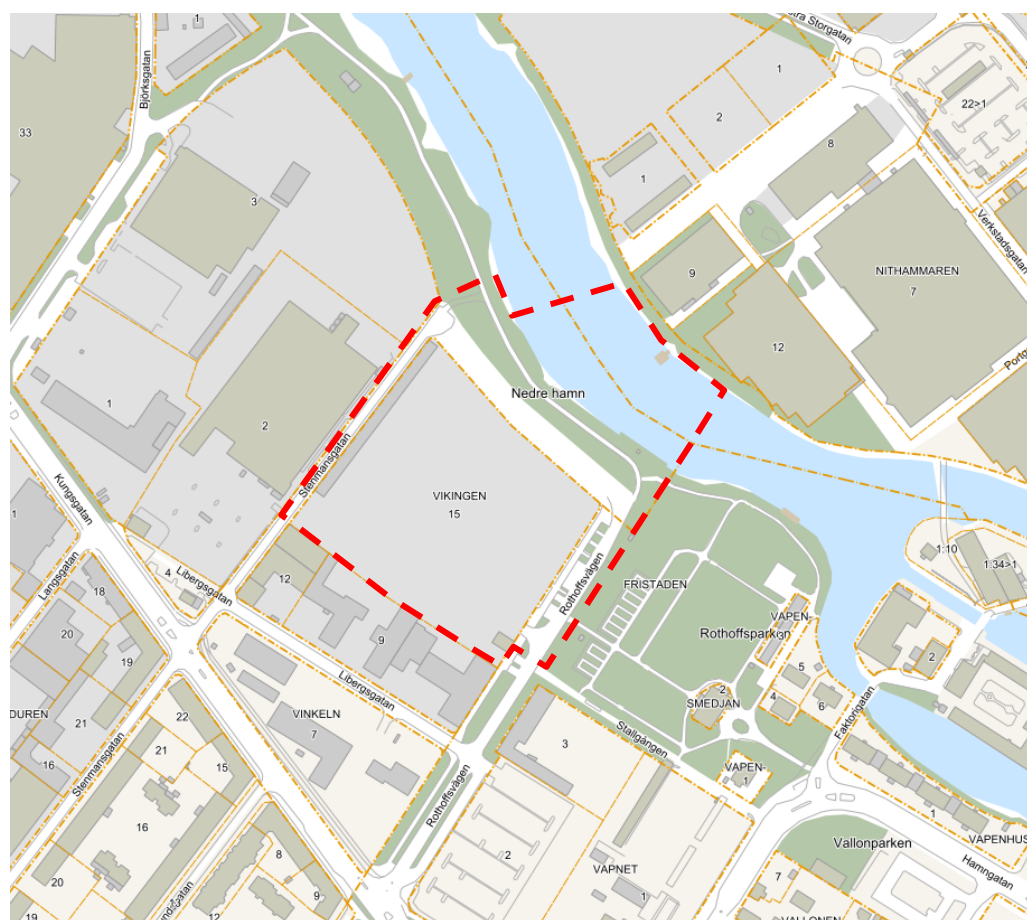


Detaljplan för

Vikingen 15

Väster
Eskilstuna kommun

Planbeskrivning



Planprocessen – Standardförfarande



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 lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

INLEDNING

Planprocessen Detaljplanen är upprättad enligt standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2014:900).

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning 2023-02-20

Plankarta 2023-02-28

Fastighetsförteckning 2019-09-09, reviderad 2023-01-30

Sammanställning av synpunkter 2022-04-28

Granskningsutlåtande 2023-01-16

Utredningar

Trafikbuller – LN Akustikmiljö 2017-01-24

Industribuller – LN Akustikmiljö 2020-02-13

Dagvatten – VAP 2017-10-09, Reviderad 2020-06-16

Kulturmiljöanalys – Tyréns 2017-02-17, reviderad 2017-05-12

Gestaltningssunderlag – Tyréns 2020-12-15

Komplettering gestaltningssunderlag – Eskilstuna kommun 2022-04-25

Markmiljöutredning – Structor 2022-01-31

Trädinventering vid Rothoffsvägen – Svartsjö Trädkonsult 2017-08-23

Ekonomisk trädinventering vid Rothoffsvägen – Svartsjö Trädkonsult 2017-08-22

Stabilitetsberäkning – VAP 2018-02-09, reviderad 2021-09-02

Geoteknisk PM – VAP 2018-03-22, reviderad 2021-09-02

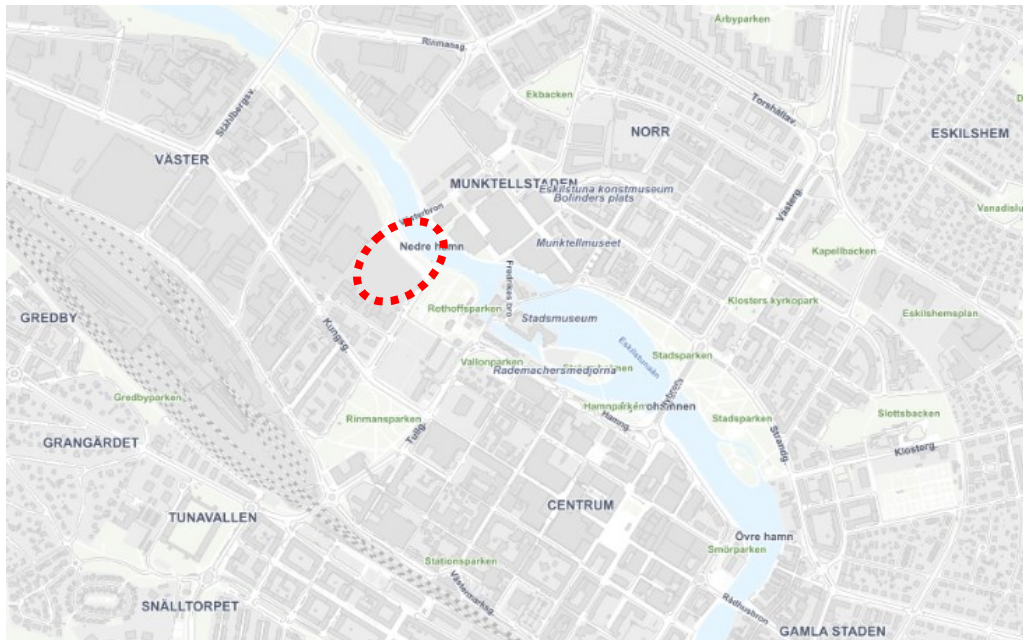
Markteknisk undersökningsrapport - VAP 2018-03-22, reviderad 2021-09-02

Syfte

Syfte med detaljplanarbetet är att pröva möjligheten för i huvudsak bostadsbebyggelse men även lokaler för centrumändamål inom fastigheten Vikingen 15. Bebyggelsen som prövas ska vara av stadsmässig karaktär och vara utformad för att anpassas efter kulturmiljön på Väster.

Plandata

Läge och areal



Vikingen 15 ligger på södra sidan om Eskilstunaån, väster om Rothoffsparken. Planområdet avgränsas av Rothoffsparken i öster, åns norra sida i norr, kvarteret Valpen i väster och fastigheterna Vikingen 9 och 12 i söder. Planområdet är cirka 2 hektar stort.

Planområdets avgränsning

Avgränsningen av planområdet grundar sig i att det är inom fastigheten Vikingen 15 som ny bebyggelse ska prövas. För att undvika att mindre delar av äldre planer ligger kvar tas även ett område runt Vikingen 15 med i planområdet.

Planområdet utgörs av hela fastigheten Vikingen 15 samt del av Stenmansgatan (Gredby 1:1), Rothoffsvägen (Fristaden 1:6), åstråket längs med Eskilstunaån (Gredby 1:1) och del av Eskilstunaån (Eskilshem 4:1).

Intill planområdet ligger Rothoffsparken (Fristaden 1:6), småskalig handel inom Vikingen 9 och 12 samt mer storskalig handel inom Valpen 2.

Markägande

Vikingen 15 ägs av PEAB. Kommunen äger Gredby 1:1, Fristaden 1:6 och Eskilshem 4:1, det vill säga parkmark, vattenområde och gatemark runt Vikingen 15. Utrymmet för gång- och cykelvägar inom planområdet, som prövas genom detaljplanen, ägs idag av PEAB men kommer tas över av kommunen.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ingår i område utpekad som omvandlingsområde för blandad bebyggelse i ÖP 2030. Genom att uppföra bostäder på redan ianspråktagen central mark kan Eskilstuna undvika nyexploatering på jungfrulig mark och därmed hushålla bättre med marken samt minska behovet av långa transporter

inom staden.

Planområdet ligger inom område utpekad som riksintresse för kulturmiljövård.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplan 2030 då det bidrar med blandad bebyggelse genom omvandling och förtätning av redan ianspråktagen mark. Förslaget är utformat på ett vis som bedöms vara anpassat efter kulturmiljövårderna på Väster.

Årsplan

I årsplanen för 2023 anges Eskilstuna kommuns strategiska mål för en hållbar utveckling. Ett av de fyraåriga strategiska målen innebär ett fokus på att skapa en attraktiv stad och landsbygd. Fokus ligger fortsatt på att ta fram detaljplaner för att klara utbyggnadsbehoven för bostäder i takt med att Eskilstuna växer. Utpekad mål för 2023 är att tillskapa 600 färdigställda bostäder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Årsplan 2023 då förutsättningar skapas för cirka 300 bostäder och möjlighet till centrumverksamheter som kan ge arbeten ges.

Grönplan

Grönplan 2020–2030 för Eskilstuna kommun (antagen 2020-12-17) innehåller strategier, riktlinjer och förslag på åtgärder för att kommunen ska kunna värna och utveckla grön infrastruktur och ekosystemtjänster. Detaljplanen berörs av Grönplanens strategi ”Utveckla strandnära rekreation i å-stråket inom det centrala årummet genom god gestaltning med sociala- och kulturella ekosystemtjänster i fokus och med hänsyn till tillgänglighet, funktion och identitet över dygnet och året”.

Planförslaget bedöms vara förenligt med grönplan då det leder till parkyta vid Eskilstunaån. Åstråket kan fortsatt utvecklas.

Detaljplan

Planområdet i rött och gällande planer i blått och grönt

Inom planområdet finns idag flera gällande planer. Avgränsningen av planområdet är anpassad för att delar av gamla planer ska täckas över av den nya planen. Därmed kommer dessa delar av äldre planer inte längre gälla om detaljplan för Vikingen 15 får laga kraft.

För Vikingen 15, del av åstråket samt vattenområdet gäller plan från år 1923. I planen pekats kvarteret Vikingen ut som industriområde, ån som vattenområde och åstråket som gator, torg och allmänna platser.

Stenmansgatan finns med i ändring av stadsplanen för del av Väster från år 1961. Stenmansgatan har användningen gata.

För Rothoffsvägen ner till ån gäller Stadsplan för del av stadsdelen Väster från år 1963. Rothoffsvägen samt del av åstråket har i stadsplanen användningen trafikområde.

**Miljö-
bedömning**

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden påverkas av betydande grad och inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen upprättas därför inte.

En miljökonsekvensbeskrivning har tidigare gjorts för området i samband med fördjupning av program för Väster, se nedan under rubriken ”Fördjupning av program för Väster”.

