

Detaljplan för

Valören 1 m fl

Centrum
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2016-12-20.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Handlingar skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet. Övriga har kallats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 30 januari 2017 till och med den 12 februari 2017.

Inkomna synpunkter

9 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 6 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Inkom: 2017-02-13

Länsstyrelsen har en rad synpunkter på planförslaget:

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

Länsstyrelsen noterar att detaljplanens geografiska omfattning förändrats från samrådsskede till granskningskede. Den bostadsbebyggelse som var tänkt att genomföras på Valören 2 utgår och planförslaget omfattar nu endast fastigheten Valören 1 där en markanvändning för centrumändamål föreslås. Med anledning av att planförslaget inte längre omfattar bostäder är de synpunkter om risk för påtaglig skada på riksintresse kulturmiljövård, trafikbuller och klimatanpassning som Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrande, daterat 2016-09-30, inte längre relevanta.

Länsstyrelsen bedömer att granskningsförslaget inte har beaktat Länsstyrelsens övriga synpunkter fullt ut. Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att frågor som rör markföreningar och farligt gods måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa eller säkerhet – markföreningar

Föreslagen markanvändning är centrumändamål, detta ändamål tillåter en mängd olika verksamheter på platsen och Länsstyrelsen anser därför att det inte är godtagbart med en högre exponeringsrisk för denna markanvändning än vad som krävs vid bostadsändamål. Det vill säga att riktvärden för markföreningar efter utförd sanering inte får överstiga gällande riktvärden för känslig markanvändning. Detta särskilt som Valören 1 ligger i omedelbar närhet till Valören 2 som avses att planeras för bostadsändamål.

Inför kommande planering på Valören 2 kommer det att krävas ytterligare undersökningar för att bättre avgränsa markföreningarna.

Risk för olyckor - farligt gods och urspårning

Detaljplanen föreslår en markanvändning för centrumändamål inom 60 meter från järnvägen och planbeskrivningen anger att det eventuellt kan behöva vidtas riskreducerande åtgärder för byggnaden.

Verksamheten är att betrakta som en besöksanläggning som, enligt riktlinjerna i den regionalt framtagna vägledningen, ska placeras på ett rekommenderat skyddsavstånd av minst 70 meter från järnväg med transport av farligt gods. Med anledning av att byggnaden placeras närmare järnvägen än rekommenderat skyddsavstånd och den typ av verksamhet som planeras, är det nödvändigt att utreda vilka eventuella riskreducerande åtgärder som behövs innan detaljplanen kan antas.

Det är också viktigt att kunna genomföra en utrymning alternativt inrymning av byggnaden, samtidigt som räddningsinsatsers krav på tillgänglighet och tillträdesväg kan erhållas. Placering och funktionskrav på luftintag till byggnaden bör säkerställa att även inrymning kan väljas som åtgärd vid ett gasutsläpp.

Nödvändiga skyddsåtgärder samt placering av luftintag till byggnaden ska säkerställas med planbestämmelser.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL:

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen vidhåller att ombyggnation av Myntverkets byggnad bör utföras så att entré- och inlastningsytor, i synnerhet huvudfasaden mot Smedjegatan, bevaras. Det är bra att utformningsbestämmelser har angetts för Myntverket samt dess om- och tillbyggnad för att säkerställa arkitektonisk och materialmässig kvalitet. Planbeskrivningen anger att en tillbyggnad i två våningar ska uppföras mot Västermarksgatan medan plankartan medger en tillbyggnad i tre våningar. I likhet med den antikvariska konsekvensanalysen anser Länsstyrelsen att byggnadshöjden inte bör överskrida generell nockhöjd inom kv Vitsippan.

Svar:

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

I centrumändamål ingår butiker och kommersiella lokaler tex kultur, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger samt hotell med mera.

