

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna gör 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 (och dess samarbetspartners), kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet.
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt *i foajén i Värjan, under tiden 9 januari – 30 januari 2017.*
- Inkomna synpunkter** 9 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 9 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

Sakägare 1

Angeående samråd för Vapnet 3

Vi har följande kommentar angående samrådet för Vapnet 3 i Eskilstuna.

Vår fråga gäller tillfart till fastigheten Vapensmedjan 1 och parkeringshänvisning till Vapnet 3.

Enlig tidigare information är vår tillfartsväg fram till vår fastighet längs Stallgången till Rothoffsvägen. Vilket beror på att vi formellt sett (enligt de uppgifter vi har) inte har rätt att åka över parkeringen direkt från infarten från Tullgatan. Detta förtydligas också i den skylt där endast transporter till Tullgatan 6 tillåts åka hela Stallgången (förbi den röda längan).

Vi måste därför ges en lösning som innebär att vi även fortsättningsvis tillåts framföra fordon denna väg. Servitut att åka över parkeringen i Vapnet 1 (med infart från Tullgatan) är inte likvärdigt då framtida planer för denna tomt kan komma att påverka.

Vidare har vi enligt plan från tidigt 1990-tal (1992?) blivit hänvisade att parkera fordon på Vapnet 3 (istället för att utnyttja vår rätt att parkera i Rothoffsparken, vilket vi egentligen äger rätt till). Möjligheten att parkera på Vapnet 3 försvinner i och med byggnationen på tomten. Även detta vill vi se en lösning för (trots att vi inte har hävdats denna rätt tidigare) då vi inser att vi på längre sikt kan få problem att parkera på tomten, av idag okända skäl.

Svar:

- *Ny tillfart till fastigheten Vapensmedjan 1 kommer att lösas via Tullgatan/Hamngatan i och med att Stallgången blir enkom en gång- och cykelväg.*
- *Gällande servitutet, presenterat i gällande plan för Rothoffsparken, för Fristaden 1:6 så gäller det möjligheten för Vapensmedjan 1, 2, 3, 4, 5 & 6 att tillsammans skapa en gemensamhetsanläggning för till- och fränfart till respektive fastighet genom Fristaden 1:6.*
- *Gällande parkeringshänvisningen till Vapnet 3 så är detta inte ett servitut. Parkeringshänvisningen kommer från planbeskrivningen som upprättades i samband med att Rothoffsparken detaljplanerades. Denna plan vann laga kraft 1992-03-04. Planbeskrivningen är inte ett juridiskt dokument (vilket plankartan är) utan en beskrivning av situation, tillstånd, risker, konsekvenser och möjliga lösningar. I och med att kommunen sålde fastigheten Vapnet 3 till PEAB AB är en tidigare parkeringshänvisning inte aktuell.*

Vectura Fastigheter AB

Samrådsyttrande över detaljplan för fastigheten Vapnet 3 i Eskilstuna

Vectura Fastigheter AB (VFAB) genom NF Projekt och Förvaltning AB har via ett köpavtal med den nuvarande lagfarne ägaren Peab Bostad AB i april 2015 förvärvat fastigheten Vapnet 3 i Eskilstuna. Tillträde till fastigheten är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan och har således ännu inte skett. De frågor som i planbeskrivningen redovisats under rubriken genomförande och som anges att de skall regleras i exploateringsavtalet är ett åtagande som säljaren Peab skall svara för. VFAB:s yttrande hanterar bara de delar i planförslaget som berör möjligheten att bygga ut det planerade vård- och

omsorgsboende och trygghetsboendet. Peab kommer i den del planförslaget rör bolagets åtagande själv komma in med ett samrådsyttrande. I den mån något kommer att falla mellan stolarna förbehåller sig VFAB och Peab att under samrådtiden, granskningstiden inkomma med komplettering.

VFAB har inför samrådet framfört synpunkter på planförslaget. Vad gäller utformningen av den planerade vårdbyggnaden, kvartersmarken med användningsbestämmelsen BDC, har förslaget justerats så att den planerade byggnaden ryms inom byggrätten. Den i plankartan inklippta illustrationskartan redovisar vad gäller vårdbyggnaden dock inte det senaste förslaget.

Under planarbetets gång har VFAB vid ett antal tillfällen påpekat att accessen till trygghetsboendet med de förslagna gång och cykelvägarna sydost och norr om kvarteret inte är acceptabel. Den inklippta illustrationskartan visar att access från gång- och cykelvägarna till entréerna med bil är nödvändig. Gården är tänkt som en grön oas med uteplatser för de äldre på såväl vård-, omsorgsboendet som trygghetsboendet. Det rör sig i båda boendeformerna om äldre + 70 där bilaccess till entréerna är nödvändig.

