

Detaljplan för

Väduren 18 och 20

Väster
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådsrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och övriga intressenter.
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 25 september 2019 till och med den 17 oktober 2019.
- Inkomna synpunkter** 11 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 6 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Miljökontoret,
Eskilstuna
kommun

I samrådshandlingarnas planbeskrivning stod "För att säkerställa eventuell påverkan från industribuller kan en kompletterande bullerutredning bli aktuell under fortsatt arbete med detaljplanen eller i samband med bygglovsprocessen." Miljökontoret påpekade under tidigare internsamråd att det är viktigt att säkerställa påverkan från industribuller (både stora och små verksamheter runt omkring) varför en kompletterande bullerutredning är nödvändig. Kontoret har inte fullständig koll på de mindre verksamheterna inom området då detta är så kallade U-verksamheter vilka inte kräver anmälan när de startar. Det kan röra sig om bilverkstäder, lackering och liknande verksamheter som kan bidra med buller i viss utsträckning.

När det gäller föroreningar så har fastigheterna undersökts och man har hittat föroreningar i mark, grundvatten, inomhusluft och byggnader. Miljökontoret har påpekat vikten av kompletterande undersökningar för att säkerställa vilka risker föroreningarna på fastigheterna medför och för att kunna avgöra vilka åtgärder som är möjliga att utföra för att avfärda risken. Dessa utredningar (kompletterande utredning och en riskbedömning) bör göras parallellt med planprocessen och under dialog med Miljökontoret som tillsynsmyndighet.

Miljökontoret påpekar att det finns kvarlämnade föroreningar längsmed Langsgatan, så att man vid exploatering och förändringar (anslutningar) i gatan kan projektera och planera eventuell omhändertagande av föroreningarna. Ett beslut om inskrivning av kvarlämnade föroreningar finns hos kontoret och för mer information önskas att exploatören kontaktar kontoret.

Svar:

Bullerutredningen har kompletterats (ÅF Infrastructure, 2019-12-04) med avseende på industribuller, och resultatet har lyfts in i planbeskrivningens avsnitt kring buller.

Den markmiljötekniska utredningen har kompletterats (Structor, 2020-01-16) med kompletterande undersökningar, riskbedömning och förslag på åtgärder. Planbeskrivningens avsnitt kring föroreningar har uppdaterats med utredningens resultat.

Information kring föroreningar i Langsgatan noteras och samordnas med exploatören.

Länsstyrelsen Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas om inte nedanstående synpunkter om *riksintresse för kulturmiljö, föreningar, industribuller och översvämningsrisk* kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap. 6 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

I kunskapsunderlaget till riksintresset finns mål för hur det kan tillgodoses. Här finns även stadsdelen Väster och kvarteret Väduren beskrivet.

I Fördjupning av program för Väster har Väduren 18 och 20 getts högsta skyddsklass: gul, d.v.s. "omistlig p.g.a. sina kulturhistoriska värden". Länsstyrelsen har 2011-06-28 i yttrande över planprogram för Väster lämnat synpunkter på den föreslagna utvecklingen i relation till riksintresset.

Synpunkter – riksintresse och kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Det aktuella planförslaget är ett av de första stegen vad gäller omvandling av industriområdet Väster till ett område med blandad bebyggelse, främst bostäder. Länsstyrelsen anser, i linje med tidigare yttrande över planprogrammet, att en exploatering med bostäder uppblandat i det äldre industriområdet innebär en avvikelse från det ursprungliga mönstret, men förändringen kan vara positiv om kulturmiljön och riksintresset används som en utgångspunkt/resurs och om kulturhistoriska värden beaktas. För att den lokala stadsbilden och riksintresset inte ska skadas behöver utformning och placering av ny bebyggelse göras med stor hänsyn till befintliga bebyggelsestrukturer och byggnadsformer.

En kulturmiljöutredning och en konsekvensbedömning har tagits fram av WSP liksom en fördjupad antikvarisk utredning avseende Modellfabriken. Länsstyrelsen delar inte bedömningen att planförslaget tar stor hänsyn till utpekade karaktärsdrag och inte innebär påtaglig negativ påverkan eller konsekvens för riksintresset Eskilstuna.

Planförslaget innebär hög exploatering av ett kvarter som ligger centralt i industriområdet. Länsstyrelsen anser att förslaget i huvudsak är väl utformat vad gäller gestaltningen, som tar rimlig hänsyn till kulturhistoriska värden. Det är bra att tydliga utformningsbestämmelser angetts. Planförslaget är även anpassat till kvarterstrukturen och rutnätsplanen. Det är positivt att Modellfabriken inom Väduren 18 bevaras exteriört och konverteras till ny användning. För stadsbilden och riksintresset är det negativt att den kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaden inom Väduren 20 rivs.

