnyttjandegrad PBL 4 kap 11 §	e ₁	Maximalt 70 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader. Motivet med bestämmelsen är att begränsa maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet för att ge plats åt lek-, rekreation- och dagvattenåtgärder.
Varsamhet PBL 4 kap 16 §	k ₁	Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, takutformning, material och materialbehandling. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till

form, fasadmateriel och fönstersättning. Det är av stor vikt att utvecklingen av byggnaden görs i hänsyn till dess värden och utreds i nära samarbete med antikvarie.

- k₂ Fasaden ska vara utförd i rött tegel samt slätputs i avvikande, ljus kulör och med befintlig indelning.
Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till byggnadens fasadmateriel och kulör. Bestämmelsen används för att reglera att den kulturhistorisk viktiga byggnaden fortsatt huvudsakligen utgörs av rödbrunt tegel. Tegelfasaden utmed Gredbyvägen är särskilt känslig då den utgör en del i den gemensamma gavelfronten med Valnöten 10 och 1.
- k₃ Fönster i verkstadsdelen mot Gredbyvägen ska ha samma indelning, mått och dimensioner som befintliga.
Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till byggnadens fönstersättning.
- k₄ Fönster i kontorsdelarna får återställas till tidigare utseende.
Ljusinsläpp i betongglas mot Gredbyvägen bibehålls.
Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till fönstersättning. Vid bygglovsprövning ska bestämmelsen tolkas enligt befintlig utformning beskriven i framtagna kulturmiljöutredning.
- k₅ Byggnadens fasadindelning ska bevaras.
Portarna är däremot utbytta och kan ersättas av t ex glas eller nya portar/dörrar på ett omsorgsfullt sätt. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till sin befintliga form. Om möjligt bör marknivåerna intill portöppningarna anpassas.
- k₆ Nya öppningar i fasad får ske med särskild omsorg om detaljerna. Det ska vara möjligt att göra nya öppningar i fasaden om det är nödvändigt för att en ny användning ska fungera. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till sin befintliga form.
- k₇ Tegelmuren utmed Gredbyvägen ska bibehållas med avseende till volym, proportioner och materiel. Håltagning tillåts. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att tegelmuren inom fastigheten Valnöten 14 bevaras i sin helhet och att hänsyn tas till dess befintliga form. Håltagning tillåts för att tillgängliggöra fastigheten samt möjliggöra att skyfallsvatten kan rinna ut och inte skapa en lågpunkt.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar PBL 4 kap 12 §

För bostäder med ljudnivåer över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad större än 35 kvm ha tillgång till en ljuddämpad sida. Bestämmelsen reglerar bostädernas utformning så att det möjligt att säkerställa en god ljudmiljö.

Utförande PBL 4 kap 16 §

Luftintag och ventilation ska placeras bort från Eskilstuna godsbangård, högt upp på byggnader. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att luftintag och ventilation inte placeras mot Eskilstuna godsbangård för att minimera eventuell risk av människors hälsa vid händelse av olycka.

Det ska vara möjligt att utrymma bort från Eskilstuna rangerbangård. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns säkra utrymningsvägar bort från Eskilstuna godsbangård vid händelse av olycka med farligt gods.

Villkor för startbesked PBL 4 kap 14 §

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän bullerreducerande åtgärder har kommit till stånd. Bestämmelsen är tvingande och innebär att utpekade bullerreducerande åtgärder ska utföras innan startbesked kan ges.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. Bestämmelsen är tvingande och innebär att saneringsåtgärder ska utföras innan startbesked kan ges.

Luft
rang
bes
ven
min
hän

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid Genomförandetiden är 60 månader (5 år)

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan	Juni 2023 April 2024 Augusti 2024 September 2024	Samråd Granskning SBN antar detaljplanen Detaljplanen får laga kraft förutsatt att den inte överklagas.
----------------	---	--