På illustrationskartan är två HCP platser redovisade dels i kvarterets nordvästra hörn vid stallgången och dels i det sydöstra hörnet utmed den breda infartsgatan i söder. I den illustrationsplan som bolaget redovisat för kommunen är dessutom ytterligare en HCP plats illustrerad utanför det trygghetsboende, 3 våningsbyggnaden, som ligger på den i planen redovisade sydöstra gång- och cykelvägen. Den verkar ha fallit bort i redovisningen av illustrationskartan. Access med bil till den nordvästra HCP platsen och även den sydöstra HCP platsen måste medges.

Det som i detaljplanen utlagts som allmän platsmark, gång och cykel, måste med hänsyn till entréer, HCP platser mm justeras. Lämplig beteckning på denna del bör vara Gåfartsgata, dvs biltrafik medges på de gåendes och cyklandes villkor.

På den bifogade inklippta illustrationskartan har ritats in fläktrum i 5 våningar i det sydvästra hörnet på vård- och omsorgsboendet och motsvarande fläktrum i 4 våningar i det sydöstra hörnet. Under rubriken Placering, utformning utförande redovisas beskrivningen v1, hisschakt och övriga tekniska anläggningar tillåts sticka upp över angiven höjd. VFAB utgår ifrån att denna bestämmelse ersätter det som redovisats i utkastet till detaljplan, en högre plushöjd inom den yta där VFAB angivit att ett fläktrum på taket kommer att byggas.

Detaljplanen är lite svårtolkad i de delar, som vad gäller vård- och omsorgsboendet, redovisats i den planerade byggnadens nordvästra och sydvästra hörn. VFAB tolkar plankartan, i de med rätt redovisade områdena som att det inte är någon byggrätt här till + 24,5 m utan för ytorna gäller de bestämmelser som står under rubriken Begränsningar av markens bebyggande, mindre komplement byggnader, ramp, entrétak mm.

För att vara säker på att i detta tidiga skede den planerade byggnaden i tre våningar som illustrerats utmed den sydöstra Gång och cykelvägen ryms inom

detaljplanens höjd vill VFAB att högsta byggnadshöjd ökas med +0,5 m till +23,0 m.

Svar:

- *Access med bilen kvarteret runt kommer inte möjliggöras. Stallgången och den tillkommande gång- och cykelvägen i sydost, längs fastighetsgränsen mellan Vapnet 1 och Vapnet 3, kommer bli avsedda endast för gång och cykel. Detta har varit en grundförutsättning sedan planarbetet startades och har lyfts såväl i planbeskedet, så väl som i inriktningsbeslutet från våren 2014. Parkering ska ske på kvartersmark.*
- *Gällande fläktrummen har bestämmelsen ändrats till att bestå av en utökad höjd för de önskade platserna för fläktrummen.*
- *Byggnadshöjden för byggrätten utmed den sydöstra Gång- och cykelvägen ökas till +23,0m.*
- *Gällande de sydvästra och nordvästra hörnen har byggrätten utökats till att inrymma ”hörnen”.*

Stenvalvet

Yttrande i plansamråd avseende föreslagen ny detaljplan Vapnet 3 m.fl.
Diarienummer; SBN/2015:442

Fastighets AB Stenvalvet, nedan Stenvalvet, äger via det helägda dotterbolaget Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB, org nr 556758-3660, fastigheten **Eskilstuna Vapnet 1**, nedan Vapnet 1, och via helägda dotterbolaget Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB, org nr 556760-2643, fastigheten **Eskilstuna Vapnet 2**, nedan Vapnet 2.

Både Vapnet 1 och Vapnet 2 påverkas kraftigt av ovanstående förslag till ny detaljplan.

Stenvalvet äger dessutom, via dotterbolag, förutom fastigheten Eskilstuna Vörten 1 & 2 även fastigheten Eskilstuna Vägbrytaren 1, nedan Vägbrytaren, som även den indirekt påverkas av förslaget till ny detaljplan.

PLANFÖRSLAGET

Det nu föreliggande planförslaget syftar till att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus uppdelat i vård- och omsorgsboende och trygghetsboende inom kv Vapnet 3. Planförslaget innebär bl a att en ny gata skall byggas söder om fastigheten Vapnet 3 på mark som tillhör fastigheten Vapnet 2. Planförslaget innebär vidare att en ny gång- och cykelbana skall byggas öster om fastigheten Vapnet 3 på mark som tillhör fastigheten Vapnet 1. Enligt planförslaget behöver således mark överföras från båda våra fastigheter Vapnet 1 och Vapnet 2 för att planförslaget skall kunna genomföras. Avtal om fastighetsreglering förutsätts mellan oss och kommunen samt bekostas av exploitören PEAB.