Stadsdelen Väster med sina fysiska uttryck i form av industribebyggelse och stadsplanemönster är en bärande del av riksintresset industristaden Eskilstuna.

Kvarteret Väduren ligger centralt i området och omges av flack terräng. Den omgivande stadsbilden är höjdmässigt homogen med låg industribebyggelse och bostadshus i 2-3 våningar, med få inslag av högre bebyggelse.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte är anpassat till stadsbilden och riksintresset i form av Västers industrilandskap vad gäller den nya bebyggelsens höjder och skala. Länsstyrelsens bedömning är att riksintresset riskerar att skadas påtagligt genom föreslaget punkthus på 39 meter i totalhöjd (uppskattningsvis 10-12 våningar) eftersom det kommer att dominera över befintlig bebyggelse och påverka kulturmiljöns skala och former negativt. Det gör att läsbarheten av området försvåras, d.v.s. möjligheten att förstå och uppleva den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen av Eskilstuna som industristad och dess uttryck ”industrialanläggningar från 1800-1900-tal”.

Planförslaget berör en mindre del av riksintresset, men Länsstyrelsen bedömer att åtgärden kommer få en sådan grad av negativ inverkan på områdets värden att påtaglig skada uppstår. Påtaglig skada kan även uppkomma genom kumulativa effekter. Om planförslaget realiseras etableras en ny högre byggnadshöjd vilket kan få följdverkan i kommande detaljplaner.

I riktlinjerna i planprogrammet anges att bebyggelsens utformning ska variera mellan 2-6 våningar. I enstaka välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Punkthusets höjd kommer medföra att stadssilhuetten bryts. En målsättning för att tillgodose riksintresset är att ”stadens horisontlinje bör behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande”.

För att riksintresset inte ska skadas påtagligt och riktlinjerna i planprogrammet följas, behöver punkthusets höjd sänkas så att det anpassas bättre till omgivande bebyggelse och stadsbild. I sammanhanget bör studeras om även övrig bebyggelse kan sänkas på motsvarande sätt, för bättre anpassning till omgivningen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Länsstyrelsen delar inte bedömningen att punkthuset inte skulle få någon påverkan på utpekade siktlinjer med hög känslighet. Detta bör belysas tydligare liksom påverkan på den lokala stadsbilden.

En samlad analys av var höga byggnader kan vara möjliga att uppföra inom riksintresset saknas i kommunens översiktsplan och planprogram. Detta har efterlysts av Länsstyrelsen. Utan strategiska ställningstaganden från kommunens sida är det svårt att göra en bedömning av enskilda planförslags påverkan på riksintresset.

Modellfabriken Väduren 18 har utpekats som en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL. Det är bra att den har försetts med rivningsförbud. Föreslagna varsamhetsbestämmelser (k1-4) är till delar skyddsbestämmelser, d.v.s. syftar till att bevara ursprungligt material, och bör därför ändras till (q). Det gäller t. ex. att originalfönster och takgesims ska bevaras. Länsstyrelsen delar slutsatsen i antikvarisk konsekvensbeskrivning att byggrätten för tillbyggnad av Modellfabriken mot Langsgatan bör begränsas ytterligare

genom prickmark. Byggrätten bedöms i nuläget ta för stor andel av befintlig byggnads fasad.

Hälsa – föroreningar

Av rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Structor, 2019-03-13) framkommer att planområdet är förorenat. Undersökningen påvisar att fyllnadsmassorna innehåller tungmetaller som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Även spår av klorerade lösningsmedel förekom i ett prov. Det ytliga och djupa grundvattnet påvisar förhöjda halter av klorerade alifater, och i ett grundvattenprov även olja. Det kan inte uteslutas att oljan kommer från förorening under byggnaden på Väduren 20. I inomhusluften på Väduren 18 påträffades förhöjda halter bensen. Halter av bensen påträffades även i porluften under betongplattan på denna fastighet.

Länsstyrelsen anser att samtliga av de rekommendationer som framförs i den översiktliga undersökningen (2019-03-13) ska uppfyllas. Bland annat behöver inomhusluften på Väduren 18 och 20 mätas avseende förhöjda halter av bensen (Väduren 18) och klorerade alifater.

Länsstyrelsen anser dessutom att nedanstående behöver utredas:

- I samrådshandlingen beskrivs att det finns planer för ett garage beläget under marknivå. Eftersom området är förorenat med bl.a. klorerade lösningsmedel och oljeförorening behöver detta tas i beaktning när riskbedömning görs.
- Byggnadsmaterialet i den byggnad (Modellfabriken, Väduren 18) som ska byggas om till bostäder behöver noggrant undersökas så att inte människor exponeras för eventuella föroreningar.
- Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering behöver tas fram för att kunna välja den mest lämpliga åtgärdsmetoden.