Genomförandetid Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) enligt 4 kap. 21 § PBL (2014:900) då planen fått 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	Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.
Exploateringsavtal	<p>Ett exploateringsavtal med tre parter kommer att tecknas mellan Eskilstuna kommun och ägaren av Valnöten 6 och 14; Berglunds Åkeri AB samt med en presumtiv köpare av Valnöten 6 och 14; Sveaviken Bostad AB. I det fall Sveaviken Bostad AB förvärvar Valnöten 6 och 14 träder de in i Berglunds Åkeri AB's ställe i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet innehåller i stora drag följande.</p> <p>Fastighetsägaren överläter till kommunen utan ersättning den mark inom detaljplanen som utgörs av E-tomt. Parterna kommer sluta ett avtal om fastighetsreglering där fastighetsägaren betalar förrättningskostnaderna.</p> <p>Till exploateringsavtalet läggs ett servitutsavtal mellan Valnöten 6 och 12 samt Fristaden 1:30 som ägs av TGOJ Trafik AB. Avtalet ger Valnöten 6 och 12 rätten att utföra bullerreducerande åtgärder inom Fristaden 1:30.</p> <p>Kommunen projekterar, handlar upp och anlägger de gator, gångbanor, angöringsytor och grönytor och träd inom Björksgatan och Gredbyvägen som anses behövas för bostadsexploateringen. Fastighetsägaren bekostar åtgärderna.</p> <p>Ett alternativ till att sluta avtal om åtgärderna inom allmän plats hade varit att parallellt med detaljplanen upprätta en gatukostnadsutredning som varit på samråd och granskning parallellt med detaljplanen. Att sluta avtal om åtgärderna på allmän plats anses medföra mindre administrativa åtgärder än att upprätta en gatukostnadsutredning.</p> <p>Exploateringsavtalet innehåller text om att fastighetsägaren ska fördröja dagvatten inom fastigheterna enligt gällande riktlinjer och att sanering av eventuella markföroreningar ska åtgärdas av fastighetsägaren innan denne kan påbörja byggnationen.</p> <p>Fastighetsägaren bekostar eventuella skador på kommunens vägar som orsakas av fastighetsägarens byggtrafik. Kommunen och fastighetsägaren kommer att göra en gemensam tidsplan för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen. Exploatören ställer en säkerhet till kommunen i form av ett pantbrev som täcker kostnaden för iordningställande av allmän plats inom detaljplanen.</p>

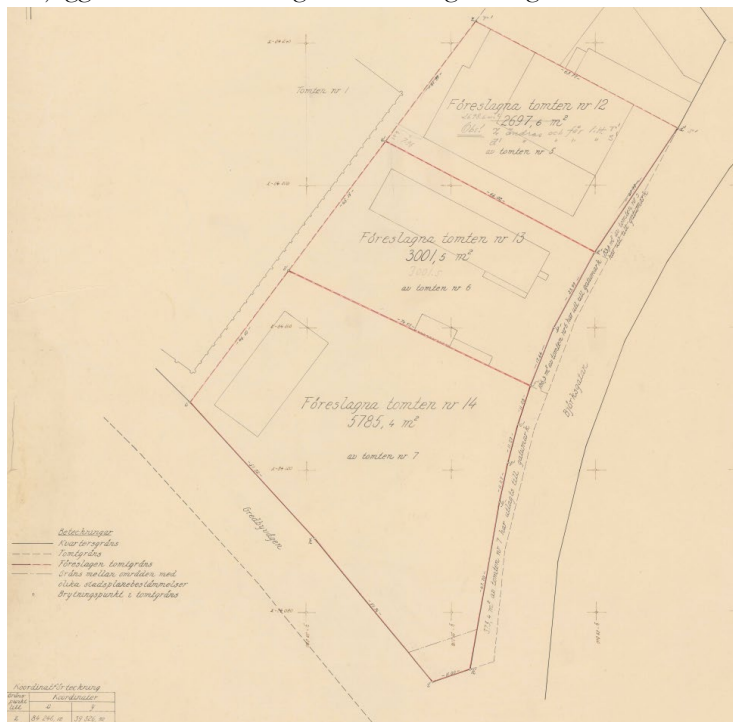
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter	Berörda fastigheter är Valnöten 6, Valnöten 14 och Gredby 1:1.
Förändrad fastighetsindelning PBL 4 kap 18 §	<p>Eventuellt bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark ombesörjas och bekostas av respektive fastighetsägare.</p> <p>För dagvattenanordningar, gemensam innergård och gemensamt garage kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Detta ombesörjs och bekostas i sådana fall av berörda fastighetsägare. Rättigheter för underjordiskt garage kan lösas med hjälp av servitut, gemensamhetsanläggning eller 3D fastighetsbildning.</p>

Området som planläggs för transformatorstation (E1) regleras över till en av kommunen ägd fastighet. Fastighetsägaren bekostar åtgärden.

Tomtindelning

Tomtindelningsskarta med akt nummer 0484K-1078C, upprättad 1955 upphävs inom Valnöten 6 och Valnöten 14. Tomtindelningen behöver upphävas för att kunna möjliggöra en annan fastighetsindelning än dagens.