Ingen kontakt har tagit med oss i planarbetet vilket vi tycker är märkligt med beaktande av det stora ingrepp som planera i vår äganderätt.

NULÄGE

Vapnet 1 omfattar ca 7290 m² kontorsarea och förhyrs huvudsakligen av Trafikverket. Totalt har Stenvalvet i nuläget avtalsåtaganden gentemot Vapnet 1:s hyresgäster om ca 120 parkeringsplatser. På Vapnet 1 finns ca 170

parkeringsplatser. Vapnet 1 har i nuläget vakanta lokaler, när dessa är uthyrda beräknas ytterligare ca 100 personer arbeta i fastigheten varför samtliga p-platser i vapnet 1 behövs för Vapnet 1:s hyresgäster.

Vägbrytaren 1 omfattar ca 23 400 m² kontorsarea och förhyrs huvudsakligen av stora hyresgäster såsom Fortifikationsverket, Statens Energimyndighet och Energimarknadsinspektionen. Vapnet 2:s parkeringsplatser nyttjas av Stenvalvets hyresgäster i Vägbrytaren. På Vägbrytaren finns ca 40 parkeringsplatser, resterande parkeringsbehov uppfylls via Vapnet 2. På Vapnet 2 finns ca 220 parkeringsplatser. Totalt har Stenvalvet har avtalsåtaganden gentemot Vägbrytarens hyresgäster om samtliga parkeringsplatser. Vägbrytaren har således ingen kapacitet att klara sitt parkeringsbehov inom fastigheten utan måste nyttja Vapnet 2:s area för detta.

I plansamrådshandlingen anges mycket riktigt att parkeringsplatserna på Vapnet 1, 2 och 3 idag har en hög beläggningsgrad och att på Vapnet 2 förekommer dagligen överbeläggning, vilket innebär att parkering sker på körytor och gångbanor.

KONSEKVENSER FÖR STENVALVET

- markförsäljning
- kraftigt minskade antal parkeringsplatser för våra hyresgäster
- ingen tillgänglighet till en garage- och förådsbyggnad den s k "Trälängan"

Se mer nedan.

VÅR INSTÄLLNING TILL PLANFÖRSLAGET

Stenvalvet är generellt positiva till utveckling. Vi är positiva till att området med fastigheterna Vapnet 1,2 & 3 utvecklas. Förslaget innebär emellertid mycket negativa konsekvenser för våra fastigheter som vi gärna vill framhålla.

Såvitt avser Vapnet 1;

- Minskad fastighetsareal, vilket minskar våra framtida utvecklingsmöjligheter av fastigheten
- Den föreslagna gång- och cykelvägen tar befintliga parkeringsplatser i anspråk, parkeringsplatser som vi har stort behov av
- Förslaget omöjliggör angöring till vår garagebyggnad "Trälängan" då infarten till byggnaden är från den västra sidan.

Såvitt avser Vapnet 2;

- Minskad fastighetsareal vilket minskar våra framtida utvecklingsmöjligheter av fastigheten
- Förslaget tar befintliga parkeringsplatser i anspråk, något som vi har stort behov av, det minskar även vår framtida utveckling av fastigheten.

FÖRSLAG

Stenvalvet är beredda att arbeta tillsammans med kommunen och andra parter i syfte att genomföra angivet planförslag på ett sådant sätt att de ovan angivna nackdelarna kan elimineras och att slutliga planförslaget utformas på ett sådant

sätt att det gynnar alla parter.

En sådan diskussion måste inkludera följande punkter;

- Tillfredställande ersättning för avträdd markareal
- Ny infart till parkeringsplatserna på Vapnet 2
- Rivning av trälängan på Vapnet 1
- Kompensation för minskat antal p-platser

Svar:

- *Det är tråkigt att Stenvalvet känner att de inte blivit informerade om planarbetet tidigare, detta har inte varit kommunens avsikt. Kommunen uppfattar det som att utvecklingen av fastigheten Vapnet 3, samt dess påverkan på fastigheterna Vapnet 1 respektive Vapnet 2, har kommunicerats till Stenvalvet. Bland annat har Stenvalvets fastigheter Vapnet 1 och 2 diskuterats på möte 2016-10-05 tillsammans med andra fastigheter som Stenvalvet äger i Eskilstuna kommun.*
- *Dialog kommer ske om hur och på vilka premisser. Avträdande av mark och bortfall av parkeringsplatser kommer att ersättas. Intrånget på Vapnet 1 respektive Vapnet 2 har minskats i och med granskningshandlingarna.*
- *Längan kommer att stå kvar då den har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. I och med planens minskade intrång på omkringliggande fastigheter kommer möjligheten att angöra längan fortsatt vara möjligt.*
- *Infart till parkeringsplatserna på Vapnet 2 kommer säkerställas.*