För att kommunen ska kunna använda sig av planbestämmelsen *”Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd”* enligt 4 kap. 12 § och 14 § PBL måste detaljplaneområdet vara tillräckligt utrett. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om föreslagen bebyggelse är lämplig och utan risk för människors hälsa och miljö behöver ovanstående kompletteringar utföras. Inför granskningsskedet behöver det i planbeskrivningen tydligt framgå vilken åtgärdsmetod som ska tillämpas, när åtgärd ska ske och var någonstans. Samtliga utredningar som tas fram bör göras i dialog med Eskilstuna miljönämnd som utgör tillsynsmyndighet.

Hälsa – buller

Enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. PBL ger också kommunen möjligheter att besluta om planbestämmelser som reglerar skydd mot bullerstörningar.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram av ÅF (2019-08-21). Vid ett antal bostadslägenheters fasader erhålls dygnsekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. I detaljplanen finns följande skyddsbestämmelse. *"För bebyggelse längs Kungsgatan ska lägenheter större än 35 kvadratmeter utformas med minst hälften av bostadsrummen placerade mot bullerdämpad sida"*. Länsstyrelsen förordar att det i bestämmelsen eller i planbeskrivningen anges vad som avses med "bullerdämpad" (d.v.s. högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå). Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen vore mer korrekt att redovisa fasadvyerna med frifältsvärden från bullerutredningen, framför de utbredningskartor som saknar frifältsvärden.

Industribuller

I underlaget hänvisas till platsbesök och tidigare beräkningar av buller från enskilda verksamheter som kraftvärmeverket och Gjuteribolaget. Vidare uppger kommunen följande. *"För att säkerställa eventuell påverkan från industribuller kan en kompletterande bullerutredning bli aktuell under fortsatt arbete med detaljplanen eller i samband med bygglovsprocessen"*.

I närområdet finns ett antal källor för industribuller. I planunderlaget finns inga samlade beräkningar eller mätningar av bullret från dessa befintliga verksamheter och aggregat. Enligt Länsstyrelsens bedömning saknas i underlaget tillräckliga uppgifter om industribullret. Länsstyrelsen bedömer att det krävs utförligare dokumentation och helhetsbedömning vad gäller industribullret för att kunna bedöma planens lämplighet.

Översvämningsrisk

Det framgår tydligt av underlaget att en lämplig höjdsättning av vägar och bostadsbebyggelsen är avgörande för att få till stånd en säker ytavrinning vid skyfall. Av dagvattenutredningen framgår följande. *"Höjdsättningen av husen och innergården måste ta hänsyn till extrema regn och utgöra förutsättningar till att fastigheten inte skadas. Det måste ses till att det inte kan komma in vatten på en eventuellt stängd innergård på bjälklag från grannfastigheter."* En utgångspunkt bör vara att sammanhållen bebyggelse planläggs så att den årliga sannolikheten för att bebyggelsen tar skada vid översvämning är mindre än 1/100³. Länsstyrelsen vill därtill peka på vikten av att se till att tillgängligheten för samhällsviktiga funktioner inte försämras vid skyfall och avledning från planområdet, genom att vägar sätts under vatten och inte är framkomliga.

Detaljplanen medför rättigheter för framtida fastighetsägare. Det finns inte stöd för att i samband med bygglov tvinga fram ytterligare utredningar som behövs för att kunna säkerställa att markanvändningen blir lämplig (jfr. MÖD 2018-10-31 dom P 8052-17). Det finns heller inte stöd för att i genomförandeskedet ställa andra krav (t.ex. en viss höjdsättning eller skyddande barriärer) eller restriktioner i en byggrätt än vad som framgår av de bindande planbestämmelserna och av genomförandekraven i PBL i övrigt (jfr. MÖD 2013-04-10 dom P 5128-12).

Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till risker med översvämning vid skyfall. Vid behov kan planbestämmelser om höjdsättning av bebyggelsen behöva tillföras detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Säkerhet

Grundläggning och markarbeten

I planbeskrivningen saknas övergripande beskrivning av förutsättningarna för grundläggning av föreslagen bebyggelse och risk för skador på omgivande bebyggelse kopplat till detta. Länsstyrelsen menar att dessa förutsättningar behöver analyseras utförligare än vad som anges i planbeskrivningen (s.5) för att kunna säkerställa föreslagna byggrätters lämplighet.