Figur 43. Utklipp ur tomtindelningsskarta med akt nummer 0484K-1078C, upprättad 1955.

Rättigheter

På Valnöten 6 finns ett äldre avtalsservitut: Avtalsservitut Transformatorstation mm 04-IM2-71/4366.1. Avtalsservitutet som belastar Valnöten 6 har avvecklats/dödats, ärendenummer D-2023-00319371.

Servitutsavtal

Ett servitutsavtal avses tecknas för bulleråtgärder inom Fristaden 1:30. Där Berglunds Åkeri Fastighets AB i egenskap av ägare av fastigheterna Valnöten 6 och 14 tecknar ett servitutsavtal om att på egen bekostnad få uppföra bulleråtgärder inom fastigheten Fristaden 1:30. Åtgärderna minskar bullret inom Fristaden 1:30 så att bostadsbebyggelsen inom Valnöten 6 och 14 klarar dagens bullerkrav. Servitutsavtalet avses läggas som bilaga till exploateringsavtalet tillsammans med åtgärdsförslaget.

Ekonomiska frågor

Kostnader för fastighetsägare

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren vilket regleras genom planavtal mellan exploitören och Eskilstuna kommun.

Fastighetsägaren ska erlägga de faktiska kostnaderna till kommunen för anläggande av allmän plats som behövs för detaljplanens genomförande (PBL 6 kap. 24-27 §§).

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

Yta för transformatorstation [E₁] överlåtes av fastighetsägaren till Eskilstuna kommun utan ersättning.

Fastighetsägaren skall utföra och bekosta utbyggnad och iordningställande av alla byggnader och anläggningar inom kvartersmarken.

Ett avtal har tagits fram mellan fastighetsägaren och Green Cargo som säkerställer att redovisade bullerreducerande åtgärder kan utföras innan detaljplanen antas. Åtgärderna ska bekostas av fastighetsägaren och genomföras innan startbesked kan ges.

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. Detta kan exempelvis innebära kostnader för avstyckning, fastighetsreglering och upprättande av gemensamhetsanläggningar för gårdar, garage.

Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov då detaljplanens framtagande bekostas via plankostnadsavtal.

Övrigt

Kommunens bedömning är att infört rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för fastigheten Valnöten 14 inte ger möjlighet att kräva ersättning eller inlösen enligt 14 kap. PBL. Avtal angående infört rivningsförbud i detaljplanen ska skrivas mellan fastighetsägaren och kommunen innan antagande av detaljplanen. Fastighetsägaren godkänner i avtalet att förslag till detaljplan för fastigheten Valnöten 6 och 14, antas och har inga ersättningskrav mot kommunen med anledning av denna detaljplan. I enlighet med 15 kap. 7 § plan- och bygglagen gäller detta avtal även mot en ny ägare av fastigheten Valnöten 14.

Tekniska frågor**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.

Bullerreducerande-åtgärder

Ett servitutsavtal ska tas fram och vara undertecknat av berörda parter innan antagandet för att säkerställa att redovisade bullerreducerande åtgärder kan utföras på fastigheten Fristaden 1:30. En bestämmelse om villkor för startbesked har lagts till i

plankartan. Bestämmelsen är tvingande och innebär att utpekade bullerreducerande åtgärder ska utföras innan startbesked kan ges.

Parkering	Respektive fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende och verksamheter enligt gällande parkeringsnorm inom blivande kvartersmark. Slutgiltigt p-tal prövas och fastställs i samband med bygglov.
Dagvatten	<p>Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de åtgärder för dagvattenfördröjning och rening som ska utföras inom kvartersmark enligt gällande riktlinjer. Fastighetsägaren 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.</p> <p>Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattenanläggningarna sköts och underhålls kontinuerligt.</p>
Marksanering	Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärda förorenad mark. Åtgärderna genomförs av byggherren i samband med anläggningsarbete för byggnation i området, efter att detaljplanen fått laga kraft. Byggherren ansvarar för anmälan till lokal tillsynsmyndighet för hantering av markföroreningar.
Övrigt	Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats, dvs gata, parkeringsfickor, träd rad och gång- och cykelbanor.