Naturvårdsverkets riktvärden är uppdelade på olika typer av markanvändande. Tex Mindre Känslig Markanvändning (MKM) där marken kan till exempel användas för kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Det aktuella området på Valören 1 ska användas för ett nytt Tingshus i myntverkets gamla lokaler med utbyggnad, viss grönyta samt en lokalgata mellan fastigheterna Valören 1 och Valören 2 enligt plan. Därav bör föroreningshalterna understiga riktvärden för MKM på Valören 1.

Föroreningssituationen inom Valören 1 utgörs av tungmetaller, framförallt av koppar, bly, kvicksilver och zink. Inga andra föroreningar har påträffats inom Valören 1 som kan orsaka ångspridning till Valören 2 förutom kvicksilver. Den största risk för spridning av metallföroreningar är genom damning och med grundvattnet. I aktuellt område ska marken bebyggas och till stor del hårdgöras, varvid spridning med damning minskas. I norra delen av Valören 1 finns ett gräsbevuxet område men där har inga föroreningar påträffats. Grundvattenflödet inom fastigheten går i riktning från söder till norr, vilket även det minimerar risken för spridning genom grundvattnet till fastighet Valören 2.

Det har utförts ett laktest av jord i det undersökta området på Valören 1. Jorden hade inga lakbara egenskaper för de aktuella metallföreningarna som påvisats på Valören 1, vilket medför låga spridningsförutsättningar även med infiltrerande markvatten. Dessutom underlagras fyllnadsmassorna av lera och inga föreningar har konstaterats på djupet.

Naturvårdsverkets generella riktvärde avseende koppar och zink styrs för både KM och MKM av risker för markmiljö. Generella riktvärden för kvicksilver i mark gäller totalkvicksilver. Både riktvärdet för KM och MKM avseende kvicksilver styrs av hälsorisker och de dominerande exponeringsvägarna är inandning av ångor och intag av växter. För bly styrs däremot riktvärdet för KM av intag av jord + exponering andra källor men MKM för markmiljö.

Genom att en sanering ska ske där halter över MKM har påvisats kommer även den påträffade kvicksilverföreningen över KM att saneras och avlägsnas från området så risken för ångspridning minimeras, vidare kommer ytan hårdgöras och delvis bebyggas och intag av växter blir då obefintlig.

Sammantaget är förutsättningarna för spridning av föreningar mellan Valören 1 och Valören 2 mycket begränsade, och den planerade lokalgatan mellan fastigheterna blir en tydlig fysisk gräns för markanvändningen. Eskilstuna kommuns bedömning är att den planerade markanvändningen är jämförbar med Naturvårdsverkets kriterier för mindre känslig markanvändning, och att en efterbehandling av förekommande markföreningar bör följa de generella riktvärdena för MKM.

Valören 2 är borttagen från aktuell plan. Hantering av markföreningar inom Valören 2 hanteras inom en annan detaljplan.

Risk för olyckor - farligt gods och urspårning

Behovet av riskreducerande åtgärder utreds innan detaljplanen antas. Nödvändiga skyddsåtgärder samt placering av luftintag till byggnaden säkerställs med planbestämmelser.

Riksintresse kulturmiljövård

Kommunen anser att det hade varit önskvärt att bevara byggnadsdelen med hänsyn till kulturmiljön. Det har under planprocessen också utretts om hur en anpassning skulle kunna göras, men detta har visat sig vara ogenomförbart inom ramen för projektet. Den sammanvägda bedömningen är att den föreslagna ombyggnaden tillför många andra värden, vars fördelar överväger i detta fall. Som framförts tidigare så medför den föreslagna omvandlingen av Myntverket till Tingsrätt även en omkastning av byggnadens publika framsida och servande baksida. I nuläget vänds den inaktiva baksidan mot det publika och exponerade spårområdet och Västermarksgatan. Ny entrébyggnad mot Västermarksgatan ges en både praktisk och symbolisk funktion. Denna omvandling medför både att ny byggnadsdel tillkommer och en befintlig byggnadsdel tas bort. Härigenom skapas en ordning som bättre stämmer överens med stadsbyggnadsstrukturen och som stärker kvarterets publika roll mot Västermarksgatan och i staden.