Utrymning

Av planhandlingarna framgår att innergården inte kommer att vara tillgänglig för angöring av räddningstjänstens stegbil och att stegutrymning därför inte är möjligt den vägen.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen har försäkrat sig om att byggnader kommer att kunna byggas enligt gällande regler för brandskyddet och att Räddningstjänstens synpunkter på skyddet blir beaktat.

Social service och gatuliv

Detaljplanen är flexibel med avseende på markanvändningen. Inom hela planområdet möjliggörs användningssätt som ryms inom användningsbestämmelserna B: Bostäder, C: Centrum, K: Kontor samt D1: Vård- och omsorgsboende. Fördelningen av användningssätt kan ske i enlighet med planförslaget på ett sätt som skiljer sig från det kommunen redovisar i planbeskrivningen (s.14).

Planen reglerar exempelvis inte var i bebyggelsen eller i vilken utsträckning verksamheter för centrum, vård eller kontorslokaler får finnas i förhållande till bostäder, och vice versa. Länsstyrelsen vill här framhålla de riktlinjer som kommunen fastslagit för utveckling av stadsdelen i *Fördjupning av program för Väster* (s.11). Bland dessa riktlinjer anges bl.a. följande. ”Eftersträva mångfald i området vad gäller verksamheter, boende och upplåtelseformer etc”. ”Bottenvåningar i strategiska lägen, längs stråk [...] ska hållas tillgängliga för verksamheter av publik karaktär”. En central utgångspunkt i programmet för Väster är vidare att stadsdelen ska vara ”levande”, med vilket kommunen här menar att ”blandstaden utgör förutsättningen för en levande stad där variation av bostadsformer och verksamheter samverkar” (s.10). För att försäkra sig om att ovanstående riktlinjer kommer att förverkligas ser Länsstyrelsen att det är rimligt och viktigt att införa planbestämmelser som säkerställer att en del av dessa värden inte kan förbises i kommande genomförandeskeden.

Om kommunen väljer att bibehålla planens flexibilitet vad gäller användningssätt, så anser Länsstyrelsen att kommunen behöver ta höjd för den utveckling som detaljplanen tillåter, och att det tydligare behöver redogöras för de olika konsekvenser som planen möjliggör i planbeskrivningen. Samrådsförslaget möjliggör bostäder inom hela planområdet. Behovet av social service, däribland skolförskola, bör beaktas vidare i det fortsatta planarbetet i förhållande till detta.

Grönområden och utemiljö

Planområdet förväntas inrymma flertalet lägenheter för äldre-/trygghetsboende. Planförslaget medger även andra boendeformer. Behovet av lämpliga platser för utevistelse är ett allmänt intresse enligt 2 kap. 7 § PBL som vid planläggning ska tillgodoses inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse. Bland de riktlinjer som kommunen fastslagit i *Fördjupning av program för Väster* (s.11) anges att *"Bebyggelsen ska möjliggöra skyddade gröna gårdar som med en utformning kan erbjuda avskildhet från buller, lekmöjligheter, grannsamvaro och närgrönska."*

Det saknas i underlaget en tydlig redogörelse för vilka utemiljöer de boende kommer att få och hur dessa möter behoven. Länsstyrelsen har dock svårt att se hur innergårdar ska kunna tillskapas, enligt planförslaget, så att dessa lever upp till ovan nämnda riktlinjer i programmet för Väster. Länsstyrelsen anser att förslaget behöver beakta behovet av goda och tillgängliga utemiljöer i högre utsträckning.

Barn och äldre hör till grupper som därtill är särskilt känsliga för buller. I planbeskrivningen (s.25) anges att gemensamma uteplatser kan ordnas inom gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen på innergården, men det finns inte någon närmare beskrivning av hur kommunen har bedömt detta.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över olika alternativ för att inom ramen för planarbetet säkerställa att det allmänna intresset av tillräckligt stora friytor som är lämpliga för lek och utevistelse för bostäder tillgodoses. För mer råd om hur kommunen kan säkra friytor i detaljplan, se PBL Kunskapsbanken.

Omgivningspåverkan

Länsstyrelsen saknar solstudie i underlaget och redogörelse för punkthusets skuggningseffekter på omgivande bebyggelse i planbeskrivningen. Se även synpunkter om grundläggning ovan.