Övrigt

För att underlätta detaljplanarbetet har kommunen valt att upprätta ett planprogram för Väster med utgångspunkter och mål för områdets utveckling

Fördjupning av program för Väster

Inriktningen för Eskilstunas hållbara stadsutveckling, som utpekas i översiktsplanen, ska i första hand ske genom prioritering av förtätning. Omvandlingen av det centrumnära industrilandskapet på Väster har pågått under en längre tid och i december 2011 godkände Stadsbyggnadsnämnden en inriktning för stadsbyggnadsutvecklingen inom området genom att anta "Fördjupning av program för Väster" (2011). I fördjupningen av programmet pekas kvarteret Vikingen ut som ett strategiskt viktigt kvarter med placering i anslutning både till årummet och centrala staden. Kopplingarna mot dessa behöver dock förstärkas i båda riktningarna. Norra delen av kvarteret, det vill säga Vikingen 15, har stor potential att utvecklas genom nybyggnation. Placeringen längs årummet erbjuder fina bostadslägen. Närheten till ån är central och måste tillvaratas liksom kopplingen till Rothoffsparken och centrum. Ytan inom kvarteret Valpen som ligger utmed Kungsgatan, väst om Vikingen 15, är i fördjupningen av program utpekad som en plats som har goda förutsättningar för att utvecklas till en central plats i stadsdelen och beskrivs under namnet "Västers torg".

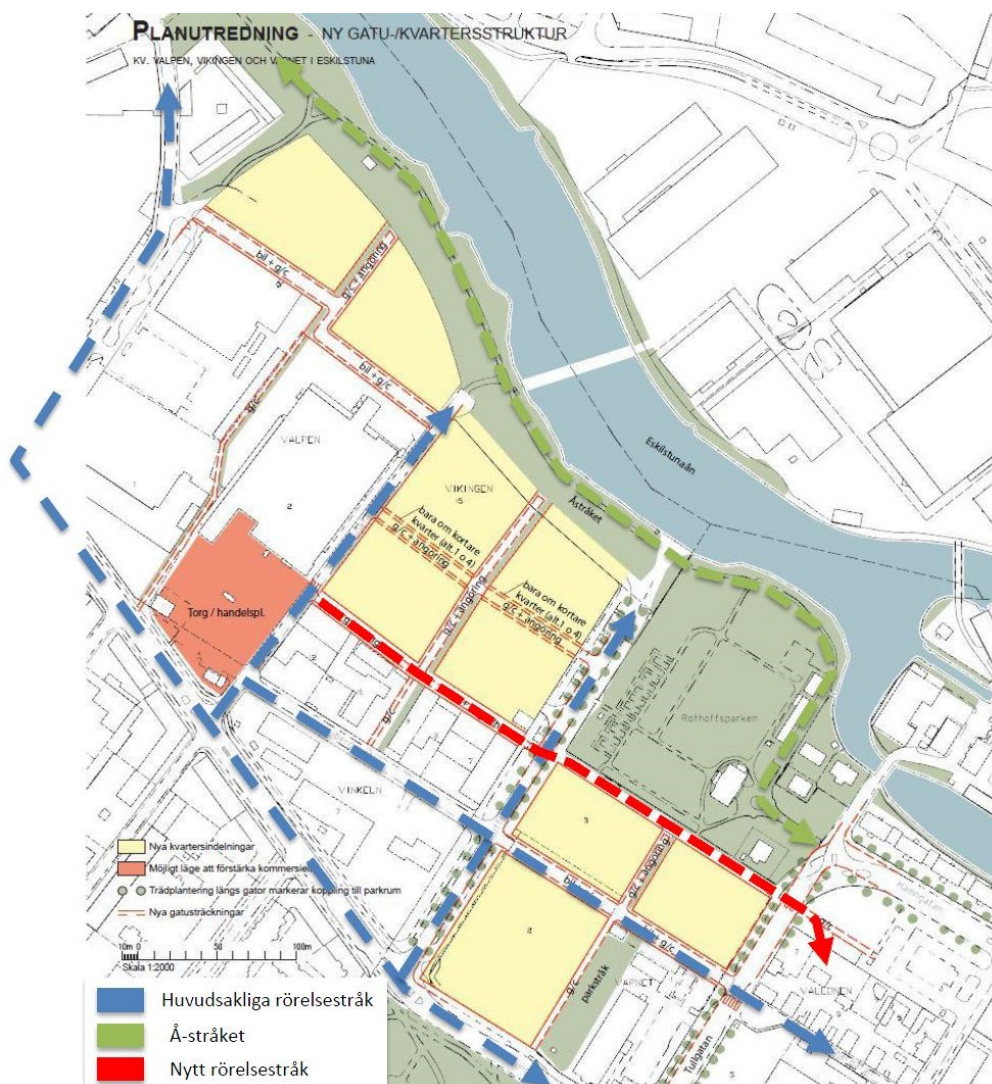
Den södra sidan av åstråket ska enligt fördjupningen av program för Väster vara den naturliga, gröna sidan. Därför är det viktigt att bevara så mycket som möjligt av grönskan här, inte bara för den visuella känslan utmed ån, men också för växt- och djurlivets skull.

En miljökonsekvensbeskrivning genomfördes för området i samband med fördjupning av program för Väster. För programmets föreslagna förtätning kom man fram till att en förtätning av staden innebär att de nya invånarna har mindre behov av resor med egen bil då det är nära till service och andra målpunkter. Det innebär också en god tillgänglighet för de målgrupper som inte har tillgång till egen bil, exempelvis barn och ungdomar. Programförslaget bedöms i huvudsak vara i enlighet med miljö kvalitetsmålen och folkhälsomålen. Hur väl miljö kvalitetsmålen slutligen uppfylls beror av hur programförslagets strategi genomförs i praktiken vid exempelvis planläggning och bygglovshantering. Genomförandet bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm riskerar att överskridas. Programmet har betydelse för integrering av miljö aspekter genom att belastningen på miljön kan minska om befintliga markföroreningar åtgärdas och marksanering genomförs.

Planförslaget bedöms vara förenligt med fördjupningen av program för Väster då utveckling genom förtätning med huvudsakligen bostäder provas.

Inriktningsbeslut inför utveckling, del av Väster

Efter Fördjupning av program för Väster (2011) har en planutredning tagits fram i samarbete mellan kommunen, fastighetsägare och AQ arkitekter för kvarteren Vapnet, Vikingen och Valpen. Planutredningen har sin utgångspunkt i fördjupningen av program. Stadsbyggnadsnämnden tog 2014-04-13 beslut om inriktning för del av Väster som skall vara vägledande för kommande planarbeten. AQ arkitekter fick i uppdrag att ta fram ett förslag på hur kvarteren Vapnet, Vikingen och Valpen skulle kunna utvecklas på sikt.



Planutredningens föreslagna stråk följer de huvudsakliga stråk som Fördjupning av program för Väster redovisade. Planutredningen har identifierat ett nytt stråk genom området som inte fanns med som huvudsakligt rörelsestråk i planprogrammet, på kartan markerat med rött.

För kvarteret Vikingen såg planutredningen att norra delen av kvarteret, det vill säga Vikingen 15, har stor potential att utvecklas genom nybyggnation. Placeringen längs med å-rummet erbjuder fina bostadslägen. I planutredningen föreslås en ny gång- och cykelgata i den södra delen av Vikingen 15 för att underlätta för fotgängare och cyklister att ta sig till målpunkter i området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med inriktningsbeslut (2014) för utvecklingen av Väster då ett gång- och cykelstråk planläggs i det läge som utredningen föreslår.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

När planbestämmelser i plankartan berörs i texten förtydligas kopplingen med aktuell bestämmelse inom [].

Natur och kultur

Mark och vegetation

Den vegetation som finns utmed åns södra strand är en del av Eskilstunas viktigaste spridningsvägar och stråk och bidrar till många ekosystemtjänster. Miljön är en stor tillgång för stadens växt- och djurliv och ger även en naturlig karaktär för den södra sidan om ån. Det är av stor vikt att kommande utveckling och utformningen av parkstråket möjliggör att den naturliga miljön förstärks och utvecklas på ett sätt så att stråket förstärker de befintliga ekosystemtjänsterna som finns och även möjliggör att nya kan tillskapas. Parkytan planläggs som **[PARK]**. Växtligheten utmed ån bedöms bidra till att minska risken för erosionsproblem i å-slätten, vilket är ytterligare ett skäl till att bevara den naturliga karaktären med växtlighet.

Längs med Rothoffsvägen finns en allé med parklindor och hästkastanjer. Enligt trädinventering (Svartsjö 2017) så är det ett antal träd som inte bedöms kunna bevaras. De träd som försvinner i allén ska ersättas med nya träd på lämpliga platser utmed Rothoffsvägen. Alléen är generellt skyddade enligt miljöbalkens 7 kap. biotopskyddslagstiftningen. När gaturummet byggs om ska dispens sökas för intrång i trädalléns livsmiljö.

I angränsning till planområdet inom Rothoffsparken finns stora skogsekar. Dessa är unika för Eskilstuna och troligtvis även för riket. Dessa bedöms dock inte påverkas negativt av tillkommande bebyggelse inom Vikingen 15.

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning

Mark inom Vikingen 15 består av finsediment, lös lera. Kvarteret ingår i SGI:s skredriskområde i zon 2. VAP har gjort en stabilitetsberäkning (VAP 2021) för Vikingen 15. VAP:s beräkning kom fram till att säkerhetsfaktorerna mot skred är tillfredsställande. Inga åtgärder som kan minska släntstabiliteten planeras för närvarande. Som stöd inför framtida planering har dock beräkningar utförts för att ge en begränsning av hur stor last som kan påföras utan att gällande säkerhetsfaktorer underskrids. Resultaten visar att endast små belastningar kan påföras innan säkerhetsfaktorn för odränerad analys underskrids. Exempelvis kan endast en utbredd belastning från 0,3 m jordfyllning påföras. Om förändringar planeras som kan medföra ökade belastningar ska kompletterande stabilitetsanalyser utföras när dessa planeras. Detta säkerställs med en administrativ bestämmelse på plankartan **[Marklov krävs även för att höja markytan]**.

Genom kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen har VAP kommit fram till att ingen betydande erosion iakttagits längs strandkanten sedan minst 50 år. Sannolikt har det inte heller skett någon märkbar erosion tidigare. Det bedöms i dagsläget inte finnas några tänkbara orsaker till en framtida ökad erosion.

Markradon

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Markföroreningar

Flera miljötekniska undersökningar har utförts på Vikingen 15 i mark, grundvatten och porluft. Föroreningar av metaller, PAH, olja och klorerade alifater har påvisats i dessa undersökningar.

I och med planerad nybyggnation av bostäder på fastigheten krävs riskreducerande åtgärder och sammanfattningsvis gäller det;

- oljeförorening i fyllning och torrskorpelera i två delområden (norra och södra)
- fyllningsjorden (1,5 m över i stort sett hela ytan med avseende på metaller, i huvudsak koppar, bly och zink samt PAH)
- eventuellt för klorerade alifater i grundvatten under lera

Samlingsprovtagningen i mark som visar på medelhalter över området visar på generellt måttliga halter metaller, där den huvudsakliga risken är exponering av halter bly vid odling eller intag av jordpartiklar. Även risker för markmiljön på platsen finns för flera metaller och PAH samt även teoretiska risker för grundvatten från norra delen av området för halten bly. Stickprovtagningen som delvis är styrd till misstänkta punktkällor visar på högre halter och i en mindre del av området bedöms det förekomma halter som överskrider FA. Avseende oljeföroreningarna krävs riskreduktion för inandning av ånga och för markmiljön på platsen samt även för framtida spridning till grundvatten och ytvatten. Övergripande bedöms dock riskerna för grundvatten och ytvatten vara låga och kräver inte riskreduktion. I djupare jord och i jord under framtida byggnader och anläggningar bedöms markmiljön inte begränsas av föroreningshalten och bör i dessa fall inte vara styrande för den riskreduktion som krävs.