Lantmäteriet

- *Kontrollera fastigheternas ägare (s.3 och s.19 i planbeskrivningen). Vapnet 1 ägs av Stenvalvet 717 Eskilstuna Vapnet 1 AB och Vapnet 2 ägs av Stenvalvet 730 Eskilstuna Vapnet 2 AB, enligt fastighetsregistret.*
- *På sida 19 i planbeskrivningen nämns att exploateringsavtal ska upprättas. Enligt PBL 4 kap 33 § sista stycket ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll, och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av sådant avtal, redovisas.*
- *Rekommenderas att ange tydlig användning på den del av Rothoffsvägen som är vit i plankartan. Det är inte omöjligt att området kan tolkas vara utan bestämd användning om planen fastställs i sin nuvarande form. En ny detaljplan ersätter den gamla detaljplanen och dess bestämmelser – inte omöjligt att det även gäller där man inte angett någon användning. Det skulle iså fall innebära att området går från att vara allmän plats för trafikändamål (som anges i gällande detaljplan Stadsplan: Faktoriängen mm) till att inte ha någon definierad användning.*
- *För tydlighets skull, redovisa gärna huvudmannskapet i plankartan.*

Svar:

Fastigheternas ägare i planbeskrivningen ändras.

Den del av Rothoffsvägen som är med i plankartan har åtgärdats och fått användningen gata.

Huvudmannskapet adderas till plankartan.

**Eskilstuna
Energi och
Miljö Elnät AB**

Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB har tagit del av översända handlingar för Vapnet 3 för Detaljplanesamråd och har följande synpunkter.

Planbeskrivning sida 17 (23) återfinns:

Teknisk försörjning

**El, tele,
bredband
och
värme** Inom kv. Vapnet finns en mindre transformator, som försörjer Trafikverkets byggnad med el, samt mitt i kvarteret finns en byggnad innehållande ett reservkraftverk med dieseldrift. Reservkraftverket ska försörja bl.a. Energimyndigheten med elström vid eventuellt elavbrott. Stadsnätet för bredbandsanslutning finns framdraget till Trafikverkets byggnad idag. Det finns goda möjligheter att ansluta nya fastigheter till nätet. I Stallgången finns ett större ledningspaket.

Ändras till:

Teknisk försörjning

**El, tele,
bredband
och
värme** Eskilstuna Energi och Miljö AB ansvarar för fiber och värme och Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB för el. I Stallgången finns ett större ledningspaket. Mitt på fastigheten Vapnet 1 mot Vapnet 2 finns en byggnad innehållande ett reservkraftverk med dieseldrift. Reservkraftverket försörjer bl.a. fastigheten Vägbytare 1 med elström vid eventuellt elavbrott. Stadsnätet för bredbandsanslutning finns framdraget till byggnad på Vapnet 1 idag. Det finns goda möjligheter att ansluta nya fastigheter till nätet.

Planbeskrivning sida 19 (23) återfinns:

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor**

**Ansvars-
fördel-
ning** Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar, el-ledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

Ändras till:

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor**

**Ansvars-
fördel-
ning** Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.

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

Svar:

Ändringarna har genomförts.

**Vård &
omsorgsförvalt
ningen**

För att det ska bli kostnadseffektivt behöver nya äldreboendet vara beräknat på minst 80-90 kvm/lgh (lägenhet samt gemensamhetsutrymmen) med minst 2 X 10 lgh/våningsplan.

På detaljplanen ser byggnaden för äldreboendet litet ut.

Vi ser i övrigt det som väldigt positivt att det planeras för vård och omsorgsboende så centralt. Det är även en fördel att lägga trygghetsboendet bredvid och kunna bo nära sin anhörige.

Svar:

Synpunkten noterad. Äldreboendet planeras drivas i privat regi. Byggrätten är räknad på 6 avdelningar á 10 lgh per avdelning på ca 500m² (ca 50m²/lgh) vardera.

**ESEM AB,
Avfall**

Svar synpunkt = Att renhållningsföreskrifter för Eskilstuna kommun beaktas vad gäller transportvägar, vändplaner, placering avfallsutrymmen (miljöhus).

Svar:

Synpunkten beaktas i det fortsatta arbetet.

**Miljö- och
räddnings-
tjänst-
förvaltningen**

Som planbestämmelse står att bygglov inte får beviljas innan sanering av förorenad mark är godkänd. Ett alternativ kan vara att ändra bestämmelsen till att startbesked inte får beviljas.