Trafikfrågor

Ovanstående frågeställningar kring detaljplanens flexibilitet påverkar även möjligheterna att tillgodose parkeringsbehov/mobilitetslösningar. Länsstyrelsen anser även här att beräkningar (jfr. s.24, planbeskrivningen) bör ta höjd för scenarion där området bebyggs med bostäder i den utsträckning som detaljplanen till fulla tillåter. Länsstyrelsen finner att dessa beräkningar bör tydliggöras. Länsstyrelsen saknar trafikutredning eller annat relevant underlag till grund för de slutsatser som dras i planbeskrivningen. Av underlaget är det inte tydligt var in- och utfart till parkeringsgaragen kommer att anordnas. Länsstyrelsen bedömer att hänsyn bör tas till möjligheterna att anordna tilltänkta parkeringslösningar inom ramen för planarbetet, bl.a. med avseende på trafiksäkerhet, i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

Koppling till miljömålen

Minskad klimatpåverkan

Val av material spelar en avgörande roll för att minska byggsektorns klimatpåverkan och betong är ett byggmaterial som vanligtvis har en större negativ klimatpåverkan än t.ex. trä. I detaljplanen omfattas dominerande delar av ny byggnation längs med Langsgatan av bestämmelse *f1: Fasad ska*

utformas huvudsakligen i betong, sten eller puts. Det får ur klimathänseenden anses olyckligt att kommunen i en detaljplan förbjuder fasadmaterial som i allmänhet är mer hållbara. Enligt 4 kap 33 § ska planbeskrivningen redogöra för de överväganden som har legat till grund för planens utformning. Länsstyrelsen förordar att hänsyn till den klimatpåverkan som ett genomförande av planen kommer att leda till bör vara en del av dessa överväganden.

God bebyggd miljö - gestaltning av bebyggelse

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget påvisar genomarbetade gestaltungsmissiga principer för den nya bebyggelsen. Det är positivt ur gestaltungsmisspunkt att detaljplanen innehåller konkreta utformningsbestämmelser avseende bl.a. kulörer, material och formspråk. Vidare är det positivt att förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen beträffande hur dessa planbestämmelser ska tolkas, vilket kan vara avgörande för att planen ska få avsedd verkan (jfr. MÖD 2018-09-12 dom P 1866-18).

Svar:

Länsstyrelsens ingripandegrunder:

Riksintresse för kulturmiljövården

Som en del i att tillmötesgå Länsstyrelsens synpunkter kring byggnadshöjder sänks totalhöjden på punkthuset från 39 m till 35 m. Vidare kompletteras detaljplanen med bestämmelser vilka anger att maximal byggnadshöjd för punkthuset är 31 m samt att översta våningen ska vara indragen minst 4 m. Detta ger en ändring av möjlig höjd på fasadliv från 39 m i samrådshandlingarna till 31 m i granskningshandlingarna. En indragen översta våning om 4 meters höjd förespråkas för att möjliggöra en tillgänglig förbindelse via hiss till takytan. För att ytterligare anpassa planförslaget till riksintresset samt bevara en tydlig differens mellan punkthuset och byggnaden på innegården, sänks nockhöjden på den sistnämnda från 26 m till 23 m. Vidare har trevånings-linjen längsmed Langsgatan (enligt gestaltungsmissbestämmelse) förtydligats i illustrationer.

En högre byggnad inom planområdet motiveras med dess centrala läge i Väster invid den utpekade platsen längsmed Kungsgatan i "Fördjupning av program för Väster" (s. 13). Då lämpligheten för en högre byggnad motiveras med planområdets läge anses den kumulativa effekt Länsstyrelsen påpekar till viss del motverkas.

Planbeskrivningen anger att den framtagna siktlinjestudien illustrerar att planförslaget medför en påverkan på utpekade vyer, men att den inte anses vara av en sådan karaktär att den medför en påtaglig negativ påverkan på riksintresset. Siktlinjestudien och planbeskrivningen har kompletterats med mer lokala vyer inom Väster för att illustrera den lokala påverkan på stadsbilden.

Då bestämmelsen k₂ anger att befintlig utformning med takgesim ska bibehållas, och inte syftar till att bevara gesimens ursprungliga material, anses en skyddsbestämmelse ej lämplig. Vad gäller fönster syftar varsamhetsbestämmelsen till att nya fönster ska anpassas till originalfönstren

vad gäller utformning och material. En skyddsbestämmelse anses således inte lämplig, då fönstren tillåts bytas ut. Tillåtet djup för tillbyggnaden av Modellfabriken invid Langsgatan minskas enligt Länsstyrelsens och konsekvensbedömningens synpunkter. För att frigöra ytterligare del av Modellfabrikens fasad, samt synliggöra det översta fönsterbandet, sänks tillåten nockhöjd från 10 m till 6,5 m.

Gällande Modellfabrikens fönster har planbeskrivningen kompletterats med ett stycke som anger att befintliga fönster i de fasader som tillbyggnaderna tar i anspråk ska bevaras. Detta då dessa fönster ej blir en del av skalskyddet och således inte behöver uppfylla specifika energikrav.