Konsekvenser

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer MB 3 kap	Bangården direkt söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.
Riksintresse för kulturmiljövård MB 3–4 kap.	Detaljplanen ligger inom riksintresseområde för Kulturmiljövården. Detaljplanen innebär en förändring av området och kommer att påverka riksintresset. Byggnader och miljöer med höga kulturvärden kan komma att påverkas negativt vid exploatering. Mängden yta för industri- och andra verksamheter i området kommer minska.
Påverkan på kulturvärden	En konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön har tagits för bebyggelseförslaget av WSP 2024-02-06. Konsekvensbeskrivningen tar utgångspunkt i den kulturmiljöutredning som WSP tidigare tagit fram för samma fastigheter, daterad 2023-01-20.

Bebyggelseförslaget innebär att läsbarheten och förståelsen för platsens ursprungliga användning minskar. Omvandling av ett renodlat industriktvarter till blandkvarter med bostäder bidrar till en förändring av stadsdelen Västers struktur vilket försvårar möjligheten att avläsa områdets historiska uppdelning mellan bostad och industri. Att kvarterets användning ändras till att innehålla bostäder medför därför en viss negativ påverkan på riksintresset.

Siktlinjeanalysen visar att föreslagen plan inte kommer att vara synlig eller påverka upplevelsen av riksintresset från årnumret i särskilt viktiga utblickar över stadslandskapet. De föreslagna byggnadskropparna bedöms dock genom sin totala

volym och höjd inta en framträdande position i stadsdelen Väster och dominera sin närmiljö i direkt anslutande kvarter. Förslagen ny bebyggelse medför därigenom en skalförskjutning i området, vilket bedöms kunna påverka Västers stadsbild och riksintresset negativt.

Konsekvensen av detaljplanen bedöms vara att delar av stadsdelen Västers kulturhistoriska värde skulle kunna försvagas varför risk för skada på riksintresset föreligger. Bebyggelsens höjd kan komma att bli prejudicerande för liknande projekt i stadsdelen. Denna utveckling skulle innebära kraftigt försvårande av förståelse och upplevelse av platsens bebyggelseutveckling och kulturhistoriska värde vilket medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.

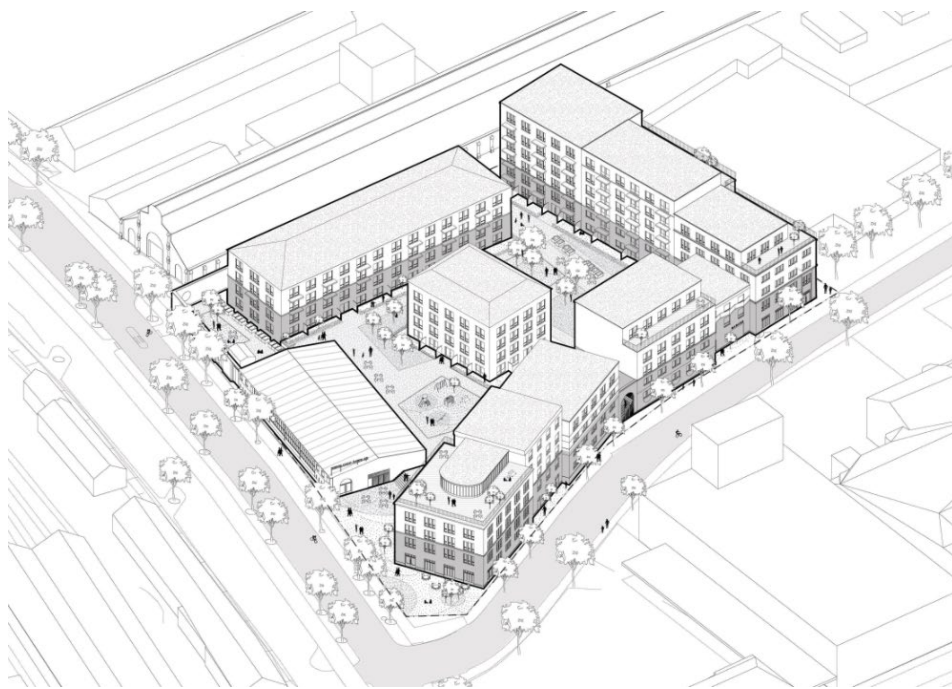
För att minska negativ påverkan på områdets kulturella värden har gestaltning och byggnadernas höjd anpassats till omgivande bebyggelse och riksintresset Eskilstuna industrimiljö. Detta gäller majoriteten av byggnaderna längs Björksgatan och byggnaderna i norra delen av planområdet. Byggnadskropparna mot norr har brutits upp något vilket möjliggör ett mjukare möte med omgivande lägre bebyggelse.