Det förbättrar även ändamålsenligheten hos byggnaden och den arkitektoniska tydligheten mot Västermarksgatan och mot Smedjegatan. Kommunen gör bedömningen att de värden som går förlorade vid rivning av byggnadsdelen kan motiveras av de nya värden som skapas i den nya helheten, både på stadsbyggnadsnivå och i det nya byggnadskomplexet.

Planbeskrivningen förtydligas vad gäller möjligheten att uppföra en tillbyggnad i tre våningar. De två våningarna utgör ett första steg där den tredje våningen är en möjlig tillbyggnad vid ett eventuellt expansionsbehov. En tillbyggnad enligt förslaget med 3 våningar innebär en byggnadshöjd om ca 11,7 meter, vilken ligger i nivå med högsta byggnadshöjd om 12,0 meter i gällande detaljplan för Kv. Vitsippan. Av 3D-modellen för Eskilstuna kan vi också utläsa att inom Vitsippan är nockhöjderna ganska varierande. På flertalet ställen ligger den på drygt 15 meter och uppåt, och i de lägre delarna på ca 10 meter.

**Eskilstuna
Energi och Miljö
(Energi)**

Inkom: 2017-01-30

Eskilstuna Energi och Miljö AB (Energi) har genom hörsägen hört att man inte behöver en ny anslutningspunkt utan att den befintliga kan nyttjas. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB framför att de kan flytta ledningen om så skulle behövas men behöver då ha en beställning på detta.

På Energi och Miljö (Energi) arbetar man i ett system kallat Meldis som skall innehålla ledningar, ventiler, kammare etc. och dessutom skall dessa vara inmätta i SWEREF 99_1630.

Energi och Miljö Elnät noterar att den information de har fått så här långt gällande Valören 1 är att man önskar en ny anslutningspunkt av fjärrvärmens. När det gäller ny anslutningspunkt så vill de gärna vara med och komma med deras önskemål innan beslutet är taget om anslutningspunkten.

Svar:

Synpunkterna noteras

**Eskilstuna
Stadsbyggnads
förvaltning -
Trafikavdelning**

Inkom: 2017-02-10

Trafikavdelningen på Eskilstuna Stadsbyggnadsförvaltning har en synpunkt gällande parkering:

Kontorshusets personal parkerar i dagsläget på parkeringar i närheten. Parkeringsplatser för den nya tingsrättens verksamhet löses delvis på kvartersmark, där handikapparkeringar och cykelparkeringar anordnas, medan personal- och besöksparkering förutsätts kunna lösas på gator och närliggande parkeringsplatser. Att fastigheten ej tar hand om sitt eget behov kräver dock att en handlingsplan för hur parkeringsbehovet kan minimeras tas fram.

Arbetsplatsparkering är inte prioriterad i centrum utan hänvisas till centrumnära parkeringsplatser där det råder en ansträngd parkeringssituation. På många av dessa platser är beläggningen 100% dagtid på vardagar vilket gör det svårt att förutsätta att personalparkering kan lösas på gator och närliggande parkeringsplatser.

Svar:

Synpunkten noteras.

Trafikverket

Inkom: 2017-02-13

Planbeskrivningen anger att det eventuellt kan behöva vidtas riskreducerande åtgärder för byggnaden som ligger 60 meter från järnvägen. Trafikverket anser att detta ska vara utrett innan detaljplanen antas. För att sedan säkerställa ett genomförande av eventuella skyddsåtgärder, ska de läggas in som bestämmelser i plankartan.

Trafikverket har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Svar:

De riskreducerande åtgärder som eventuellt kan behöva vidtas utreds inför antagandet och skyddsåtgärder utformas som planbestämmelser på plankartan.