Då planförslaget har reviderats efter samrådet har en uppdaterad konsekvensbedömning tagits fram (Wsp, 2020-01-15). Med anledning av Länsstyrelsens yttrande vilket betonar en risk för negativ påverkan på riksintresset har bedömningen fördjupats.

Hälsa – föroreningar

Den markmiljötekniska utredningen har kompletterats (Structor, 2020-01-16) med kompletterande undersökningar, riskbedömning och förslag på åtgärder. Planbeskrivningens avsnitt kring föroreningar har uppdaterats enligt utredningens resultat och åtgärdsförslag. På grund av att byggnaden inom Väduren 20 brandhärjades i samband med undersökningen, samt att entreprenadarbeten pågick i byggnaden på Väduren 18, har rekommenderad luftprovtagning inte genomförts. Detta då provtagningen inte kunde utföras på ett representativt sätt. Vikten av de resultat som saknas hanteras emellertid vidare i slutsats och rekommendationer i rapporten.

Hälsa – buller

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om vad som anses utgöra bullerdämpad sida. De bilder i planbeskrivningen som illustrerade utbredningskartor har justerats till fasadvyer med frifältsvärden.

Bullerutredningen har kompletterats med avseende på industribuller och resultatet har lyfts in i planbeskrivningen. Slutsatsen är att riktvärden för industribuller (enligt Boverkets vägledning för industribuller Rapport 2015:21) inte bedöms överskridas.

Översvämningsrisk

Då detaljplanen medför en lägre andel hårdgjord yta i förhållande till dagens situation medför planen ej en ökad avrinning på allmän plats vid skyfall. För att undvika stående vatten på innegård lyfter planbeskrivningen att det är ett krav att vatten kan avledas från gården, detta kan antingen ske genom portik eller ledning till gata.

Länsstyrelsens synpunkter – råd:

Säkerhet

I samband med den kompletterande markmiljötekniska utredningen har även en geoteknisk utredning genomförts (Loxia Group, 2019-12-20). Resultatet från denna har lyfts in i planbeskrivningen.

Möjlighet för utrymning enligt gällande regler för brandskydd har säkerställts med Räddningstjänsten.

Social service och gatuliv

För att verka för ett aktivt gatuliv samt önskad variation av användningar inom planområdet har plankartan kompletterats med en bestämmelse vilken anger att bostäder ej får inrymmas i bottenplan mot Langsgatan. Vad gäller bottenvåning mot Kungsgatan medför bevarandet av befintlig byggnad att utformningen mot gatan kommer att vara densamma som för närvarande. För att verka för en offentlig karaktär och ett större gatuliv ska emellertid tillbyggnadernas fasader huvudsakligen utföras i trä och glas.

Planbeskrivningen har utvecklats med ett förtydligande kring vilket antal bostäder planen möjliggör, samt dess konsekvenser.

Grönområden och utemiljö

Planbeskrivningens avsnitt kring utemiljö har utvecklats med ett tydliggörande av vilka och hur stora ytor som finns att tillgå. De kvaliteter som programmet uppger (avskildhet från buller, lekmöjligheter, grannsamvaro och närgrönska) anses kunna uppfyllas.

Att gemensamma uteplatser kan anordnas inom riktvärden för bostäder enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 säkerställs genom bullerutredningen. Den visar på att den ekvivalenta ljudnivån på innergården understiger 50 dBA samt att den maximala ljudnivån ej överstiger 70 dBA.

Omgivningspåverkan

Detaljplanen har kompletterats med en solstudie vilken bifogas till planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.

Trafikfrågor

Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration av möjlig garageutbredning och dess antal platser. Vidare har avsnittet kring garage utvecklats med ett förtydligande kring de konsekvenser ett uppförande av endast bostäder skulle medföra.

Nedfart till garage har förtydligats i illustrationer.

Koppling till miljömålen

Regleringen av fasadmateriell är nödvändig i syfte att anpassa planförslaget till kulturmiljön och verka för önskad variation/brokighet. Väster saknar överlag inslag av träfasader, och en större andel inom planområdet skulle således innebära att tillkommande byggnader ytterligare avviker från omgivningen. Detaljplanen möjliggör emellertid att samtliga byggnader kan uppföras med trästomme.

**Funktionsrätt
Eskilstuna**

Att tillåta att höga punkthus byggs inom området förefaller högst ogenomtänkt med tanke på att höghus inte stämmer med Eskilstunas stadsbild. Det var även anledningen till att Energimyndighetens förfrågan om att bygga höghus på Väster avslogs. Hänsyn behöver även tas till viktiga faktorer som behaglig vistelse i gaturummet såväl som inne i byggnaden.

Då detaljplanen möjliggör Vård- och omsorgsboende förutsätts att Plan- och Bygglagens lagstadgade tillgänglighet beaktas såväl utom- som inomhus.