För att uppfylla åtgärdsmålen rekommenderas riskreduktion och åtgärdsutredningen visar på upp till tre åtgärdsalternativ som bedöms kunna uppfylla åtgärdsmålen och som också bedöms vara möjliga att finansiera. Beräknade riktvärden bedöms inte påverka möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvattenförekomster som kan anses viktiga för vattenförsörjningen nu eller i framtiden. Det är därför möjligt att planlägga fastigheten för bostadsändamål ur föroreningssynpunkt. Riskreduktionen bör dock väljas med ett alternativ som bedöms vara mest lämpligt utifrån det förutsättningar som gäller vid utförandet och där en värdering av riskerna görs mot exempelvis kostnader och andra miljöfaktorer som exempelvis klimatpåverkan.

Befintliga gator kring Vikingen 15 är markerade som fastigheter med inskrivna föroreningar. Miljökontoret rekommenderar att kontakt tas med Miljökontoret för att säkerställa om anläggningsarbeten i området kommer att beröra kvarlämnade föroreningar i gatumark. På plankartan regleras möjligheten till startbesked med en administrativ bestämmelse **[Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd]**.

Historik

Vikingen 15 har använts av Stadsbyggnadsförvaltningens gatuavdelning för förvaring av bland annat fordon. Gatuavdelningen har flyttat till nya lokaler och alla byggnader inom kvarteret, förutom vaktmästarbostaden, är rivna. Idag är Vikingen 15 inhägnat och möjligheten att röra sig genom området är begränsad.

**Kulturmiljö-
värden**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna (D5) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets motivering: Smides- manufaktur- och industristad som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltiden och 1600-talet fram till tiden efter 1950. En kulturmiljöanalys (Tyréns 2017) har genomförts för att undersöka befintliga uttryck för kulturmiljön och hur den föreslagna utformningen av bebyggelsen inte ska medföra betydande negativ påverkan på riksintresset.

Kvarteret Vikingen ligger inom stadsdelen Väster men i nära anslutning till centrum. Väster i Eskilstuna är en stadsdel med en rik blandning. I området finns såväl småindustrier, handel, kontor, service och bostäder. Kvarteren är relativt regelbundna och rektangulära. Byggnaderna uppvisar en stor variation i ålder, storlek och material. Många fastigheter har huvudbyggnad och tillbyggnader från olika tider. De flesta byggnader är uppförda i en eller två våningar, men det finns också några högre byggnader. Stor del av marken täcks av bebyggelse och Väster är i den meningen tätbebyggt. Rödbruna tegelfasader och flacka tak dominerar.

Vikingen 15 som helhet präglas av den småskaliga, organiskt framvuxna industribebyggelsen i närområdet inom fastigheterna Vikingen 9 och 12 samt kvarteren Vapnet, Valpen och Vinkeln. Bebyggelsen i den närliggande stadsmiljön är framförallt uppförd i 1-2 våningar, där våningarna är höga eftersom de är anpassade efter funktionen som industribyggnader, men ny bebyggelse inom Vapnet 3 samt Vikingen 9 går upp till 3-4 våningar. Fasadmateriäl i den närliggande stadsmiljön är i huvudsak tegel men även plåt, trä, puts och betong förekommer. Kvarteret präglas även av närheten till ån och Rothoffsparken. Vid ån har det tidigare funnits en hamn, nedre hamn. En mindre kran finns på platsen idag.

Inom Vikingen 15 finns en vaktbyggnad från 1950-talet. Resten av den bebyggelse som tidigare fanns inom fastigheten har rivits.



Vaktmästarbostaden i förgrunden. Grönblå byggnad i bakgrunden har rivits.

Kulturmiljöanalysens (Tyréns 2017) riktlinjer för byggnation på fastigheten är att hänsyn ska tas till den omkringliggande bebyggelsens varierande karaktär. Höjd, volym, placering och fasadutformning bör därmed varieras inom kvarteret. Ny bebyggelse bör få en orientering och placering som ansluter till befintlig struktur som ges av omkringliggande gator. Längs Rothoffsgatan och Stenmansgatan kan man bygga vidare på befintlig struktur med långsträckt bebyggelse placerad längs med gatan, men uppdelad på flertalet huskroppar. Mot Rothoffsgatan och ån bör husens höjd begränsas till 2-3 våningar för att anpassas till den småskaliga bebyggelsen i Rothoffsparken. I övriga delar av kvarteret bedöms högre hushöjder vara tänkbara. Kulturmiljöanalysen hänvisar till Fördjupning av program till Väster där riktlinjerna är att ny bebyggelse kan uppföras i 2-6 våningar, men i välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Byggnaderna bör enligt kulturmiljöanalysen anpassas till befintlig bebyggelse men ges ett modernt uttryck. Fasadmaterialet bör hämta inspiration från befintlig bebyggelse i närmiljön. Den vaktmästarbostad som finns inom Vikingen 15 är utpekad i kulturmiljöanalysen som bevarandevärd.

Hur förslaget anpassas för att förhålla sig till kulturmiljön beskrivs inom avsnittet ”Placering, utformning, material, byggnadsteknik”.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom området. Direkt öster om planområdet ligger Rothoffsparken, som har ett stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde och är skyddad i detaljplan. Parken representerar en viktig del i stadens industriella historia.

Bebyggelseområden

Bostäder Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet i nuläget. Markanvändningen kommer att ändras från industriändamål till bostäder och centrumverksamhet i form av detaljhandel eller kontor. Marken kommer att utnyttjas mer effektivt då relativt många bostäder kommer att inrymmas i området. Detta bedöms ha betydande positiva effekter då staden kan tillgodose en central förtätning på redan ianspråktagen mark och där nya bostäder kan utnyttja befintlig infrastruktur och service i närområdet. Bostäder möjliggörs i båda kvarteren genom bestämmelsen [B].

Service och verksamheter För att skapa förutsättningar och integrera arbetsplatser och butiker i stadsdelen möjliggör detaljplanen för centrumverksamheter i bottenplan i husen längs med Rothoffsvägen och Stenmansgatan, vilket möjliggörs genom användningsbestämmelsen [C₁]. Den högre byggnadsvolymen är placerad mot en torgliknande yta och kan därför gärna ha en mer offentlig funktion med centrumverksamhet i flera våningar, vilket möjliggörs genom bestämmelsen [C]. Bestämmelsen möjliggör att samtliga våningar används för centrumverksamhet. Vaktmästarbostaden får också gärna ha en mer offentlig funktion då den har ett kulturvärde som allmänheten kan ta del av. Byggnadens befintliga utformning kan även leda till att det är lättare att använda byggnaden för centrumverksamhet än bostad. Därför regleras även vaktmästarbostaden med [C].

På cirka fem minuters gångavstånd finns centrums hela serviceutbud. Det finns

även service och handel på Väster. Livsmedelsbutik finns inom Valpen 2, precis intill planområdet.

**Placering,
utformning,
material,
byggnads-
teknik**



Illustrationsplan från komplettering av gestaltungsunderlag (2022)

Planförslaget utgår från gestaltungsunderlag från Tyréns (2020). Kommunen har kompletterat underlaget med mindre förändring under våren 2022. Den nya bebyggelsen i Vikingen 15 får en blandning av byggnadsvolymer med olika utbredning och höjd, ett karaktärsdrag för hela Väster som här återskapas. Känslan av att bebyggelsen inte alltid är ordnad och strukturerad, utan upplevs ”gyttrig” ska återspeglas i ny bebyggelse. Förslaget följer kulturmiljöanalysens rekommendationer genom att bygga vidare på befintlig struktur med långsträckt bebyggelse placerad längs med gatan, men uppdelad på flera huskroppar. Byggnadsvolymer varierar i storlek, höjd och placering. Byggnader mot allmän plats är högre och ramar in gårdarna. På gårdarna placeras lägre bebyggelse som kan beskrivas som gårdshus.



Visualiseringsbild från gestaltungsunderlag (2020)

Byggnadshöjder

Byggnadshöjder regleras i plankartan genom **[byggnadshöjd]** och **[nockhöjd]**. Kulturmiljöanalysen kom fram till att mot Rothoffsvägen och ån bör husens höjd begränsas till 2-3 våningar för att anpassas till den småskaliga bebyggelsen i Rothoffsparken. Höjden regleras i plankartan till 3 våningar mot ån och 3-4 våningar mot Rothoffsvägen. I övriga delen av kvarteret kom kulturmiljöanalysen fram till att högre hushöjder är tänkbara och att det är hörnet mot parkeringen framför Willys, det som i fördjupat program för Väster beskrivs som ”Västers torg”, som är den plats där det är mest lämpligt med högre bebyggelse. Våningsantalet regleras till 7 våningar i detta hörn. Vaktmästarbostaden ska bevaras i befintliga 2 våningar. Övrig bebyggelse regleras till 3-5 våningar. Motivet till att planen prövar högre bebyggelse än vad som föreslås i kulturmiljöanalysen är att planen ska bidra till översiktsplanens mål om ett mer tätbebyggt Eskilstuna. 4 våningar förekommer i flera av kvarteren på Väster, nära Vikingen 15. Siktlinjebilderna som har tagits fram (se nedan) visar hur planförslaget framträder i befintlig stadsmiljö på Väster. Med stöd av siktlinjebilderna bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att volymerna i 3-4 våningar inte innebär någon påverkan på kulturmiljön, att volymerna i 5 våningar innebär en mycket liten negativ påverkan och att volymen i 7 våningar innebär en viss, men begränsad, negativ påverkan. En av riktlinjerna i fördjupning av program till Väster är att ny bebyggelse kan uppföras i 2-6 våningar, men i välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att hörnet mot ”Västers torg” är just ett sådant välmotiverat läge. En högre byggnad markerar torget som platsbildning. En högre bebyggelse- och befolkningstäthet bedöms kunna leda till mer stadsliv vid hörnet mot ”Västers torg”.

Angivna höjder för bestämmelser om högsta **[byggnadshöjd]** är anpassade för att möjliggöra konstruktion med trästomme. Anpassningen leder till att varje våning är något högre än om byggnaderna är uppförda med konstruktion med betong. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är värt att tillåta ett par decimeter högre bebyggelse, trots kulturmiljövärdet för den relativt låga bebyggelsen på väster, eftersom träkonstruktion kan främja en mer hållbar utveckling i övrigt.

Takutformningen för de högre husen regleras genom **[nockhöjd]** till 1,2 meter över högsta byggnadshöjd. Bestämmelsen styr utformningen till flacka tak eller tak

med svag lutning. Nockhöjden för gårdshusen regleras till 2,5 meter ovan byggnadshöjd, vilket möjliggör sadeltak. Eftersom gårdshusen är lägre och inte kommer vara lika synliga utifrån kvarteret kan nockhöjden vara högre. Olika takutformning kan även bidra till den gyttrighet och variation som är önskvärd enligt kulturmiljöanalysen och fördjupning av program för Väster.

För att skapa variation i byggnadshöjd mellan volymer används **[byggnadshöjd]**, **[f₂]**, **[f₃]** och **[e₁₀₀₀]**. Denna variation ska skapas för att anpassa bebyggelsen efter befintlig varierad struktur på Väster. En av riktlinjerna i kulturmiljöanalysen är att höjd, volym, placering och fasadutformning bör varieras inom kvarteret.