Lantmäteriet

Inkom: 2017-02-03

Lantmäteriets har följande synpunkter:

- Problematiken kring bestämmelsen om grönytefaktor kvarstår. Vid fastighetsbildning/ombildning måste lantmäterimyndigheten (LM) följa bestämmelserna i detaljplanen. Det finns ingen möjlighet för LM att bedöma om grönytefaktorn är uppfylld eller inte på de berörda fastigheterna (enligt vad som kan utläsas från planbeskrivningen). Det innebär att LM bör samråda med stadsbyggnadsnämnden varje gång fastighetsbildning sker inom planområdet för att få ledning i planens tolkning. Konsekvensen är att bestämmelsen saktar ner fastighetsbildningsprocessen (som är en del av samhällsbyggnadsprocessen) vilket inte är önskvärt. LM anser att bestämmelsen bör tas bort/ersättas med en bestämmelse som är lättare för alla berörda myndigheter och sakägare att tolka och hantera.

Lantmäteriet tolkar Boverkets rekommendationer om *Genomförande avtal och grönytefaktor* att grönytefaktor ska hanteras i samband med markanvisnings- eller exploateringsavtal och inte i själva detaljplanen.

- I planhandlingarna står det att Valören 2 påverkas. Det ser inte ut så i plankartan. Valören 2 ser ut att vara utanför planområdet – ändra på planhandlingarna.
- Det kanske inte är Lantmäteriets sak att anmärka på men man bör väl få ges möjlighet att kunna ta bort trädet (n2) utifall att något oförutsägbart skulle ske med trädet som skulle kunna påverka området negativt.

- Är servitutet verkligen beläget på Valören 1 som det står i stycket om servitut under Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen? Om inte bör meningens omformuleras, förslagsvis till: *Inom planområdet finns ett befintligt utfartsservitut som belastar Valören 2 och är till förmån för Valören 1.* Fyll på med information om hur servitutet ska hanteras vid genomförandet. Hur ska det tas bort? Vem betalar för det? Osv.
-
- Det framgår inte av planbeskrivningen att tomtindelningen upphävs inom planområdet. Saxat från LM:s yttrande berörande samrådshandlingarna för denna plan: Enligt fastighetsregistret finns det en tomtindelning som gäller på Valören 1 och 2. Tomtindelningen upphävs per automatik inom planområdet och det bör framgå av planbeskrivningen.

Svar:

Planbestämmelsen n1 gällande grönytefaktor på plankartan har utgått, i avvaktan på att kommunen utformar riktlinjer för hanteringen av grönytefaktor i detaljplan.

Valören 2 ingår inte i planområdet och planbeskrivningen uppdateras under genomförandedelen.

Inom planområdet finns ett befintligt utfartsservitut som belastar Valören 2 och är till förmån för Valören 1. Servitutet fyller inte längre någon funktion och kommer att upphävas. Kommunen äger båda fastigheterna och ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att tomtindelningen inom planområdet upphävs per automatik.

Övriga synpunkter noteras.

Skanova

Inkom: 2017-02-01

Skanova har kablar som matar hus på fastigheten Valören 1. Se bifogad kartskiss. Dessa vill Skanova ha U-område för. Ska dessa kablar flyttas bekostas det av byggherren.

Svar:

U-området är redan utlagt på plankartan efter synpunkt under samrådet. Ny anslutning kommer att behövas i det fall transformatorstation byggs inom planområdet, då befintlig anslutning ligger inom transformatorstationens byggrätt.

Yttranden utan erinran

**Eskilstuna Energi och Miljö VA
Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB
Vattenfall Eldistribution AB**

Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget

- Bevarande av entré och inlastningsytor, i synnerhet huvudfasaden mot Smedjegatan, i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Valören 1 m fl upprättad den 6 april 2017.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Anna Ekwall
Planchef

Maria Hjort
Planeringsarkitekt FPR/MSA