Möjlighet till bilparkering behöver utformas för att undvika att personer med funktionsnedsättning tvingas ta bakvägar som genom underjordiskt garage utan behandlas lika respektfullt som alla andra.

Svar:

För resonemang kring höga byggnader inom planområdet och de justeringar som genomförs inför detaljplanens granskning, se svar till Länsstyrelsens yttrande.

Att gällande krav på tillgänglighet uppfylls i tillkommande, och vid omdaning av befintliga, byggnader säkerställs i samband med bygglov. Föreslagen detaljplan säkerställer att tillgänglig parkering kan rymmas inom 25 m från tillgänglig entré samt att kärl för hushållsavfall finns inom 50 m.

Parkering för samtliga verksamma och boende inom kvarteret föreslås ske i underjordiskt garage. På gata möjliggörs endast korttidsparkering för angöring.

Lantmäteriet*Tomtindelning*

Enligt fastighetsregistret omfattas Väduren 18 och 20 av tomtindelningar (0484K-488C resp. 0484K-522C). Inom det nya planområdet upphävs tomtindelningen per automatik men dock inte utanför det nya planområdet. Det innebär att delar av tomtindelningen som gäller utanför det nya planområdet kommer att fortsätta gälla. Information om detta och eventuella konsekvenser bör framgå av planbeskrivningen.

BCD₁K – Kombinationen enskild kvartersmark och allmän kvartersmark m.m.

När man planlägger med en kombination av enskild kvartersmark (BCK) och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, så kallad allmän kvartersmark (D), bör man ta i beaktande de markåtkomstregler som gäller för allmän kvartersmark och de konsekvenser som de kan medföra. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet (vård- och omsorgsboende) inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Dessa regler kan innebära oanade konsekvenser och skapa osäkerhet för båda parter (kommun och markägare (och ev. hyresgäst m.m.)). Markägaren kan när som helst begära att kommunen löser in all mark där bestämmelsen D₁ gäller, eller tvärtom att kommunen kräver inlösen, ifall att områdena inte används för vård- och omsorgsändamål.

Ett förslag till att undkomma denna problematik är att man specificerar var BCK och D ska gälla så att de hålls åtskilda, t.ex. kan man införa 3D-redovisning i plankartan om BCK och D ska gälla i olika plan. Ett annat alternativ är att överväga om D kan undvaras inom detta område. Behövs båda användningarna för att nå avsedd effekt?

Om kommunen väljer att behålla dessa bestämmelser bör problematiken och eventuella konsekvenser av dessa kombinationer framgå av planbeskrivningen.

Inlösen av allmän plats

Planförslaget innebär att förrättningar kan komma att genomföras, b.la. behov av fastighetsreglering. I planen finns mark avsatt som allmän platsmark ”gata” med kommunalt huvudmannaskap. För att genomföra planen behöver därför mark överföras till en av kommunen ägd fastighet. Vägmarken ligger utlagd inom Väduren 18 och 20 som idag är i privat ägo. Redogörandet för eventuell inlösen av allmän plats kan förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med de berörda fastighetsägarna.

Plandata

Under rubriken plandata ”Läge och areal” i planbeskrivningen (sidan 2) anges att området har en areal om ca 2300 m². Enligt fastighetsregistret har planområdet en areal om ca 2700 m² om planområdets gränser följer befintliga fastighetsgränser för Väduren 18 och 20.

Underjordiskt garage – ”b₁”

För förtydligande bör planbeskrivningen kompletteras med information om hur det underjordiska garaget är tänkt att utformas (är det tänkt att ett underjordiskt

garage ska kunna möjliggöras för en större yta än endast inom b₁) och hur åtkomsten till detta avses ske.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra mot planförslaget.

Svar:

Berörda tomtindelningar avses att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft, plankartan och planbeskrivningen har uppdaterats med information kring detta.

Information kring inlösen av allmän plats har förtydligats genom ett eget avsnitt i planbeskrivningen under kapitlet "Fastighetsrättsliga frågor".

Angivelsen av planområdets areal har justerats till 2700 m².

Kommunen noterar upplysningen kring kombinationen av enskild och allmän plats, och planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt "Allmän kvartersmark" där detta upplyses.

Ladingen

Planförslaget innebär att fastigheterna Väduren 18 och 20 i sin helhet får bebyggas med bostäder, vilket strider mot fördjupning av program för väster godkänt av SBN den 7 december 2011. I programmet framgår det på sid 29 att markanvändningen i hela kv. Väduren huvudsakligen ska vara handel, kontor, service, kultur och idrott. Sid 29 från programmet bifogas.