Genom att reglera byggnadsvolymer med **[byggnadshöjd]**, **[f₂]**, **[f₃]**, **[e₁₀₀₀]** och större egenskapsytor låser inte detaljplanen exakt var bryt mellan olika volymer ska ske och i vilken ordning lägre eller högre volymer ska placeras, inom utvalda egenskapsområden. Inom dessa utvalda egenskapsområden kan inte hela egenskapsområdet bebyggas med högsta byggnadshöjd. **[f₂]** och **[f₃]** reglerar att byggnad ska brytas upp i två respektive fyra eller fler volymer som åtskiljs i byggnadshöjd och våningsantal. Bestämmelsen leder till att minst en volym behöver vara en våning lägre än andra volymer inom egenskapsområdet. Genom **[e₁₀₀₀]** begränsas byggrätten till den nivå av exploatering som visas i gestaltungsunderlaget. Bestämmelserna inom dessa egenskapsområden ska leda till viss flexibilitet när utformning ska detaljritas vid bygglovsskedet. Detaljplanen har mer precis reglering mot Åstråket och vid vaktmästarbostaden då det är särskilt viktigt att byggnadshöjden är lägre där för att anpassa förslaget efter kulturmiljövärdet. Även den högre byggnaden mot ”Västers torg” är mer precis reglerad, för att begränsa utbredningen på den högre byggnadsvolymen.

Siktlinjer

Siktlinjebilder i gestaltungsunderlag visar hur föreslagen bebyggelse inom Vikingen 15 kommer synas från olika platser och hur det förhåller sig volymmässigt till befintlig miljö på Väster.

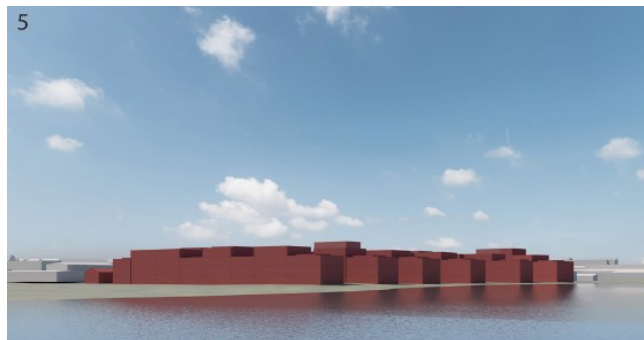
I siktlinjebild 7 och 1 syns förslaget, men endast knappt. Vegetation på Strömsholmen och längs Åstråket kommer bidra till att skymma sikten mellan platserna och ny bebyggelse inom Vikingen 15. I siktlinjebild 5 syns förslaget tydligt. Föreslagen bebyggelse bedöms överlag hålla en skala som är anpassad efter takhorisonten på Väster. 7-våningsbyggnaden sticker dock upp något. Vegetation i Rothoffsparken och Åstråket kommer bidra till att skymma kanter mellan ny bebyggelse och befintlig och leda till att föreslagen bebyggelse inom Vikingen 15 smälter in bra. I siktlinjebild 2 och 3 syns föreslagen ny bebyggelse tydligt. Särskilt tydligt framträder 7-våningsbyggnaden i hörnet.



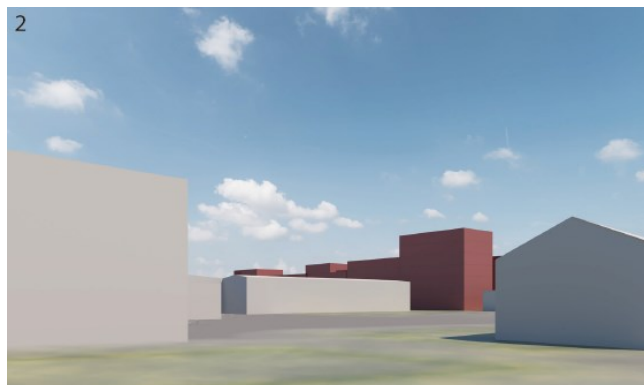
Vy från Nybron.



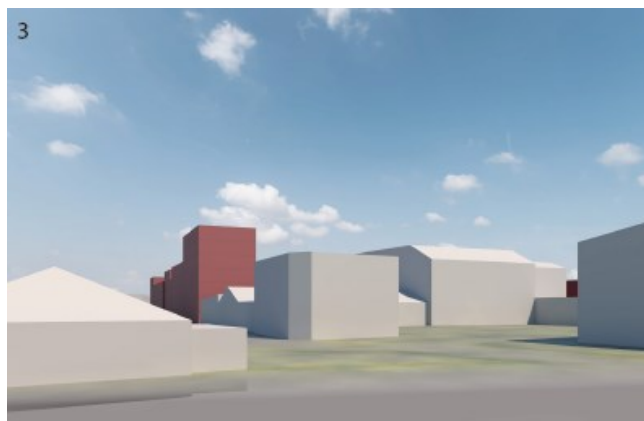
Vy från Gasverksbron.



Vy från Fredrikes bro



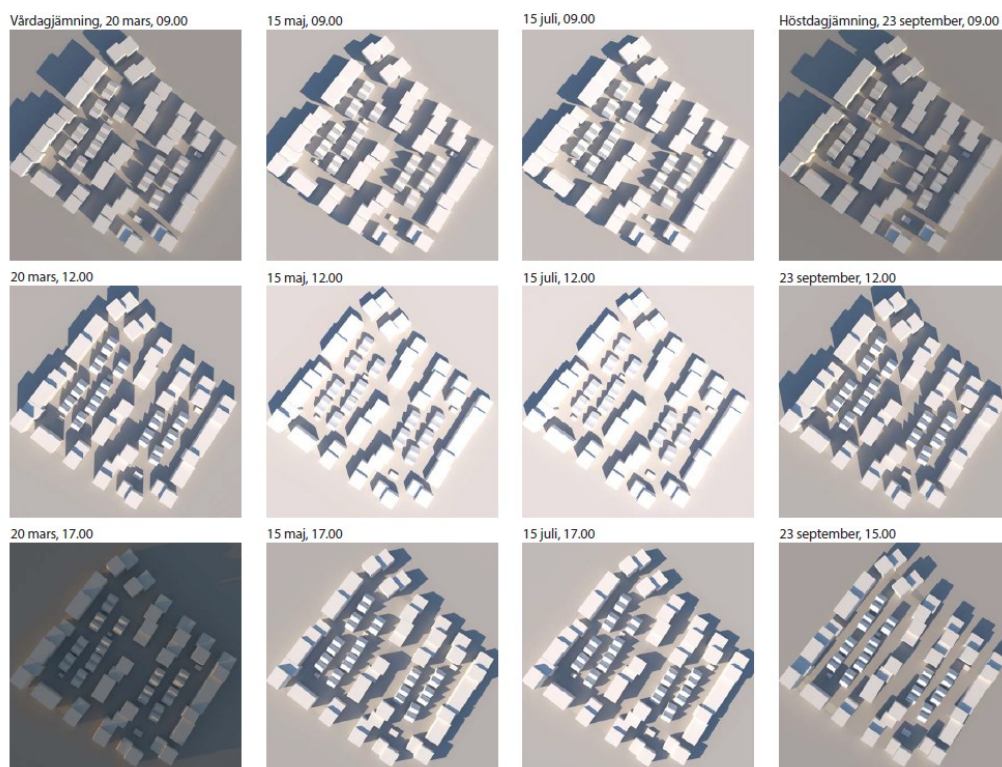
Vy från Kungsgatan



Vy från Kungsgatan

Solstudie

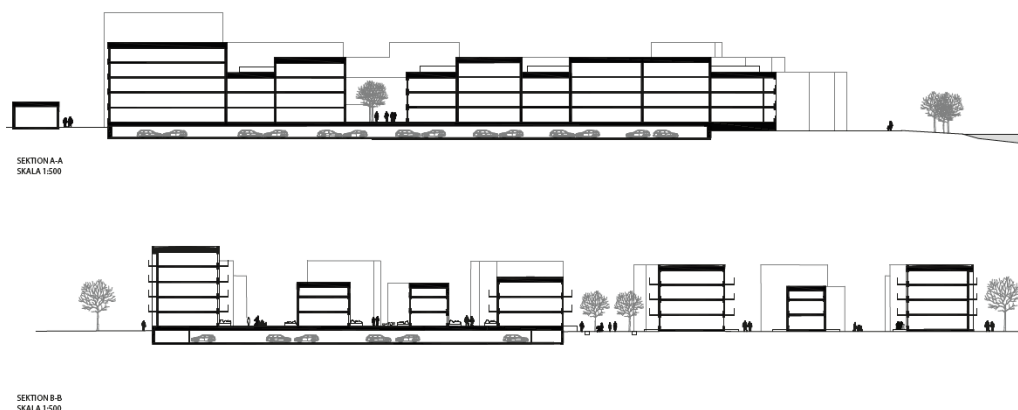
En solstudie har tagits fram av Tyréns för att säkerställa att husen får direkt solljus och därmed även god tillgång av dagsljus. Solstudien har gjorts för ett tidigare förslag där vissa detaljer inte stämmer med det nuvarande förslaget. Höjden på bebyggelsen och antalet hus i nuvarande förslaget är dock liknande och resultatet bedöms därför stämma väl även med det nuvarande förslaget. Planförslaget bedöms innebära en bebyggelsemiljö som får tillfredställande tillgång av direkt solljus och dagsljus.



Solstudie från gestaltungsunderlag

Garage

Under västra kvarteret föreslås, i gestaltungsunderlaget (Tyréns 2017), ett gemensamt utrymme för garage. Plankartan möjliggör även garage under östra kvarteret. Garagens tak förses med planterbart bjälklag som då utgör en del av bostadsgården. Garage och planterbart bjälklag regleras med **[(P₁)]**, **[b₁]**, **[n₁]**, **[n₂]** och **[plusmark]**. Bestämmelserna reglerar att användningen parkering tillåts, att kvarteret får byggas under med garage och att bjälklag då ska vara planterbart. Endast parkering för rörelsehindrade får ordnas ovan mark, det vill säga på planterbart bjälklag ovan garage, om garage byggs, eller på gårdsmark om garage inte byggs.



Sektionerna visar föreslaget garage i västra kvarteret.