Svar:

Planbestämmelsen har ändrats.

Länsstyrelsen

Detaljplan för kvarteret Vapnet 3 i Eskilstuna, Eskilstuna kommun

Er beteckning; SBN/2015:442, handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2017-01-09

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Syftet med planen är att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus uppdelat i vård- och omsorgsboende och trygghetsboende inom kv. Vapnet 3. Planen medger även centrumändamål för att möjliggöra för olika typer av verksamhet. Planen ska ta hänsyn till och skydda kulturmiljö- och naturhistoriska värden.

Enligt Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Vapnet 3 ligger inom förtätningssonen för Eskilstuna centrum. I översiktsplanen pekas fastigheten inte ut som utredningsområde för bebyggelse, dock är planen förenlig med översiktsplanens intentioner om att förtäta Eskilstuna centrum med fler bostäder.

Planen har föregåtts av planprogram godkänt av kommunen 2009.

Planprogrammet föreslår bebyggelse av ca 60-65 lägenheter i 3-4 våningar.

Även den gröna kopplingen mellan Rothoffsparken och Rinmansparken lyfts som signifikant. Länsstyrelsen bedömer att planen överensstämmer med översiktsplanen.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och

ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risker för olyckor, översvämning eller erosion.

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

Sammanfattande bedömning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende riksintresse samt hälsa eller säkerhet beaktas:

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Viktiga aspekter för att tillgodose riksintresset är att stadens horisontlinje behålls intakt och inte utsätts för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande. Kulturhistorisk bebyggelse bör i det längsta bevaras och ges en användning.

Öster om planområdet ligger Rademachersmedjorna, som är en del av riksintressets uttryck och även byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen. Norr och söder om planområdet ligger Rothoffsparken och Rinmansparken, som också har ett högt kulturhistoriskt värde. En kulturmiljöanalys har tagit fram, som på ett förtjänstfullt sätt redogör för planens påverkan på kulturhistoriska värden.

Planbeskrivningen redovisar inget ställningstagande till påverkan på riksintresset eller till kulturmiljöanalysens analys och slutsatser. Beskrivningen behöver kompletteras med ett sådant ställningstagande.

Två alternativa planförslag har studerats i kulturmiljöanalysen. Det framgår inte tydligt av planbeskrivningen hur kulturmiljöanalysen relaterar till planförslaget, men Länsstyrelsen utgår från att förslag 2 i kulturmiljöanalysen är detsamma som planförslaget.

Länsstyrelsen delar kulturmiljöanalysens bedömning att en volymstudie bör utföras så att man kan studera hur den nya bebyggelsen upplevs från olika siktpunkter, t ex från Rademacherområdet och Rothoffsparken. Volymstudien bör också studera hur ny bebyggelse relaterar till befintlig, som Gevärsfaktoriets länga inom Vapnet 1 och Rademachersmedjorna.

Volymstudien bör visa på hur bebyggelsen kommer att upplevas om de maximala byggätter som anges på plankartan realiseras. Likaså behövs en studie av sektioner som utgår ifrån maximal utnyttjad byggrätt.

För att tillgodose riksintresset behöver stadens horisontlinje behållas intakt. Hänsyn behöver tas till riksintresset och stadsbilden vad gäller volymer, höjder och gestaltning av ny bebyggelse. Syftet med den nya bebyggelsen inom planområdet är bl.a. att den ska utgöra en länk mellan stadsdelen Väster och centrala staden. Detta ställer höga krav på den bebyggelse som planeras för kvarteret.

Föreslagen by bebyggelse, äldreboende och trygghetsboende, är två våningar högre än bebyggelsen i närområdet. Höjderna har varierats i 3-4 våningar mot Rothoffsparken i norr, 3-5 våningar mot öster/Vapnet 1, med det högsta huset i det södra hörnet (ca 6 våningar) och 4 våningar mot söder/Vapnet 2. Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelserna ger utrymme för ytterligare en våning jämfört med illustrationerna i planbeskrivningen. För att tydliggöra vad som gäller bör även våningsantal anges på plankartan.

För att riksintresset och stadsbilden ska tillgodoses anser Länsstyrelsen, i likhet med kulturmiljöanalysen, att höjden på bebyggelsen inom planområdet bör sänkas med 1-2 våningar, till 2-3 våningar mot Rothoffsparken i norr och 2-4 våningar mot öster/Vapnet 1. Detta för att anpassa bebyggelsen bättre till den småskaliga karaktären hos äldre kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som längan i Vapnet 1, byggnaderna i Rothoffsparken och Rademachersmedjorna.