Planförslaget med bostäder i kvarteret Väduren strider även mot gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2013-08-29. Sid 14 för del Väster som visar att kv. Väduren i huvudsak är ett omvandlingsområde för kontor och icke störande verksamheter bifogas.

Enligt förslaget kan hela fastigheterna Väduren 18 och 20 bebyggas med bostäder. I princip inga friytor för de boende finns i markplanet. På plan 4 finns lite friytor, vilket redovisas i fig. 52 på sid 15 i planbeskrivningen. Exploateringsgraden är minst sagt uppseendeväckande stor och inte rimlig för att skapa en god miljö för boende. Noterbart är att en stor del av de grönytor som är redovisade ligger på taket av byggnaderna.

Bostäder placerade i tomtgräns mot våra fastigheter Väduren 19, 21 och 23 innebär att andra krav kommer att ställas på våra angränsande fastigheter, vilket innebär inskränkningar i hur dessa kan utvecklas.

Enligt planförslaget tillåts bebyggelse till gräns mot våra fastigheter Väduren 19, 21 och 23. På fastigheten Väduren 23 har vi ett gällande bygglov, B 1443/16, för en 8 våningar hög byggnad med fönster på alla fasader. Byggnaden är placerad 4,5 meter från gränsen mot Väduren 20. Karta på vårt bygglov bifogas.

Byggrätten för Väduren 18 och 20 måste begränsas till 4,5 meter från gräns mot våra fastigheter Väduren 19, 21 och 23, för att vi ska kunna utveckla våra fastigheter.

Figur 96 på sid 18 i planbeskrivningen bör redovisas med vår planerade byggnad enligt gällande bygglov B 1443/16.

Övriga illustrationer i planbeskrivningen liksom vyer som visar hur kvarteret syns från olika håll i staden, bör kompletteras med vår 8 våningar höga byggnad. Bilderna blir annars missvisande för betraktaren. Bifogar situationsplan och fasadritningar som avser gällande bygglov B 1443/16 på Väduren 23.

Svar:

Föreslagen detaljplan anses vara i linje med program för Väster då den möjliggör en variation av användningsområden och flertalet utav dem som pekas ut för kvarteret Väduren (handel, kontor och service). Ambitionen med detaljplanen är att området ska innehålla verksamheter och inte endast bostäder, och plankartan har uppdaterats med en bestämmelse vilken medför att bostäder ej får inrymmas på bottenplan invid Langsgatan. En viktig del i utvecklingen att skapa ett mer levande Väster är emellertid tillskottet av bostäder, och blandningen av bostäder och verksamheter är en bärande del i programmet.

I den bild som finns bifogad till yttrandet illustrerar översiktsplanen att aktuellt planområde ligger inom "Omvandlingsområde blandad bebyggelse", vilket då utgör ett område som anses vara särskilt lämpligt att bebygga enligt blandstadsprincipen. Planförslaget anses vara förenligt med gällande översiktsplan. Vidare utgör föreslagna användningsbestämmelser icke störande verksamheter.

Planbeskrivningens avsnitt kring utemiljö har utvecklats.

Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse vilken anger att byggnader som placeras inom 4,5 m från fastighetsgräns (vilken vetter mot kvartersmark) ska utföras med brandtekniskt avskiljande konstruktion. Befintliga byggnader inom planområdet står även för närvarande placerade i fastighetsgräns.

Föreslagen detaljplan anses ej vara i strid mot yttrandens bygglov. Då uppförandet av byggnaden ej är påbörjad, och således ännu inte säkerställt, anses en uppdatering av bilder med den illustrerad ej lämpligt.

**Region
Sörmland**

Region Sörmland ser positivt på utvecklingen i området men vill påpeka att linje 7 numera sträcker sig mellan Folkesta och Trumtorp och har halvtimmestrafik i högtrafik.

Svar:

Planbeskrivningens avsnitt gällande kollektivtrafik har justerats enligt yttrandet.

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Då höjdangivelserna för punkthusen har justerats, är tidigare gestaltungsbestämmelse f₈ vilken reglerade högsta antal våningar ej fortsatt erforderlig, och bestämmelsen har således tagits bort.

Yttranden utan erinran

Följande instanser har inkommit med yttranden utan erinran:

- Räddningstjänsten
- ESEM – Va

- EEM – Elnät
- Eskilstuna kommunfastigheter
- Fastighet och exploatering, Eskilstuna kommun

Fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att det bearbetade planförslaget ställs ut för granskning. Om synpunkter inkommer under granskning, kommer dessa att redovisas och bemötas i ett granskningsutlåtande innan detaljplanen antas. Efter antagande har ”ej tillgodosedda sakägare” möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jacob Lithammer
Planchef

Sofia Holmgren
Planarkitekt, Ebab