Kvarteret Valnöten ingår i Planprogrammet för Väster och där framgår det att bebyggelsens utformning ska variera mellan två och fyra våningar och i enstaka välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Detaljplanen innebär en ändrad användning från industri till bostäder, centrumändamål till parkering och transformatorstation.

**Kommunalt intresse
avseende
kulturmiljö**

Detaljplanen medger nya byggnader upp till sex våningar i form av flera sammanbyggda huskroppar och två fristående byggnader på gården. Byggrätterna har försetts med bestämmelser som reglerar placering, höjd och utformning på den tillkommande bebyggelsen. Utformningen bedöms vara väl anpassad till omgivningen vad gäller formspråk och materialval. Detaljplanen innebär att befintlig verksamhetsbyggnad inom Valnöten 14 bevaras och dess värden förtydligas och skyddas genom varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om rivningsförbud. Dess karakteristiska 50-talsfasad på depåbyggnaden övergår i en tegelmur med diskreta livförskjutningar. Byggnaden i den tidigare bussdepån och mur bevaras och integreras i det nya kvarteret. I muren kan håltagningar och lekfulla öppningar göras som stärker kopplingen mellan innergård och gatumiljö.

Av hänsyn till viktiga siktlinjer bevaras kvarterets sydöstra hörn som ett öppet, publikt torg. Mötesplatsen ligger i ett söderläge och får bra med solljus samt binder samman Björksgatan och Gredbyvägen och blir en mötesplats i stadsdelen. Här finns alla möjligheter att uppföra en lekplats i industriell stil – eller att i återbrukets anda tillvarata hittade element och skapa spännande, skulpturala inslag.



Figur 44. Volymstudie från sydöst (Studio Rå, 2023)

Förändringen av stadsdelen, från industrikvarter till blandkvarter med bostäder är en naturlig utveckling i den centrala delen av Eskilstuna i anslutning till befintlig infrastruktur och i enlighet med planprogrammet. Bebyggelseförslagets skala har anpassats till platsens förutsättningar och har därmed en lägre skala i den södra delen i anslutning till depåbyggnaden och den nya platsbildningen. Den högre skalan i nordvästra hörnet skapar en orienterbarhet i området och en varierad bebyggelse som tillför kvaliteter i stadsrummet.

Ett flertal utformningsbestämmelser har införts i planen för att säkerställa att fastigheternas och områdets kulturhistoriska värden inte förvanskas eller tar skada. Dessa handlar om att bebyggelsen ska ha en viss homogenitet och horisontalitet, samtidigt som det är av stor vikt att den brokighet som karakteriserar Väster plockas upp i den nya gestaltningen. Brokigheten i området karaktäriseras av omväxlande öppen och sluten struktur, variation i storlek på industribebyggelsen och varierat formspråk. Detta motiverar regleringar att bebyggelsen varierar i skala, material och färg samt en bebyggelsen ligger förskjuten mot Björksgatan.

Materialpaletten i Väster präglas även den av en viss brokighet, tegel är det dominerande materialet, men här finns även mycket trä, puts och inte minst inslag av funktionell plåt. Valet av trä, puts och plåt blir en brygga mellan det historiska och det moderna.

Färgskalan rör sig mellan det ljusare varmgula som präglar både närliggande industrifastigheter och de gamla arbetarbostäderna några kvarter bort och det mörkare terracottaröda hämtad från det vackert åldrade teglet.

Den särskilt värdefulla byggnaden inom planområdet regleras genom planbestämmelser som skyddar byggnadens utpekade värden. Detaljplanen som finns sedan tidigare saknar skyddsbestämmelser vilket har påverkat befintliga byggnader inom planområdet. Befintliga byggnader har under åren genomgått ett flertal förändringar och utan ett

långsiktigt skydd är kumulativa effekter som löpande förändringar, rivningar och förfall möjliga.

Siktlinjeanalysen visar att föreslagen plan inte kommer att vara synlig eller påverka upplevelsen av riksintresset från årnumret i särskilt viktiga utblickar över stadslandskapet. Detta gör att kommunen bedömer att bebyggelseförslaget är möjligt på platsen.

För kommunen är det viktigt att området utvecklas till en stadsdel med ett rikt innehåll. Detta kan i sig innebära att olika samhällsintressen ställs mot varandra och detaljplanens genomförande kan få både positiva och negativa konsekvenser.