Fasader för hus ut mot allmän platsmark

Kulturmiljöanalysens riktlinjer för fasadutformning var att husen bör anpassas till befintlig bebyggelse men ges en modern arkitektur. Fasadmaterialet bör hämta inspiration från befintlig bebyggelse. De röda tegelhusen dominerar i den omgivande stadsmiljön och tegel föreslås vara det huvudsakliga fasadmaterialet även i den utveckling som prövas genom detaljplan. Teglet föreslås variera i typer genom kulör samt olika förband och mönsterdetaljer. Delar av bebyggelsen ska dock ha andra fasadmaterier för att bidra till varierat uttryck. Färgskalan ska harmonisera med teglet men inte enbart vara rödbrun. En av riktlinjerna i kulturmiljöanalysen är att höjd, volym, placering och fasadutformning bör varieras inom kvarteret, därför ska fasadmaterier variera. Fasadmaterier för hus mot allmän plats regleras med utformningsbestämmelserna:

[Minst 40% men högst 75% av den sammanlagda fasadytan mot allmän plats längs var och en av de två kvarterens fyra långsidor ska ha rödbrunt tegel som fasadmaterier]

[Minst 20% men högst 75% av den sammanlagda fasadytan mot allmän plats längs var och en av de två kvarterens fyra kortsidor ska ha rödbrunt tegel som fasadmaterier]

[Minst två byggnadsvolymer, urskiljbara i byggnadshöjd eller placering, längs med var och en av de två kvarterens fyra långsidor ska ha ett annat huvudsakligt fasadmaterier än tegel och annan fasadkulör än rödbrun]

[Minst en byggnadsvolym, urskiljbar i byggnadshöjd eller placering, längs med var och en av de två kvarterens fyra kortsidor ska ha ett annat huvudsakligt fasadmaterier än tegel och annan fasadkulör än rödbrun]

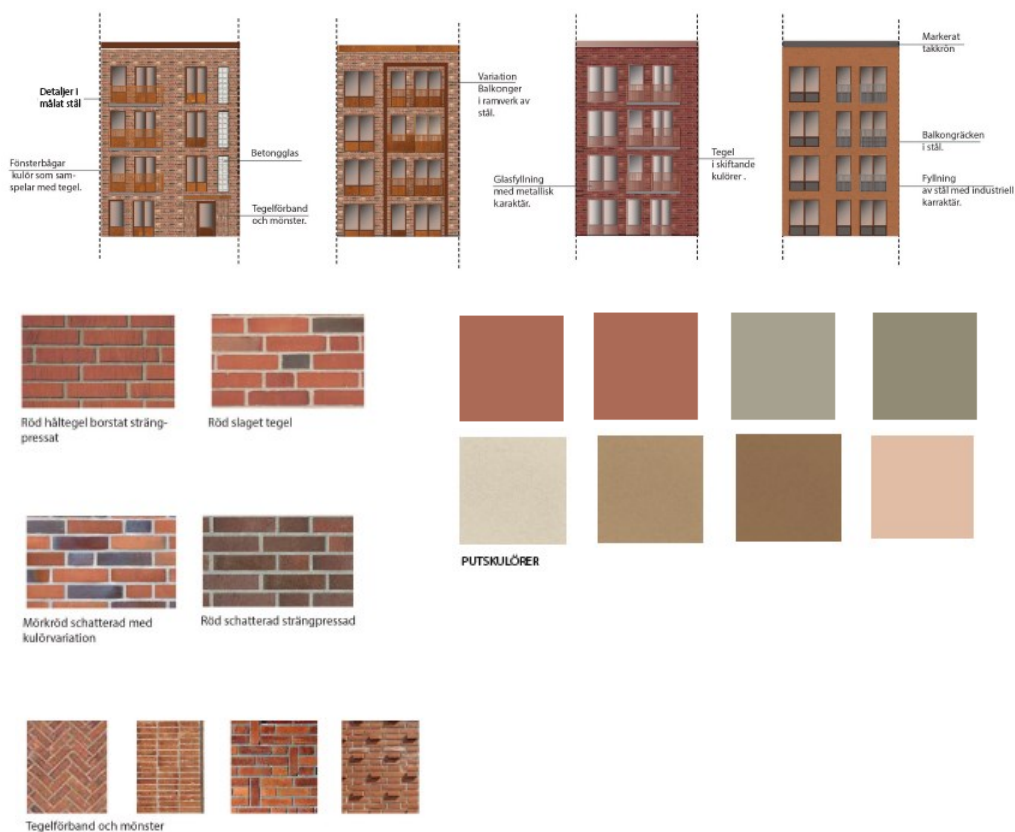
Motivet till bestämmelserna är att en betydande andel men inte all fasadyta ska vara i rödbrunt tegel. Bestämmelsernas angivna procent bedöms leda till just detta. Motivet till de två undre bestämmelserna är att det är viktigt att hela volymer är i annat materier än rödbrunt tegel för att den önskade variationen ska kunna uppnås. Utan bestämmelserna finns risken att hela fasadytorna längs hela kvarteret är i rödbrunt tegel men att detaljer, till exempel sockel på byggnaderna, är i annat materier. Då uppnås inte önskad variation i fasadmaterier. Fasadytan mot åstråket får gärna vara särskilt varierad eftersom den är vänd mot en välbesökt offentlig

plats. Planbestämmelsen om 20-75% rödbrunt tegel möjliggör att kortsidorna mot ån kan vara mer varierade vad gäller fasadmateriäl.



Fasad mot Stenmansgatan

Exempel på möjlig uppdelning i fasadmateriäl. Cirka 65% av fasadytan längs med Stenmansgatan är i rödbrunt tegel (grått i bild). Bild från gestaltungsunderlag (2020).

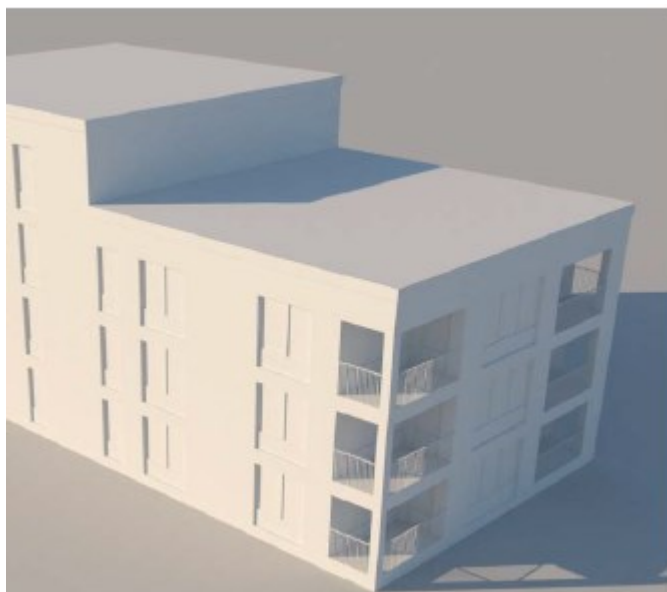


Förslag på olika typer av tegelfasad samt fasadkulörer som bedöms harmonisera med rödbrunt tegel.

Husen bör utformas med omsorgsfulla detaljer i genuina material med industriell karaktär. Fönstersättningen bör vara regelbunden. Entréer bör ramas in med skyddande skärmtak. Balkongräcken bör utformas med smidesräcken med robust karaktär. Husen bör ha diskret takutsprång och takfot. Mötet mellan tak och fasad kan fångas upp av genomtänkta plåtgarningar.

Byggnader tillåts placeras i fastighetsgräns ut mot årummet. För fasader ut mot ån ska balkonger vara indragna, vilket regleras genom [f4]. Detta ska leda till en tydlig gräns mellan kvarteren och parkrummet.

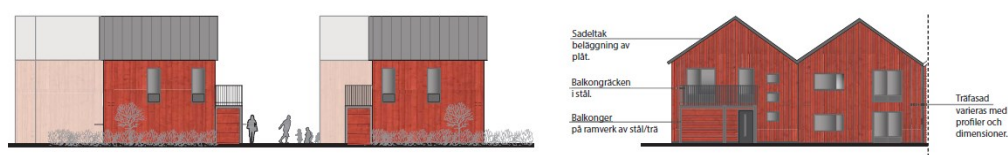
Balkonger mot allmänna gator och gång- och cykelgator regleras med bestämmelsen **[Balkong får kraga ut maximalt 0,7 meter ut över mark för allmän gata. Under en höjd om 4,5 meter över gatunivå får balkonger inte kraga ut över denna mark]**. Bestämmelsen möjliggör att balkonger kan kraga ut något, vilket kan leda till ljusare balkonger med vidare utsikt. Bestämmelsen säkrar att gator ska kunna skötas obehindrat, av till exempel snöröjningsfordon, genom att hindra utkragande balkonger på den höjd ovan gatan som fordon kan behöva ta i anspråk.



Volymstudie som visar möjlig utformning av gavel mot åstråket med indragna balkonger

Fasad för gårdshus

I mitten av de båda kvarteren finns gårdshus, hus i mindre skala med loftgång eller egen entré direkt in till lägenheten. Bostadsvolymererna är sammanlänkade i rader och endast två våningar höga. Fasaden ska kläs i träpanel, vilket regleras genom **[f1]**. Träpanel bedöms vara ett mjukare material som kan bidra till en mer trivsam miljö på innergård. Träpanel är även ett material som passar väl in i kulturmiljön då det finns bebyggelse med träpanel på Väster. Fasadkulör för gårdshusen bör harmonisera med rödbrunt tegel. Husen kan utformas med traditionella sadeltak då bestämmelsen **[nockhöjd]** tillåter högre nock för gårdshusen. Gårdshusen bör utformas med omsorgsfulla detaljer i genuina material med industriell karaktär.



Förslag på utformning av gårdshus (Tyréns, 2020).



STÅENDE YTTERPANEL
DUBBELFAS
Z-PANEL, KRUSBODA



LIGGANDE YTTERPANEL
ENKELFAS,
FJÄLLPANEL



TRADITIONELL LÅKTAD
TRÄFASAD



GRÄNAD PANEL

Förslag på olika typer av träpanelfasad samt fasadkulörer som bedöms harmonisera med rödbrunt tegel.

Vaktmästarbostaden

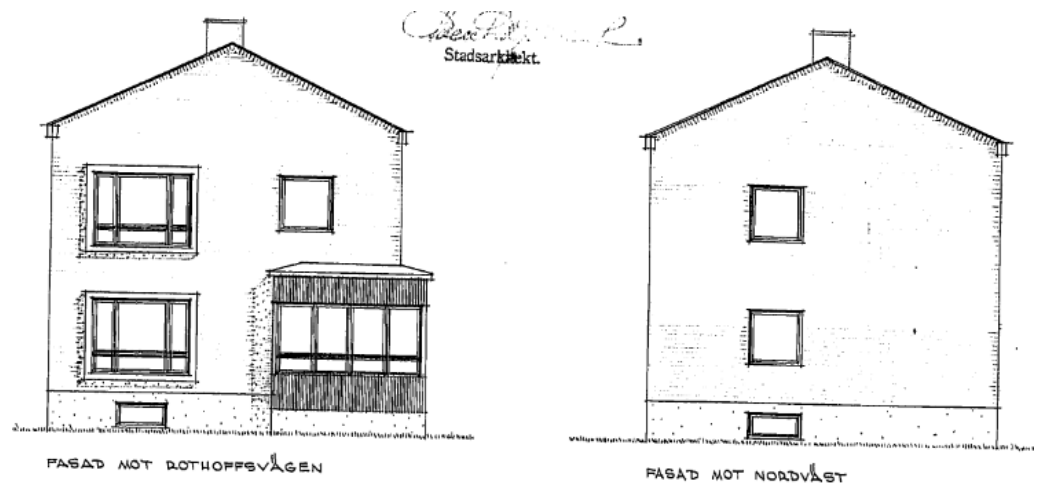
Vaktmästarbostaden regleras med rivningsförbud **[r₁]** i plankartan. Rivningsförbudet innebär att stommen inte får rivas. För att bevara byggnadens uttryck och karaktär omfattas byggnaden av varsamhetsbestämmelser i plankartan. Särskilt fokus läggs på fasad mot Rothoffsvägen då det är denna sida som innehar merparten av de karaktärdrag som är utpekade i kulturmiljöanalysen (Tyréns, 2017). Denna sida är även mest synlig mot gaturummet, vilket är den vy som allmänheten i störst utsträckning kommer ta del av.

Fasadmaterial i mörkt tegel, karosseripanel och takmaterial i enkupigt taktegel har pekats ut som tidstypiska detaljer i kulturmiljöanalys (Tyréns, 2017). Även fönsteromfattningar och smidesräcken utpekats som tidstypiska.

Vaktmästarbostaden kan sägas vara indelad i två delar i sin befintliga exteriöra utformning, huvuddel i rödbrunt tegel och utbyggnadsdel i gråmålad karosseripanel. Denna indelning ska bevaras genom bestämmelser om fasadmaterial. Genom bestämmelse **[k₁]** bibehålls fasadmaterial för huvuddelen i form av rödbrunt tegel med mönstermurning med stående tegel vid takfot. Med bestämmelse **[k₂]** bibehålls fasadmaterial för utbyggnadsdelen i form av gråmålad karosseripanel. Takmaterial för huvuddelen i form av rödbrunt enkupigt taktegel bibehålls genom **[k₃]**. Storlek och läge för fönster mot Rothoffsvägen, inklusive utbyggnadsdelen, ska följa befintlig utformning, vilket regleras genom **[k₄]**. De två fönsteröppningar i fasad mot Rothoffsvägen som omges av fönsteromfattningar i betong ska fortsatt göra det, vilket regleras med **[k₅]**. Balkong- och trapppräcken ska fortsatt utgöras av smidesräcken, likt befintlig utformning, vilket regleras genom **[k₆]**.