Den visuella kontakten mellan parkerna är en annan viktig aspekt ur kulturmiljöhanseende, vilket lyfts fram i kulturmiljöanalysen. Detta tillgodoses endast i liten utsträckning i planförslaget, genom ett stråk som löper på diagonalen istället som önskvärt i nord-sydlig riktning. Det är önskvärt med en bredare siktlinje genom hela kvarteret. Av samma skäl bör studeras om öppningen (portiken) i fasaden mot sydväst kan göras högre och bredare.

Att de befintliga kulturhistoriska förrådslängorna inom Vapnet 3 rivs innebär att riksintresset skadas eftersom de är en del av Gevärtsfaktoriets historia. Länsstyrelsen bedömer ellertid inte skadan som påtaglig. Om förrådslängorna rivs bör de innan dess dokumenteras av antikvarie.

Länsstyrelsen anser i likhet med kulturmiljöanalysen att byggnad mot Stallgången bör placeras med gaveln mot denna för att lätta upp bebyggelsens front mot Rothoffsparken.

Det är positivt för riksintresset och stadsplanemönstret att de nya byggnadernas orientering följer äldre mönster i kvarteret. Det är också bra med en variation i volym och höjd. Nya gator och gång/cykelbanor skapar respektavstånd mot den äldre längan i kv. Vapnet 1 och mot Rademacherområdet i öster och mot Rothoffsparken i norr vilket är positivt. Det är vidare bra att befintliga ekar och allé mot Rothoffsparken skyddas och bibehålls.

Hälsa eller säkerhet – markföroreningar

Av resultatrapporten och den förenklade riskbedömningen till de miljötekniska

markundersökningarna, bägge daterade 2016-12-02, framgår att föroreningssituationen inom planområdet är komplicerad och att ytterligare undersökningar krävs för att en riskbedömning och åtgärdsutredning ska kunna utföras.

De föroreningar som påträffats i högst halter inom detaljplaneområdet är oljekolväten, PAH-H, arsenik, bly, koppar, zink och nickel. Några av dessa har påträffats i halter över MKM och farligt avfall. Länsstyrelsen anser att osäkerheterna kring föroreningssituationen fortfarande är för stor och att ytterligare undersökningar krävs.

Utbredningen av oljekolväteföroreningen är inte fastställd och behöver undersökas.

Förekomsten av föroreningar i yt- och grundvatten, inklusive klorerade kolväten i det djupare grundvattnet behöver undersökas ytterligare för att undvika oacceptabla risker för hälsa och miljö.

Påverkan av föroreningar från angränsande fastigheter behöver undersökas. Bland annat har det på fastigheten Vikingen 7 bedrivits miljöfarlig verksamhet, som sannolikt påverkar föroreningssituationen inom kvarteret Vapnet 3. Detta medför även ett behov av att undersöka hur skyddsbarriärer kan utföras.

I riskbedömningen bör även hänsyn tas till Eskilstunaåns bristande kemiska status som medför en skyldighet att minska belastningen av föroreningar till ån. Detta innebär att särskilt stor försiktighet måste tas för att undvika tillskott av föroreningar som kan motverka en förbättring av åns kemiska status. En bidragande källa för tillskott av föroreningar är utlakning av föroreningar till markvatten och ytligt grundvatten som sedan för med sig föroreningarna till ån.

I detaljplanens granskningskede ska kommunen kunna redogöra för förorenings-situationen inom berört område. Redogörelsen ska även beskriva vilka åtgärder som krävs samt när åtgärderna ska genomföras för att säkerställa att planen inte utgör en risk för människors hälsa och miljön. Det ska, innan planen kan antas, även vara utrett att exploatören har finansiering för de kostnader som uppstår vid en eventuell sanering.

Om inte ovanstående beskrivs i granskningskedet kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om detaljplanen är lämplig för planerat ändamål.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Planen bedöms möjlig att genomföra utan att skada alléträden utmed Stallgången.

Kulturmiljöanalysen lyfter fram det kulturhistoriska värdet av allén längs Rothoffsvägen. Det framgår dock inte av planbeskrivningen om de två alléträden vid korsningen Rothoffsvägen/Stallgången, som getts planbestämmelse n₂, omfattas av generellt biotopskydd. Länsstyrelsen anser att kommande fördjupade trädinventering bör utreda om även dessa alléträd bör skyddas i planen och omfattas av krav på marklov vid förändring.

Länsstyrelsen anser även att det är önskvärt att i det fortsatta planarbetet utreda möjligheten att komplettera och förlänga allén söderut utmed Rothoffsvägen.