Skydd av områden MB 3, 7–8 kap

Detaljplanen omfattas inte av några grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som skyddas enligt MB 3 kap 2-4§.

Miljö, hälsa och säkerhet

Bedömning av miljöpåverkan

Planenheten har i *undersökning om behov av strategisk miljöbedömning avseende detaljplan för Valnöten 6 och 14, Väster, Eskilstuna kommun* tagit ställning till att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

För att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande, så att en hållbar utveckling främjas, ska kommunen undersöka om planen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön. Utifrån undersökningen görs en bedömning av behovet att genomföra en strategisk miljöbedömning och upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL (2010:900).

Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande (2022-09-19) för *undersökning om behov av strategisk miljöbedömning avseende detaljplan för Valnöten 6 och 14, Väster, Eskilstuna kommun* att betydande miljöpåverkan, orsakat av planen genomförande inte går att utesluta med anledning av planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

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). Ett genomförande av planen bedöms ge upphov till måttligt negativa konsekvenser på områdets kulturhistoriska värden.

Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna (innebär att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön) i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Miljö kvalitets- normer

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).

Miljö kvalitetsnormer luft

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 vägdagvatten genomförs.

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 vägdagvatten genomförs.

Omgivningsbuller

Med hänsyn till den planerade placeringen och utformningen av byggnaderna på fastigheten, rekommenderade bullerreducerade åtgärder samt införda planbestämmelser kan riktvärdena för Trafikbullerförordningen och Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglövsprövning av bostäder* innehållas för både ljudnivå vid fasad och uteplats.

Människors hälsa och säkerhet

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

Planområdet är inom högriskområde för radon. Vid riskklass högradonmark, radonhalter över 50 kBq/m³ radonsäkert byggnadsutförande tillämpas. Efter byggnadernas färdigställande rekommenderas kontroll av radongas i inomhusluften.

Delar av planområdet utsätts för trafikbuller och en bullerutredning som inkluderar buller från väg- och spårtrafik samt bullerkällor från närliggande industriverksamheter har tagits fram. I planarbetet har bullerfrågan utretts för bostäderna. Med föreslagna bullerreducerande åtgärder, planbestämmelse och byggnadsutformning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Järnvägen genom centrala Eskilstuna utgör en risk avseende transport för farligt gods. Olyckor med klass 2 (främst klass 2.3) har bedömts kunna påverka planområdet då olyckor med denna typ av ämnen generellt har långa konsekvensavstånd. Det har därför bedömts rimligt att införa åtgärder mot olyckor med denna typ av ämnen om detta kan göras på ett kostnadseffektivt sätt. Till följd av osäkerheterna föreslås åtgärder som bedöms vara ekonomiskt försvarbara. Som åtgärd föreslås två punkter regleras i detaljplanen:

- Luftintag och ventilation ska placeras bort från Eskilstuna godsbangård, högt upp på byggnaden.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från Eskilstuna godsbangård

Riskutredningen har även studerat riskfrågan avseende befintliga verksamheter på intilliggande fastigheter. Bedömningen är att ingen risk föreligger för de planerade bostäderna.

Räddningstjänstens insattid för att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter.

**Klimat-
anpassning**

Vad gäller översvämningsrisker från skyfall bedöms exploateringen inte medföra någon försämring i området. Dagvatten fördröjs och renas innan det släpps ut i Eskilstunaån genom att använda mångfunktionella ytor som vegetationsbeksädda tak, regnbäddar, grönytor med fördröjning, skelettjord och odlingslådor. Området klarar sig vid översvämning med föreslagen höjdsättning som regleras i plankartan.

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. Inom planområdet finns möjlighet att anordna friytor för framtida boende inom fastigheten. Grönytor med lekplatser finns närmast inom 400 meters avstånd (Rinmansparken och Rothoffsparken). Större rekreationsytor lämpliga för utflykter finns i Kronskogen, knappt 1,5 km bort. Planområdets läge i närheten av verksamhetsområden under utveckling utgör i dagsläget en uppväxtmiljö där barn kan bli begränsade i sina möjligheter att fritt utforska närmiljön. I och med utvecklingen av programområdet för Väster, och där inkluderat Kungsgatan, kommer miljön att förbättras på lång sikt. Planområdets centrala läge innebär att det finns ett utvecklat gång- och cykelnät i direkt anslutning samt grund- och förskolor inom 700 m avstånd.

Arbetsgrupp

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Malin Björklund
Planchef

Chaima Zidane
Planarkitekt