Rivningsförbudet och varsamhetsbestämmelserna bedöms leda till att byggnadens karaktär bevaras. Genom att reglera med varsamhetsbestämmelser i stället för bevarandebestämmelser möjliggörs viss nödvändig modernisering av byggnaden utan att lämna utformningen helt oreglerad. Vid fasader mot sydväst, nordost och nordväst möjliggörs ombyggnation av fönster, dörrar, trappor och balkong. Det bedöms finnas ett behov av denna möjlighet då befintlig utformning inte är anpassad efter moderna krav, till exempel krav om dagsljusinsläpp eller krav om tillgänglighet för rörelsehindrade. Fasaden mot Rothoffsvägen har stora fönster och därför kan befintlig storlek och läge av fönster bibehållas utan att det leder till risk för bristande dagsljusinsläpp.





Elevationer till ritningar för vaktmästarbostaden från 1951



Vaktmästarbostaden nordöstliga fasad



Dörr- och fönsteromfattningar i betong.



Tegelfasad med mönstermurning och enkupigt taktegel

**Jämställdhet,
integration**

I utformningen av varje exploatering skall hänsyn tas till ett målgrupps-tänkande med avsikt att skapa förutsättningar för ett varierat boende för att attrahera

eskilstunabor av olika livsstil, ålder, kön och bakgrund. Planförslaget medför fler bostäder och arbetsplatser i ett centrumnära läge som innebär att fler människor kommer integreras i staden och stadsdelen.

Genom att skapa bostäder och arbetsplatser inom samma kvarter skapas förutsättningar för att det över hela dygnet kommer finnas en närvaro av människor. Detta ska bidra till ökad säkerhet och upplevd trygghet.

**Barn-
perspektivet**

Planförslaget medför goda möjligheter för barn att röra sig fritt i sin närmiljö då området inte är avsett för genomfartstrafik med bil. Intill planförslagets två nya kvarter finns parkytor vid både å-stråket och Rothoffsparken. Denna närhet bedöms vara positiv för barn som kommer bo inom planområdet. Utformningen av gårdarna ska vara anpassad för att fungera som god vistelsemiljö för barn.

Tillgänglighet

Byggnader, lägenheter, gårdar och allmän plats ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet så att utformningen inte blir rörelsehindrande. Åstråket kommer fortsatt att gestaltas som ett publikt rum och därmed förbli tillgängligt för allmänheten. Genom att ta bort det del av det inhägnade området och omvandla till park utvecklas allmänhetens tillgänglighet till åstråket och vattnet.

Friytor

**Lek och
rekreation**

I nära anslutning till kvarteret finns Rothoffsparken med lekplats.

Naturmiljö

I angränsning till planområdet finns ekar i en enkelradig allé utmed Rothoffsparken som har ett högt skyddsvärde och omfattas av biotopsskyddet. Ekarna är en del av Rothoffsparkens äldsta delar och har mycket höga natur, kultur och rekreativa värden kopplade till sig. En trädinventering och trädvärdering har gjorts för träd på Rothoffsvägen (Svartsjö trädkonsult 2017). Flertalet av träden har dålig vitalitet och behöver tas bort. Eftersom träden i gatumiljön är viktiga för ekosystemtjänster behöver träd som tas bort i samband med ombyggnation av allmänna platser ersättas.

Då åstråket löper längs med Eskilstunaån ger det en vattennära naturupplevelse. I parkytan finns träd och buskar.

Vattenområden

Vattenområden

Den del av Eskilstunaån som ingår i planområdet planläggs som vattenområde [W].

På den norra sidan av ån vid badhuset Munktellbadet finns en befintlig allmän brygga som regleras i denna detaljplan som [W₁].

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap, 13 och 14 § miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

I befintlig detaljplan är strandskyddet upphävt. Vid ny detaljplaneläggning återinträder strandskyddet och måste därmed prövas på nytt. I detaljplan för Vikingen 15 föreslås strandskyddet att upphävas inom planområdet med undantag från parkmark och vattenområdet genom bestämmelsen **[Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för kvartersmark, gata, gång- och cykelväg samt brygga]**. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för såväl kvartersmark, gata, gång, cykel samt brygga är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kvarteret Vikingen har tidigare använts för industriändamål och till stor del bestått av asfalterade eller grusade ytor som är av mindre värde för växt och djurliv. Upphävandet bedöms inte påverka syftet med strandskyddet negativt eftersom marken redan är ianspråktagen samt att detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till rummet. Gata, gång- och cykelvägar är utformade på ett sådant vis att allmänhetens tillgång till vattnet tryggas, samtidigt som de tillåter angöring till nya byggnader. Upphävandet gäller även den befintliga bryggan **[Wi]**, som också bedöms tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanen möjliggör en vidareutveckling av bryggan i syfte att skapa vattenkontakt och en mötesplats i det offentliga rummet. Större del av kvarteret har även tidigare varit instängslat och ej tillgängligt för allmänheten. Planförslaget innebär att kvarteret delvis kommer vara allmänt tillgängligt. En bit mark som tidigare varit instängslat för kommunens verksamhet kommer nu utgöras av allmänt tillgänglig park, **[PARK]**. Inom parkmarken närmast ån avses strandskyddet finnas kvar. Ytan där strandskydd råder kommer då vara cirka 40-45 meter bred.

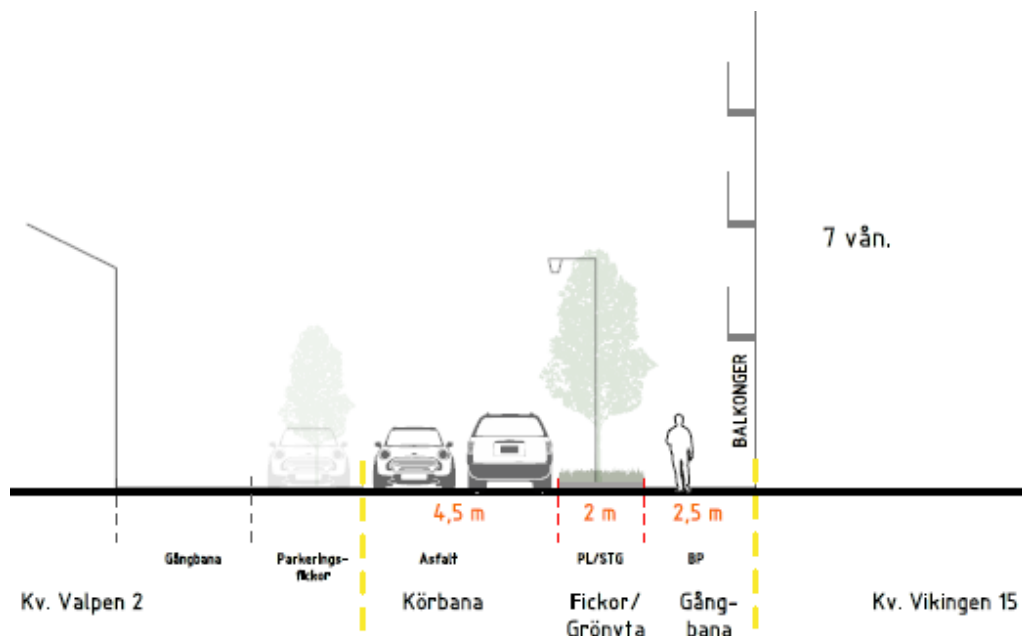
Att upphäva strandskyddet inom planområdet är också av stor betydelse för att Eskilstuna i det långsiktiga perspektivet ska nå en hållbar stadsutveckling. Genom att uppföra bostäder på redan ianspråktagen central mark kan Eskilstuna undvika nyexploatering på jungfrulig mark och därmed hushålla bättre med marken samt minska transportbehovet. Det i sin tur utgör en viktig del i att nå uppsatta klimatmål. Planområdet är även lokaliserad inom den inre förtätningsszonen för bostäder i ÖP 2030, vilket innebär en önskan att utveckla området till blandad stad. I takt med att kommunen växer behöver behovet av bostäder tillgodoses, särskilt i strategiska och attraktiva lägen som Vikingen 15.

Gator och trafik**Gatunät och trafik**

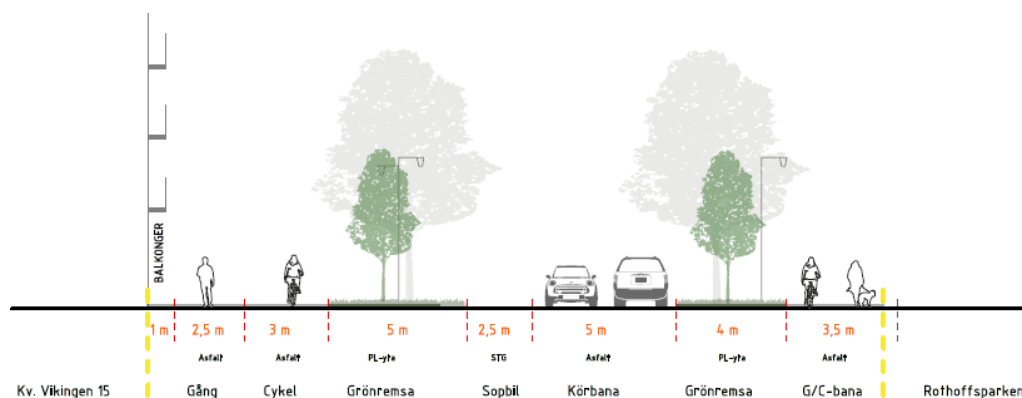
Planen ger upphov till en viss ökning av fordonstrafik till och från området, där personbilstrafik ersätter transporter till den verksamhet som tidigare funnits på platsen. Men ökningen av trafik anses inte vara betydande då planområdet planeras med utgångspunkt från den låga, flexibla parkeringsnormen som kommunen tillämpar.

Rothoffsvägen och Stenmansgatan byggs om i samband med att de nya bostäderna byggs. En av de bärande idéerna är att gång och cykeltrafiken är

prioriterad framför bilen i hela området, gatorna bör därmed i passager eller i gemensamma ytor gestaltas och projekteras för att främja deras framkomst. Under planarbetet har en förprojektering tagits fram för gatorna som visar på utformningen.