Kulturmiljö

Höga krav bör ställas på gestaltningen av ny bebyggelse för att tillgodose riksintresset och målet att planområdet ska utgöra en länk mellan stadsdelen väster och centrum. Ny bebyggelse bör kunna ges en samtida utformning och samtidigt utgöra ett varsamt tillägg i kulturhistoriskt värdefull miljö i enlighet med PBL 2 kap. 6 §.

Det är bra att utseendebestämmelse anger att bebyggelse ska utföras med hänsyn till kulturmiljön och att byggnadsmaterial ska knyta an till den omgivande bebyggelsen. Tillåtna material är i huvudsak puts och tegel. Det är bra att planbeskrivningen anger att särskild omsorg ska ägnas hörnhus, gatufasader, huvudentréer och bottenvåningar. Länsstyrelsen anser i likhet med kulturmiljöanalysen att fasadmaterial och kulörer behöver studeras närmare och utseendebestämmelser vara mer preciserade, för att lätta upp det kompakta intrycket och få en ökad variation som knyter an till den befintliga bebyggelsen.

Klimatanpassning

Enligt kartunderlaget till Länsstyrelsens rapport Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd berörs planområdet av en s.k. lågpunkt varför risk finns att delar av området att översvämmas vid kraftiga skyfall. I det fortsatta planarbetet bör detta beaktas vid utformning av dagvattendimensionering och höjdsättning samt eventuellt säkerställas i plan.

Dagvatten – miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN)

Länsstyrelsen delar planbeskrivningens bedömning att en utredning för dagvattendimensionering tas fram. Eftersom Eskilstunaån i nuläget har måttlig ekologisk status är det viktigt att utredningen beaktar att orenat dagvatten inte riskerar att ledas direkt ut i Eskilstunaån. Planen bör även redovisa hur risken att dagvatten kan förorenas av konstaterade markföroreningar beaktas.

Länsstyrelsens upplysningar/synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Åtgärden kräver tillståndsprövning inför ingrepp i fornlämning Eskilstuna 557:1 (stadslager) enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950). Ansökan skickas till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen gör med ansökan som underlag en bedömning av om tillstånd kan medges och kommer att begära att en arkeologisk förundersökning genomförs för att klargöra fornlämningens omfattning och karaktär inom kv. Vapnet 3. Tidigare har fynd av kulturlager och byggnadsrester gjorts vid förundersökning i Stallgången längs kv. Vapnets nordöstra sida. De arkeologiska åtgärderna ska enligt kulturmiljölagen bekostas av företagaren.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

I planbeskrivningen återges att gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen avser fasadvärden. I den utformningsbestämmelse, som finns på plankartan och även beskrivs under rubriken ”planlösningar” hänvisas dock till bullervärde utanför fönster. Bestämmelsen behöver därför ändras i enlighet med formuleringen i trafikbullerförordningen.

Användningsområdet närmast Rothoffsvägen saknar användningsbestämmelse och plankartan behöver därför kompletteras.

Svar:

Riksintresse för kulturmiljövården

- *Precis som Länsstyrelsen tolkar det, så är den tilltänkta bebyggelsen den som i kulturmiljöanalysen benämns som 'förslag 2'.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med sammandrag av, och ställningstagande till, kulturmiljöanalysen samt förslagets påverkan på riksintresset.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med en volymstudie och sektion, dels med en modell av den tilltänkta bebyggelsen (förslag 2 i kulturmiljöanalysen), dels med maximerade volymer utifrån den tillgivna byggrätten i plankartan. Volymstudien visar bland annat att tilltänkt bebyggelse inte kommer ha någon större inverkan på Eskilstunas horisontlinje. Trafikverkets byggnad inom Vapnet 1 kommer även fortsättningsvis vara dominerande inom kvarteret Vapnet. I norr har bebyggelsens höjd anpassats efter ekarna i Rothoffsparken längs Stallgången, dels för att kunna garantera dess fortsatta tillgång till solljus, dels för att ekarna fortsatt ska vara ett stort och viktigt inslag i närmiljön.*
- *Kommunen anser att planen bidra till länken mellan Väster och centrum. Dels genom att säkra upp och möjliggöra rörelse mellan stadsdelarna genom planläggningen av den allmännaplatsmarken, dels fortsätter planen att bygga på den struktur som idag är gällande i centrum. För att stadsdelarna ska länkas samman ytterligare krävs planläggning av hela kv. Vapnet. Planläggningen för kv. Vapnet 3 följer de riktlinjer som tagits fram i Planprogrammet för Vapnet samt Fördjupning av program för Väster och ger bra förutsättningar för att detta ska kunna realiseras i framtiden.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse gällande våningsantal för den höga byggnaden i södra änden.*
- *Den tilltänkta bebyggelsen planeras att, med sina 3-4 våningar, möta upp den bebyggelse som planeras inom närliggande kvarteret Vikingen 15, där bebyggelsen uppgår till minst 3-4 våningar eller högre längs med Rothoffsvägen, och sedan ökar mot sydväst. Den tilltänkta bebyggelsen är placerad med ett respektavstånd till längan inom kvarteret Vapnet 1. För att möta upp Trafikverkets byggnad inom kv. Vapnet 1 har den tilltänkta bebyggelsen fått en något högre höjd i den södra änden.*
- *Kommunen bedömer att kopplingen mellan Rinmansparken och Rothoffsparken bedöms fortsatt vara tydlig. Främst genom det visuella, och till viss del grönbelagda, stråket gåendes längs*

