

Detaljplan för

Fikonet 2 och 3 m.fl.

Nyfors
Eskilstuna kommun

Uppdaterad behovsbedömning

Planprocessen – Standardförfarande



Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning(MKB).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.



Inledning

- Planens syfte** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse i form av bostäder, äldreboende och centrumändamål. Hänsyn ska tas till den förhöjda risknivån på grund av farligt gods på järnväg i anslutning till planområdet.
- Planförslag** Planförslaget medger bostäder, äldreboende samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen för att skapa ett levande gaturum ut mot Tegelbruksgatan. Byggnaden tillåts uppföras med en byggnadshöjd på 23 meter och beräknas inrymma cirka 70 lägenheter, om totalt ca 7 000 BTA.
- Planprocess** Detaljplanen upprättas enligt standardförfarandet PBL (2014:900).

**Översiktlig
beskrivning av
planområdet**Befintlig miljö

Planområdet ligger i Nyfors direkt söder om Eskilstuna centrum. Planområdet avgränsas av Tegelbruksgatan i väster, Lindtorpsgatan i öster, av befintligt bostadshus i kvarteret i (Fikonet 1, ”strykjärnet”) i norr och Båtsmansbacken i söder.

Den tidigare bebyggelsen på fastigheterna Fikonet 2 och 3 är sedan länge riven. På Fikonet 2 låg ett bostadshus från sent 1800-tal i 3 ½ våningsplan med fasad i liv med Lindtorpsgatan. Mellan bostadshuset och Fikonet 1 låg en lägre industribyggnad, även den livade med gatan. Bebyggelsen revs 1968. På Fikonet 3 låg ett reveterat trähus i tre våningar uppfört i början av 1900-talet. Fasaden låg i liv med Tegelbruksgatan (som då var smalare än idag). Under de senaste 40 åren har Fikonet 2 och 3 stått obebyggt.

Planområdet är sedan 1953 planlagt för bostäder, men tomten har förblivit obebyggd. Anledningen till att en ny detaljplan behövs tas fram är dels att delar av tilltänkt bostadsbebyggelse avser placeras på allmän platsmark (parkering), dels för att möjliggöra en mer sluten kvartersform som bl a motverkar störande buller från järnvägen och Tegelbruksgatan.

Nuvarande miljöbelastningar och störningar

Planområdet påverkas redan idag negativt genom buller från järnvägen och biltrafiken på Tegelbruksgatan. Bullret från järnvägen sprids även till kringliggande bebyggelse.

Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Bestämmelser Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			Planförslaget är ett förtätningsprojekt inom befintlig bostadsbebyggelse. Marken har tidigare varit bebyggd och är således redan i anspråkstagen som bostadsmark. Befintlig infrastruktur finns redan utbyggd i området.
Iaktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		X		

Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Förordnanden/skydd Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?		X		

Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		X		Planområdet angränsas till Båtsmansbacke som i registret Fornsök är markerat som bevakningsobjekt då det enligt litteraturen (Hermelin) kan ha legat en fornborg på Båtsmansbacken (RAÄ-nummer Eskilstuna 548:1). Aktuellt planområde ligger i direkt anslutning till men inte inom bevakningsområdet.
Riksintressen Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?	X			Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård som omfattar centrala Eskilstuna med omnejd. Dessa bebyggelsemiljöer är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel och får inte förvanskas. Förändringar inom dessa områden ska göras med stor hänsyn till kulturmiljövärdena. Utgångspunkten för fasadgestaltningen av den nya byggnaden ska vara färg och formspråk i den befintliga bebyggelsen. En volymstudie har gjorts för att kunna visa de visuella konsekvenserna av det nya huset. I Nyfors är det generellt högre och tätare bebyggelse än i resterande Eskilstuna. Genom Nyfors sträcker sig en axel bort till Tunavallen med högre hus upp till 8- 16 våningar där Fikonet införlivas. Även i en axel söder ut finns hus upp emot 11 våningar. Därför kan en bebyggelse på 6-7 våningar godkännas.
Högt naturvärde Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?		X		Enligt grönstrukturplanen pekas området ut som grannskapets grönområden inom 200 m. Grönplanen pekar ut Båtsmansbacke intill planområdet som ett område vilken på sikt kan utveckla artrika biotoper där hänsyn krävs.
Skyddsavstånd Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		

Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		X		Båtsmansbacke bestående av ett berg med berg i dagen på flera ställen intill planområdet. En markteknisk undersökning visar att områdets södra del består av berget i dagen eller litet djupet till berg. I norra delen är djupet till berg ca 10 m.
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		X		
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?			X	I en markteknisk undersökning genomfördes 2015 samt 2016. I den miljötekniska markundersökningen framkom det att stora delar av fastigheten är kraftigt förorenad av tungmetaller (främst bly, koppar och zink). Halterna är för zink upp till 20 gånger Avfall Sveriges haltkriterier för farligt avfall. Halter över farligt avfall för bly, koppar eller zink har uppmätts i 11 av 24 punkter. Metaller i form av arsenik, barium, kadmium, kobolt, kvicksilver samt nickel har även uppmätts i halter mellan KM och strax över MKM i flertalet punkter. Organiska föroreningar i form av PAH-H har uppmätts i halter upp till 3 gånger MKM. Även PAH-förorening förekommer i mindre omfattning. En anmälan om efterbehandling har lämnats in till miljökontoret. Miljökontoret beslutade om krav vid sanering i oktober 2016. Vald efterbehandlingsmetod är schaktsanering och omhändertagande av förorenade massor genom deponering då största delen av de förorenade massorna ändå skulle schaktas upp på grund av byggtekniska aspekter vid byggandet av äldreboendet. Efterbehandlingen utförs som schaktsanering av fyllnadsjorden ner till icke förorenat naturligt material eller berg.
Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvalitén eller förändringar av klimatet?		X		Lokala förändringar i luftrörelser och temperatur (skuggning) kan tänkas ske mot närliggande fastigheter. En ny byggnad innebär viss ökar trafik, men luftutsläppen bedömas inte vara väsentliga.

<p>Vatten Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?</p>		X	<p>Planområdet ligger intill ett berg och består till största del av morän. Då en byggnad uppförs kommer marken bli mer hårdgjord än vad den är idag. Detta bedöms dock inte medföra betydande påverkan på befintligt infiltrationsförhållande, lokalt omhändertagande av dagvatten eller dräneringsmönstret. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanen som visar på hur dagvattnet kan fördröjas på fastigheten.</p>
<p>Vegetation Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?</p>		X	<p>Vegetationen inom planområdet kommer att tas bort i samband med sanering för att möjliggöra en exploateras. Exploateringen bedöms dock inte innebära någon betydande miljöpåverkan då fastigheten tidigare har varit bebyggd.</p>
<p>Djurliv Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?</p>		X	
<p>Stads-/landskapsbild Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?</p>	X		<p>Stadsbilden påverkas då området bebyggs, framförallt vyn från järnvägen för resande. Området urbana karaktär förstärks och en mer stadsmässiggata skapas ut mot Tegelbruksgatan som skapar en tryggare miljö då fler människor kommer vara i rörelse. Byggnadsvolymens placering och fasadutformningen tar hänsyn till kulturmiljövärdena i den befintliga bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen bedöms dock inte leda till någon betydande miljöpåverkan.</p>
<p>Miljöpåverkan från omgivningen Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?</p>	X		<p>Biltrafiken från Tegelbruksgatan medför buller (se störningar) och luftföroreningar, dock ej i en omfattning så miljö-kvalitetsnormer överskrids. Järnvägstrafiken medför buller (se störningar) och medför ökad risk (se säkerhet).</p>

Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p>Störningar Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?</p>	X			<p>Ett nytt bostadshus/äldreboende alstrar viss biltrafik i form av besökare, varutransporter och personal. Närliggande fastigheter som idag är tämligen ostörda kommer att få en viss ökning av biltrafiken. Dock inte någon betydande påverkan.</p> <p>Den nya bebyggelsen kommer att påverkas av bullerstörningar från väg och järnväg. Den senaste bullerberäkningen genomfördes 2017. Ekvivalentvärdena mot Tegelbruksgatan och järnvägen visar upp till 60 dBA och mot innergården upp till 55 dBA. För att klara av bullrekraven regleras lägenhetsstorleken till 35 kvm i de delar som är mest bullerutsatta, i andra delar får lägenheter uppföras som är större än 35 kvm om hälften av bostaden uppförs mot en tystsida. Innergården får en ljudnivå på 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal. Uteplatsen ska av trafikbullerskäl, anläggas med tak samt visst bullerskydd från Tegelbruksgatan för att klar av en ekvivalentnivå ljudnivå på 50 dBA.</p> <p>Med tung byggnadsstomme och grundläggning till fast botten beräknas vibrationerna bli lägre än 0,3 mm/s för godstågstrafiken och lägre än 0,2 mm/s för persontågstrafiken.</p> <p>Byggnaden kommer medföra viss skuggning mot fastigheten Fikonet 1. Men då Fikonet 1 har sin baksida med små fönster och sin parkering mot den nya byggnaden bedöms inte skuggningen leda till betydande påverkan.</p>

<p>Säkerhet Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?</p>			<p>X</p> <p>Efter dialog med Länsstyrelsen och Räddningstjänsten har byggnaden flyttas från 13 meter till 30 meter från järnvägsspåret. En uppdaterad riskanalys har tagits fram av Brandkonsult AB 2017-02-14 då järnvägen medför risker för olyckor, framförallt vad gäller transporteer av farligt gods. Riskanalysen är framtagen utifrån beräkningar på nuvarande och framtida transporter. Framtagna beräkningar visar att risken att ett tåg, som färdas i låga hastigheter på en järnvägssträcka utan växlar, spårar ur och som ger konsekvenser ca 30 meter från spårkant bedömts som mycket låg och osannolikt</p> <p>Framtagen riskanalys bedömer att risknivån är tolerabel. För att höja säkerheten ytterligare har följanden riskreducerandeåtgärder tagits fram:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilluftsintag för ventilationen placeras in mot innergård, dvs så att de vetter bort från järnvägsspåren. • Tilluftsintag kompletteras med gasdetektorer för att kunna detektera gasutsläpp och därmed stänga av den mekaniska tilluften. • Området mellan järnvägsspår och byggnad utformas så att det inte medger stadigvarande vistelse, vilket bl a innebär att inga takterrasser kommer vetta mot järnvägsspåren. • Byggnaden utförs med obrännbar fasad. • Byggnaden utformas så att det finns möjlighet att utrymma bort från järnvägsspåren. <p>Då fastigheten ligger centralt beläggen anser Eskilstuna kommun att risknivån är acceptabel om framtagna riskreducerande åtgärder – i enlighet med Länsstyrelsens Vägledning farligt gods Sörmland - genomförs och avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd kan göras.</p>
--	--	--	---

Barn och ungdomar Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		X		Området är idag igenvuxet och används till viss del som parkering. Fastigheten har tidigare varit bebyggd och är därigenom redan anspråkstagen. Båtsmansbacke kommer att bevaras som rekreationsyta.
---	--	---	--	--

Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		X		Den idag beväxta marken kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattnet kommer att fördröjas i fördröjningsmagasin och svackdiken innan det kopplas till det kommunala VA-nätet. En dagvattenutredning har tagits fram av ÅF Infrastructure 2017-02-14.
Naturreсурser Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturreсурs?		X		
Transporter/Kommunikation Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?		X		Lokal ökning av biltrafiken kommer att ske som påverkar närliggande fastigheter. Både de arbetande och besökare kan enkelt nå det nya boendet med kollektivtrafik eller med cykel. Den nya byggnaden ligger i ett centralt läge med god buss och tågförbindelse inom gångavstånd.
Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreationsmöjlighet?		X		Tillgång till grannskapsnära park/naturmark är bristfällig för boende inom Nyfors. Marken är sedan femtio år tillbaka planlagd för bostadsändamål. Det är därför viktigt att bevara de gröna kvalitéerna som finns på Båtsmansbacke.
Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med fornlämning eller annan värdefull kulturhistorisk miljö?			X	Inga fornlämningar finns inom planområdet. På den intilliggande Båtsmansbacken kan det tidigare ha legat en fornborg (RAÄ-nummer Eskilstuna 548:1). En ny byggnad på platsen kommer att delvis förändra stadsbilden i området.

Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
Långsiktiga miljömål Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		X		Byggnaden är en förtätning inom det befintliga bostadsområdet som möjliggör användning av befintlig infrastruktur. Området ligger inom gång och cykelavstånd från centrum, med närhet till kollektivtrafiken. Dagvattnet ska tas hand om lokalt och renas innan det släps ut i det kommunala nätverket.
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		X		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		X		Råd och synpunkter enligt bullerutredningen, vibrationsutredning och riskanalysen inarbetas i planen så att ett genomförande av planen inte orsakar skada på människors hälsa.

Sammanfattning

Positiva effekter av planens genomförande Förslagen förtätningen möjliggör en resurseffektiv användning av befintlig infrastruktur som motverkar stadens utglesning. Byggnaden planeras i ett centralt läge med närhet med bra förbindelser med gång-, cykel och kollektivtrafik.

Negativa effekter av planens genomförande Ökad genomfartstrafik i närområdet. Byggnaden utsätts för höga bullernivåer från bil- och tågtrafik vid fasaderna mot gatan. Skuggning av närliggande fastigheter ökar under vissa tider på dygnet. Vissa risker för hälsa och säkerhet finns med närheten till järnvägen. Om föreslagna riskreducerandeåtgärderna genomförs bedöms riskerna vara så låga att en etablering i ett centralt läge är acceptabel.

Nollalternativ Marken är idag redan är planlagd för flerbostadshus men förbil obebyggd.

Sammanfattande kommentarer Det centrala läge gör planområdet lämpligt för bebyggelse då läget både är attraktivt och ger goda möjligheter att använda befintlig infrastruktur. Den ringa biltrafik boendet kommer att alstra anses acceptabelt för ett så centralt läge i staden.

De planerade bostadshuset utsätts för höga bullernivåer från bil- och tågtrafik. Vid fasaderna mot bil- och tågtrafik blir ekvivalentnivån upp mot 60 dBA. För att klara av bullernivåerna regleras lägenhetsstorlekarna så att lägenheter över 35 kvm inte kan uppföras i det mest bullerutsatta läget. Övriga lägenheter får uppföras större om hälften av lägenheterna uppförs mot en tyst sida.

Närheten till järnvägen innebär en högre risk. Men med rätt utformning och placering av byggnaden, samt redovisade riskreducerande åtgärder kan risknivån i det aktuella området anses acceptabel.

Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringalternativ bör utredas.	

Avgränsning

MKB-dokumentet

Inget separat MKB-dokumentet bör tas fram. Följande aspekter på miljö, hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser bör redovisas utförligt i planbeskrivningen. Den nya bebyggelsens omfattning, utformning och placering ska ta hänsyn till:

- Störningar av buller (väg och järnväg)
- Störningar av vibrationer (järnväg)
- Säkerhet- och riskaspekter gällande den närliggande järnvägen. Ursprångsrisk, farliga godstransporter, elektromagnetiska fält samt avstånd till starkströmsledningar.
- Lokaltomhändertagandet av dagvatten.

Arbetsgrupp

Arbetet med behovsbedömningen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Anna Götzlinger	Kultur- och fritidsförvaltningen/Arkiv och museer/Stadsantikvarie
Gunilla Frenne	Stadsbyggnadsförvaltningen/Park och naturavdelningen/Kommunbiolog
Camilla Ährlund	Stadsbyggnadsförvaltningen/Park och naturavdelningen/Kommunbiolog
Joakim Persson	Kommunledningskontoret/Mark och exploatering/Förorenade områden
Peter Jensen-Urstad	Miljö och räddningstjänstförvaltningen/Miljökontoret/Miljöinspektör
Sabine Hedlund	Miljö och räddningstjänstförvaltningen/Skydds enheten/Brandingenjör
Crafton Caruth	Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö/Vatten och avlopp/Planeringsingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Sara Duvelid
Planeringsarkitekt MSA