Sektion över förslagen utformning av Stenmansgatan



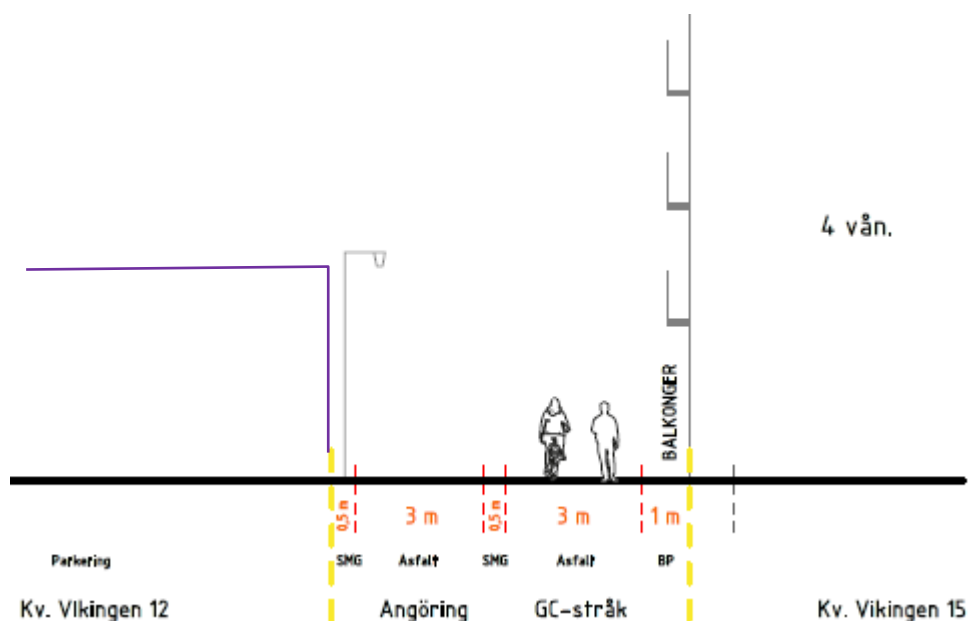
Sektion över förslagen utformning av Rothoffsvägen

Delar av gång- och cykelstråket, som löper mellan Stenmansgatan och Rothoffsvägen kommer vara körbara för att möjliggöra angöring enligt inriktningsbeslutet (2014). Befintliga gator och körbart utrymme i stråket planläggs som **[GATA]**. För att begränsa lastbils- och biltrafiken på södra stråket till enbart angöring till Vikingen 9 och 12 regleras gränsen mellan gata och kvartersmark inom Vikingen 15 med **[utfartsförbud]**.

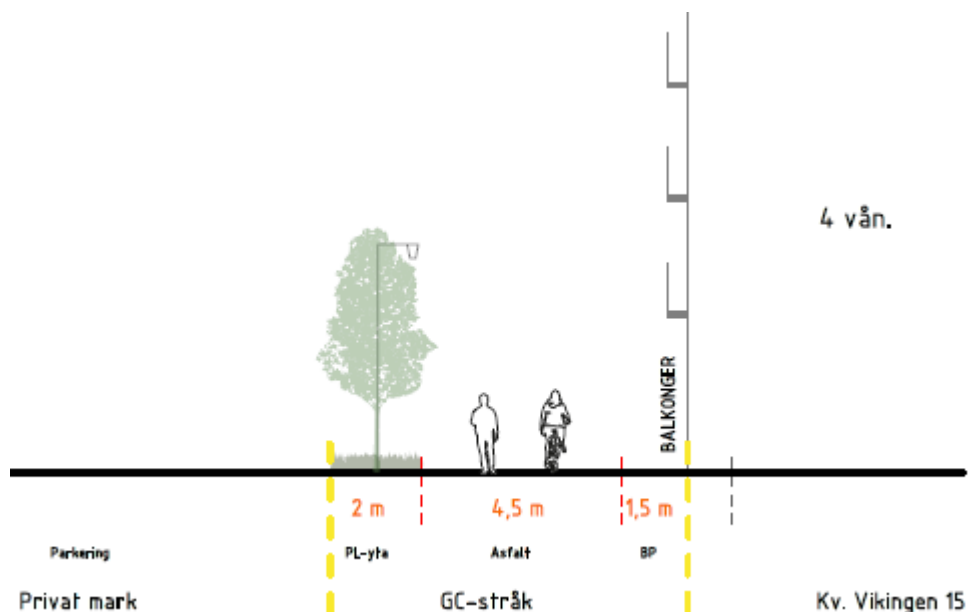
Gång- och cykelvägar

En ny gång- och cykelväg, **[GÅNG] [CYKEL]**, planeras i den sydvästra delen av Vikingen 15, mellan Rothoffsvägen och Stenmansgatan. För att möjliggöra angöring för verksamheter inom Vikingen 12 och 9 ska delar närmast Stenmansgatan och Rothoffsvägen vara körbara för bil och lastbil. Stråket ska vara

utformat för att främja gång- och cykeltrafik.

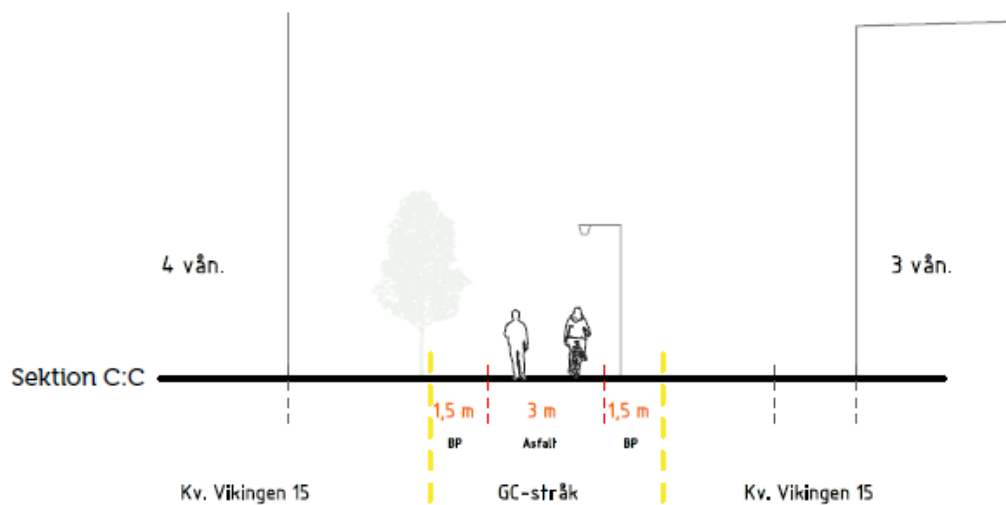


Sektion över förslagen utformning av gång- och cykelstråket, delen närmst Stenmansgatan. Delen mot Rothoffsvägen har liknande utformning.



Sektion över förslagen utformning av gång- och cykelstråket, mittendelen som inte är körbar för biltrafik

Genom Vikingen 15 kommer det byggas ett allmänt mittstråk där fotgängare och cyklister kan ta sig ner till åstråket och ån. Mittstråket planläggs som **[GÅNG]** **[CYKEL]**. Mittstråket kommer, enligt gestaltungsunderlag (2020), att kantas av privata uteplatser på båda sidor. Utformningen av gatan ska sträva efter en offentlig karaktär som tydliggör att det är en allmän gång och cykelväg.



Sektion över mittstråket mellan de två nya kvarteren. Eskilstuna kommun.

En gång- och cykelbro över ån har byggts i förlängningen av Stenmansgatan. Gång- och cykelbron förbättrar tillgängligheten för fotgängare och cyklister att ta sig till andra sidan om ån. På den sidan finns bland annat grundskola, badhus och idrottsarena.



Gång- och cykelbron över Eskilstunaån.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns ca 200 m från Vikingen 15. Inga förändringar i linjetrafiken planeras i samband med genomförandet.

Parkering



Skiss på föreslagen garagelösning under västra kvarteret och angöring till handikapp-parkering inom östra kvarteret (Tyréns, 2020). Förslaget har förändrats något för det östra kvarteret men rundkörning på gård är fortfarande möjlig.

Parkering ska lösas på kvartersmark. I gestaltningsunderlaget föreslås ett nedsänkt garage under det västra kvarteret som ska användas av båda kvarteren. Plankartan möjliggör dock nedsänkt garage även under det östra kvarteret. Ytan där garage är möjlig regleras med användningsbestämmelsen **[P₁]**. I förslaget i gestaltningsunderlaget löses cirka 4,5 P-platser per 1000 kvm BTA. In- och utfart till de nedgrävda parkeringsgaragen ska ske från Stenmansgatan eller Rothoffsvägen för att inte leda in trafiken in i området. Handikapparkering ska kunna anordnas till de nya bostäderna inom 25 meters avstånd till närmaste entré. Handikapparkering ska lösas inom kvartersmark. I det västra kvarteret anordnas handikapparkering i garaget. I det östra kvarteret anordnas handikapparkering inom stråk på gård eller i garage under kvarteret. Genom bestämmelsen **[n₁]** begränsas möjligheten att parkera på gård. Endast handikapparkering får anordnas på gård.

Genom bestämmelsen **[n₂]** begränsas höjden på gård vilket leder till att garage under gård behöver vara nedsänkt. Garaget ska inte vara på samma nivå som gatan då detta kan motverka ett bra möte mellan byggnaders centrum- och bostadsvåningar och gatan och därmed leda till mindre levande och mer otrygg gata. Centrum och bostadsvåningar skulle ju då hamna en hel våning högre än gatan.

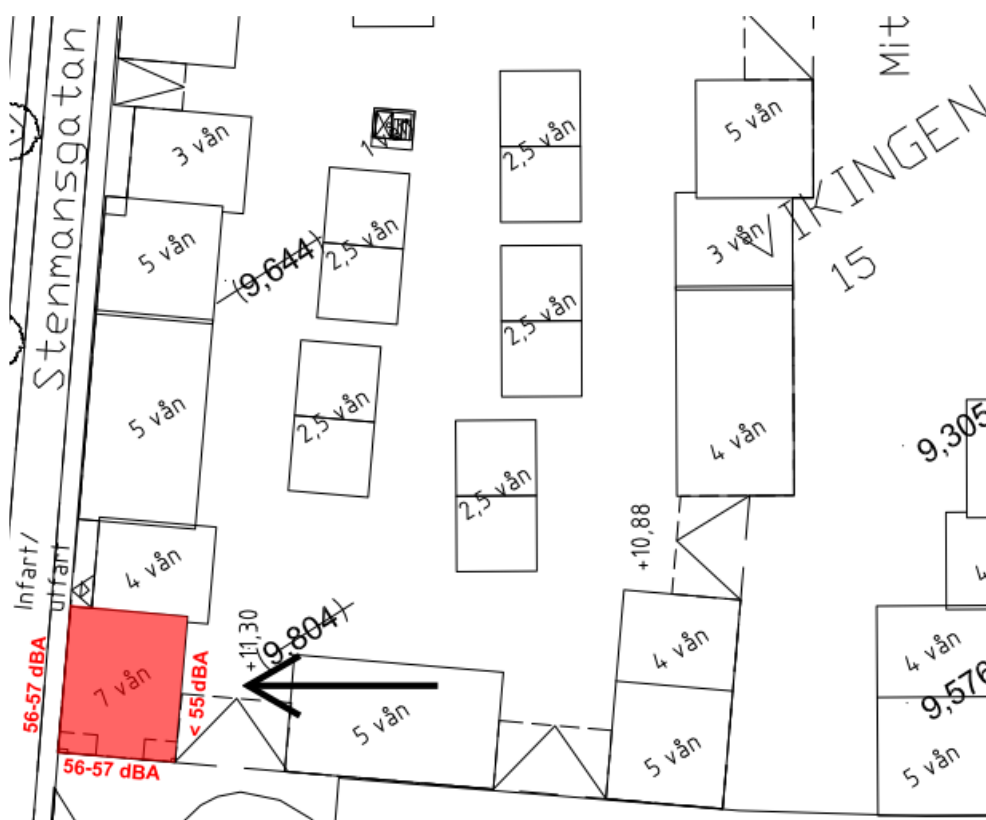
Störningar

Buller

Gällande bedömningsgrunder

Enligt senaste trafikbullerförordningen (Svensk författningssamling SFS 2015:216 med ändring t.o.m. 2017:359, Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader) som trädde i kraft 2015-06-01 och ändringar 2017-07-01 bör riktvärden för buller från vägtrafik och spårtrafik vid nybyggnation av bostäder inte överskrida 60 dBA (decibel) ekvivalent nivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå vid uteplats. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Inomhus gäller Boverkets byggregler, BBR21 som föreskriver 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal nivå. Om bullernivåerna ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En bullerutredning har gjorts av LN Akustikmiljö (2017). Resultat från beräkningar visar att ett av flerbostadshusen i kvarterets västra utkant, likt vid tidigare ritningsförslag, delvis exponeras för trafikbullernivåer som överskrider riktvärden. Den bullerexponerade byggnaden har efter senaste reviderade ritningsförslag roterats för att förbättra byggnadens förutsättningar att erhålla en luddämpad sida. För övriga planerade byggnader överskrider ej huvudregeln 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför bostads fasad. För 7-våningshuset införs planbestämmelse **[m₁]** om att minst hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till bullerdämpad sida.