fastighetsgränserna: Vapnet 1/Vapnet 2 och Vapnet 1/Vapnet 3. Mellan den tilltänkta bebyggelsen och den befintliga trälängan inom kv. Vapnet 1 är stråk 15 meter brett vid sin smalaste punkt. Stråket har stora möjligheter att bevaras under eventuell framtida planläggning av Vapnet 1 & 2. Portiken inom kvarteret Vapnet 3 bidrar till viss del med en visuell koppling men kommer att vara underordnad den koppling som sträcker sig längs kvartersgränserna. Då ändamålet för stora delar av den tilltänkta bebyggelsen är äldreboende finns det ett stort behov av att innergården är av mer sluten karaktär. Av denna anledning skulle innergårdens funktion försvåras, eller eventuell försvinna, om byggnaden mot stallgången placerades så att gaveln hamnade mot Rothoffsparken, därav blir tyvärr den diagonala siktlinjen till viss del lidande. Detta skulle även ytterligare försämra den diagonala siktlinjen genom kv. Vapnet 3.

- *Att förrådslängorna inom Vapnet 3 ska dokumenteras av antikvarie innan rivning tillfogas genomförandebeskrivningen.*

Markföreningar

- *Eskilstuna kommun bedömer att kunskapen om markföreningar inom planområdet, risker för människa och miljö och nödvändiga åtgärder är tillräckligt kända och beskrivna. Markföreningarna kommer att åtgärdas framförallt genom schakt av ytligt belägen fyllning. Oljeföreningens detaljerade utbredning kommer att kartläggas i samband med att den åtgärdas. Klorerade kolväten i djupa grundvattnet har i genomförd riskbedömning inte bedömts medföra en risk för människa eller miljö. Åtgärderna beskrivs detaljerat i en anmälan till Miljökontoret, i enlighet med 28 § i förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan har godkänts av miljökontoret. Kompletterande undersökningar kommer vid behov att utföras inom anmälningsärendet med tillsyn av Miljökontoret. Med de planerade åtgärderna av markföreningar är Eskilstuna kommuns bedömning att platsen görs lämplig för ändamålet. Kommunikation gällande markföreningar inom planområdet, risker för människa och miljö och nödvändiga åtgärder har förts mellan Länsstyrelsen och, av byggherren anlita, konsult.*

Naturmiljö

- *Alléträden längs med Rothoffsvägen omfattas av det generella biotopskyddet. Informationstext adderas till upplysningarna i plankartan.*

Kulturmiljö

- *Planbestämmelse gällande fasadmateriell och utformning har utformats i samråd med fd. stadsarkitekt vid Eskilstuna kommun. Bestämmelsen ger byggherren möjlighet att hitta olika lösningar. Bedömningen tas i bygglovskedet.*

Klimatanpassning och Dagvatten

- *En dagvattenutredning har tagits fram. I dagvattenutredningen presenteras godtagbara lösningar för hanteringen av dagvattnet. Dagvattenutredningen har stämts av med ESEM.*

Arkeologi

- *Upplysningen tas med i planbeskrivningen.*

Redaktionella synpunkter

- *Planbestämmelse angående buller ändras.*
- *Plankartan kompletteras med användningsbestämmelse för del av Rothoffsvägen.*

Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet

Ytterligare förändringar som gjorts för handlingarna till planförslaget som inte redovisats i svaren ovan.

Plankartan

- Planområdets avgränsning har förändrats.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 5 år.
- Höjdsättningens reglering i plankartan har ändrats från byggnadshöjd till nockhöjd.

Utredningar

- Framtaget dagvatten PM har uppdaterats.

Yttranden utan erinran

Vattenfall Eldistribution AB
Sörmlandstrafiken
Trafikverket
Hyresgästföreningen
Räddningstjänsten
Skanova
ESEM Dagvatten & VA

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Johan Rosberg
Planarkitekt