Karta över sydvästra Vikingen 15 med bullerutsatt flerbostadshus och

ekvivalenta ljudnivåer utanför fasad markerade.

Även en industribullerutredning har genomförts av Akustik ljudmiljö (2020). Resultatet visar att bebyggelsen inom kvarteren ej utsätts för industribullernivåer som överskrider Tabell 1 i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverket rapport 2015:21). Inget bostadshus utsätts för industribuller överskridande mer än 44 dB(A) ekvivalent över dygnets alla timmar.

Risker

Bangården samt Ståhlbergsvägen är de närmsta transportlederna för farligt gods, men avståndet om 150 meter klaras med stor marginal.

I samband med upprättande av detaljplan för Nithammaren 8 norr om aktuellt planområde upprättades en riskutredning (Norconsult PM Riskfrågor dat. 2014-11-28) där tidigare identifierade riskkällor samt klortransporter till det nya badhuset (WSP 2009) utreddes. Utredningen sammanfattade att inga stora risker från omgivande verksamheter och transporter framgår. Vissa luktstörningar kan förekomma men bedömningen är att dessa kommer att vara sällsynta. I detta fall när aktuellt planområde ligger ännu längre bort från källorna än Nithammaren bedöms ev. luktproblematik som liten.

Miljö kvalitetsnormer

Luftföroreningar från trafiken bedöms inte innebära nivåer som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). SMHI:s rapport nr 2011-46 för Eskilstuna visar att det är få gator med flöden som innebär risk att MKN överskrids. Samtliga av dessa har betydligt större flöden samt trängre gaturum som begränsar utluftning. Planförslaget bedöms inte innebära risk att gällande MKN för luftföroreningar överskrids.

MKN för vatten avses att följas genom att förebygga dagvattnets uppkomst samt att fördröja och rena dagvatten innan det bräddar ut i Eskilstunaån. En ökad vegetation i form av planteringsytor och så kallade rain gardens fångar upp dagvatten och skapar en mer långsam avrinning och infiltration (VAP PM Dagvatten dat. 2017-10-09). Sanering och de åtgärder som behöver vidtas inför startbesked innebär att föroreningshalterna i dagvattenavrinningen från området minskar. Liknande kommer risk för kemiska utsläpp att minska i takt med att industriverksamhet och tunga transporter ersätts av blandad stadsbebyggelse. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för överskridande av MKN för vatten.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

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

El, tele, bredband och värme

Befintliga el-ledningar inne i kvarteret ska flyttas ut i den nya gång- och cykelbanan och i Rothoffsvägen.

Avfall

Sophantering löses från Stenmansgatan och Rothoffsvägen. Avstånd från byggnadernas avfallsstationer till sopbilen får inte överstiga 30 meter. Lutningen på gatan får inte vara mer än 12%. Vid anläggande av en vändplan ska diametern vara minst 18 meter för att en sopbil ska kunna svänga. Sophusens exakta placering i tillkommande bebyggelse hanteras i bygglovet, men ska anpassas enligt Eskilstuna Energi och Miljös riktlinjer. Renhållningsförordningen ska beaktas beträffande utformning av vägar, vändplaner och tillgänglighet. Nya byggnader ska utformas med särskilt utrymme för källsortering av avfall. Inriktningen är att avfallsförråd ska inrymmas i bostadshusens bottenvåning och i bekväm anslutning till entréer. Hämtningsfordon ska kunna angöra intill avfallsutrymmen på ett trafiksäkert sätt. I gestaltungsunderlaget (Tyréns 2020) är platser för soprum, och var fordon då kan angöra, utpekade. Förprojektering av gator anpassas efter gestaltungsunderlaget.

Dagvatten

Enligt jordartskartan består marken av lera, vilket medför att naturlig infiltration troligen inte är ett alternativ vid hanteringen av dagvatten. Dagvattnet inom fastigheten tas om hand lokalt på gemensamma grönytor på kvartersmark och samlas upp och fördröjs. Vid större regnmängder leds vattnet ut till anslutande parkmark där ytterligare fördröjning kan ske innan det slutligen bräddas ut i Eskilstunaån. Den övergripande höjdsättningen inom fastigheten ska göras så att dagvattnet bräddar ut mot främst Eskilstunaån men även omkringliggande gator innan det kan orsaka skada på byggnader.

VAP (2020) har tagit fram en dagvattenutredning för området. Dagvattensystemet inom fastigheten ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett regn med 20 års statistisk återkomsttid med en klimatfaktor på 1,25. Högsta dagvattenflöde från fastigheten ska för dimensionerande regn inte öka efter exploatering jämfört med helt oexploaterad fastighet. Skada på byggnader eller installationer ska inte uppstå för upp till 100-års-regn. Genom bestämmelsen **[Färdig golvnivå ska ligga minst 0,2 meter ovan marknivå vid byggnadens entré]** säkras att lägenheter får ett skydd från inträngande ytvatten. Plankartan reglerar i övrigt inte exakt hur dagvattenhantering ska ske.

VAP (2020-06-16) har undersökt de föroreningar som kan tillkomma genom den utveckling som prövas inom detaljplanen. Bedömningen är att omvandlingen av området från industrimark till tomtmark innebär att föroreningshalterna och föroreningsmängderna i dagvattenavrinningen från området väsentligt minskar.



Föreslagen dagvattenlösning. Skiss från dagvatten-PM (VAP 2020-06-16).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Samråd Granskning Antagande Laga kraft	kvartal 3 2019 kvartal 2 2022 kvartal 1 2023 kvartal 1 2023
Genomförande- tid	Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner 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.	
Huvudmannas- skap	Kommunen är huvudman för allmänplats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom detaljplaneområdet. Den allmänna plats som finns inom området utgörs av park och gatumark vid Rothoffsvägen, Stenmansgatan och gång- och cykelvägar. Övrig mark inom planområdet utgörs av kvartersmark för vilken exploatören ansvarar för byggnads- och anläggningsarbetena.	
Ansvars- fördelning	<p>Kommunen projekterar och utför alla arbeten inom allmän platsmark. Exploatören bekostar delar av kommunens kostnader gällande projektering och utförande av allmän platsmark.</p> <p>Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten som ska utföras inom kvartersmark. Detta gäller även återställandet av de skador på omkringliggande gator som arbetet på kvartersmarken orsakar.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö AB (EEM AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledningar och bredband fram till anslutningspunkt.</p> <p>Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB (EEM Elnät AB) ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av elledningar fram till anslutningspunkt.</p>	
	Fastighetsrättsliga frågor	
Berörda fastigheter	Berörda fastigheter är Vikingen 15 och kommunens fastigheter Gredby 1:1, Fristaden 1:6 och Eskilshem 4:1.	

Fastighetsbildning	<p>Exploatören ansöker om bildande och ombildande av fastigheter inom enskild kvartersmark samt bekostar nödvändig fastighetsbildning.</p> <p>En tomtindelning från 1950 över Vikingen 15 upphävs. Detta medför att Vikingen 15 nu kan delas in i flera fastigheter. Den gällande tomtindelningen medger endast att en fastighet bildas.</p> <p>Ett servitut mellan kommunen och fastighetsägaren tecknas för balkonger som kragar ut över allmän plats.</p>
Gemensamhetsanläggningar	<p>I sydvästra delen av Vikingen 15, det västra nya kvarteret, avser exploatören att anlägga ett underjordiskt parkeringsgarage. Planen möjliggör även garage under östra kvarteret. Beroende på hur garaget/garagen ska förvaltas så kan utrymmet upplåtas med servitut eller med gemensamhetsanläggning. Det ska vara möjligt att bilda 3D-fastighet för parkeringsgarage om det finns behov för det. Exploatören ansöker om och bekostar upprättandet av respektive rättighet för garage.</p>
Ledningsrätt	<p>Inga ledningsrätter finns i området.</p>
Övrigt	<p>Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören för att reglera utbyggnad och bekostande av allmän plats. För överföring av mark till kommunen som kommer utgöra gång- och cykelväg upprättas avtal om fastighetsreglering. Kommunen har även rätt att lösa in allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.</p>

Ekonomiska frågor

Kostnader	<p>Detaljplanen bekostas av exploatören vilket regleras genom plankostnadsavtal mellan exploatören och Eskilstuna kommun.</p> <p>Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen.</p> <p>Exploatören bekostar flytt av befintliga ledningar. Exploatören bekostar även anläggande av de brandposter som behövs inom kvarteret.</p> <p>Exploatören bekostar anslutning av kvarteret till elnät, vatten- och avloppsnät samt till fjärrvärmenät enligt gällande taxa.</p> <p>Exploatören bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.</p> <p>Exploatören bekostar delar av projektering och anläggandet av den allmänplatsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Närmare reglering av exploatörens ansvar för kostnader och åtgärder sker i exploaterings-/genomförandeavtal.</p>
------------------	---

Skydd av träd Längs Rothoffsvägen finns idag en befintlig trädallé. Träden är skyddsvärda enligt biotopskyddslagstiftningen i 7 kapitlet i miljöbalken. Träden ska inte påverkas vid byggnation och behöver därför inte skyddas genom exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Ei Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB är huvudman för ledningsnätet i området.

Vatten och avlopp Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för vatten- och avlopps nätet inom planområdet.

Fjärrvärme Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Parkering Parkering ska anordnas på kvartersmark inom fastigheten. Via ett servitutsavtal har fastigheten Vapnet 3 rätten till 23 parkeringsplatser inom planerat parkeringsgarage. Vid upprättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget bör Vapnet 3 träda in som delägare i gemensamhetsanläggningen. Om parkeringsgaraget upplåts med servitut så behöver servitutet till förmån för Vapnet 3 anpassas till servitutet för parkeringsgaraget. Cykelparkeringar för bostäderna anordnas på kvartersmark inom fastigheten.

Dagvatten Dagvatten från Vikingen 15 ska tas om hand lokalt och fördröjas inom fastigheten. Högsta dagvattenflöde från Vikingen 15 får inte öka efter exploateringen jämfört med hur fastigheten används innan exploatering. Skada på byggnader eller installationer ska exploatören se till att det inte blir vid regn upp till 100 års återkomsttid.

Färdig golvnivå i husen ska vara på en nivå som ger betryggande skydd mot risk för inträngande ytvatten, detta regleras med planbestämmelse.

Dagvattenanläggning anmäls till miljö- och räddningstjänstnämnden vid genomförande.

Brandposter Enligt Eskilstuna kommuns handlingsprogram för räddningstjänst bör brandposter finnas med 200 meters avstånd. Vid kommande bebyggelse ska området förses med brandpost som möter handlingsprogrammets riktlinje.

Marksanering Föroreningar finns i marken inom Vikingen 15. Innan fastigheten bebyggs med bostäder ska marken vara sanerad ner till nivån ”känslig markanvändning” och godkänd av kommunens Miljökontor.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Sofia Holmqvist
Planarkitekt