

Detaljplan för

# Väduren 18 och 20

Väster  
Eskilstuna kommun

## Granskningsutlåtande

---

### Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2020-01-20.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskning.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

### Granskning

Planförslaget har skickats till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Övriga har informerats via annons i lokalpressen. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 21 februari 2020 till och med den 8 mars 2020.

### Inkomna synpunkter

Elva skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav tre med synpunkter. Utöver dessa inkom ett yttrande med synpunkter efter svarstid. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan, yttrandet som inkom sent redovisas under separat rubrik. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

### Lantmäteriet

#### Kombination allmän platsmark och enskild kvartersmark

Lantmäteriet anser att kommunen bör motivera varför allmän och enskild kvartersmark ej särskiljs utan kombineras inom samma användningsområde.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen särskiljer allmän och enskild kvartersmark åt så långt som möjligt. Ett förslag är att planlägga den allmänna kvartersmarken så att den exempelvis enbart gäller i ett eller några plan.

Vidare påpekar Lantmäteriet att det inte framgår hur kommunen avser att undvika ”att rätten till inlösen blir oklar” i och med kombinationen av ändamålen.

#### Exploateringsavtal

Konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal redovisas inte, detta ska framgå enligt PBL 4:33.

#### Fastighetsbildning

Det framkommer inte vem som ansvarar för ansökning och bekostnad av framtida lantmäteriförrättning.

#### Formulering varsamhet

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen omformulerar planbestämmelse k4 då det inte tydligt framgår vad som avses med att ”fasader ska vara synliga i intilliggande byggnader”. Om man läser vidare om bestämmelsen i planbeskrivningen framgår det enbart att fasaden inte får byggas för.

#### Gränser, samfälligheter m.m.

Lantmäteriet har inte närmare utrett gränserns noggrannhet, avtalsservitut, registrerade samfälligheter, eller övriga rättigheter inom området.

Senaste fastighetsbildningsåtgärd var tomtmätning för Väduren 20 gjord 1935, och för Väduren 18 gjord 1934.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningens avsnitt kring "Allmän kvartersmark" har utökats med en förklaring till varför allmän och enskild kvartersmark ej särskiljs i planen.*

*Kommunen anser att planbeskrivningen redogör för samtliga punkter enligt PBL 4 kap. 33 §.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande kring att exploatören ansvarar för framtida lantmäteriförrättningar.*

*Planbestämmelsen k4 anses ej behöva tydliggöras, i planbeskrivningen förklaras att de fasader som vetter mot tillbyggnader ska vara synliga i dessa och utgöra en del av deras interiör.*

**Länsstyrelsen:** För att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, finns kvarstående frågor kring hälsa och säkerhet (markföroreningar) som måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Vad gäller påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedömer Länsstyrelsen att planförslaget kommer att få stor negativ påverkan på stadsbilden genom bebyggelsens föreslagna höjder. Riksintresset kommer skadas, men skadan bedöms dock inte bli påtaglig.

#### Hälsa och säkerhet/markföroreningar (ingripandegrund enligt 11 kap 10§ PBL)

Av planhandlingarna framgår att planområdet är förorenat av metaller, PAH, olja, klorerade alifater, bensen i grundvatten, mark och inomhusluft och att detaljplaneområdet därför behöver saneras för att bli ändamålsenligt. För att planbestämmelsen "startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd" enligt 4 kap. 12§ och 14§ PBL ska kunna användas måste detaljplaneområdet vara tillräckligt utrett. Länsstyrelsen bedömer att så inte är fallet, och att följande kompletteringar/utredningar behövs innan detaljplanen antas:

- I den kompletterande miljöundersökningen, Structor dec 2019, saknas en provtagningskarta som redovisar var prover har tagits i mark, grundvatten, porluft etc och vid vilket djup. En sammanställning över resultatet samt vilka parametrar som analyserats saknas också. Länsstyrelsen behöver detta underlag för att kunna bedöma föroreningarnas utbredning.
- Länsstyrelsen anser att planbeskrivningens lista över rekommenderade åtgärder även behöver belysa det som anges i Structors rapport, att luftmätningar i Väduren 18 (bostadsändamål) kan användas längre fram i ombyggnadsarbetet för att säkerställa att väggar, tak eller andra byggnadsmaterial som kvarlämnas inte utgör risk för inomhusmiljön samt efter färdigställande för att kontrollera att riktvärden för inomhusluft underskrids.
- Det övre och undre grundvattnet samt marken är förorenad med klorerade alifater och oljeförorening. Länsstyrelsen påpekar att

planbeskrivningens åtgärds punkt 4, om undersökningen av grundvattenförekomsten, även ska innefatta att grundvattenföreningarnas källområde klargörs i syfte att undvika eventuell risk för att de områden som saneras återkontamineras. Länsstyrelsen anser vidare att planbeskrivningen behöver förtydligas avseende om och hur grundvattenföreningen kommer att hanteras och åtgärdas.

- I planhandlingen beskrivs att framtida byggnation ska göras radonsäkert för att på så vis minimera exponeringsrisken för inandning av hälsoskadliga ångor från t.ex. bensen och klorerade alifater. Länsstyrelsen påpekar att denna lösning bör ses som ett komplement efter att området sanerats, men inte som enda åtgärd.
- Under 2019 har det enligt planunderlaget brunnit på fastigheten Väduren 20. Det saknas uppgift i planhandlingarna om eventuellt andra föreningar kan ha uppkommit i samband med branden eller om det kan ha medfört ökad spridning av befintliga föreningar. Planhandlingarna behöver kompletteras med uppgift om eventuellt tillkommande föreningar och hur de kommer att hanteras.
- I planhandlingen beskrivs att lekområden för barn, bärbuskar och odlingsplatser kommer att anläggas inom detaljplaneområdet. Länsstyrelsen påpekar att detta medför en ökad risk för människor att exponeras för föreningar via intag av bär, grönsaker eller att barn får i sig förorenad jord etc. Om dessa områden ska anläggas behöver det därför vara säkerställt att ingen exponeringsrisk föreligger.
- Riskbedömning, åtgärdsutredning och riskvärdering samt planbeskrivningens redovisning av åtgärds metoder behöver ses över i samråd med den lokala tillsynsmyndigheten och vid behov förtydligas i ljuset av ovanstående kompletteringar.

#### Riksintresse för kulturmiljövården

En uppdaterad konsekvensbedömning för kulturmiljön har tagits fram (WSP 2020-01-15). Granskningshandlingens avsnitt om kulturmiljövården utgår dock inte från denna analys vilket är en brist.

Planförslaget har delvis arbetats om i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter i samrådet. Totalhöjden för punkthuset har sänkts från 39 meter till 35 meter. Byggnadshöjden för punkthuset har specificerats till 31 meter vilket möjliggör 10 våningar. Nockhöjden på byggnaden på innergården har sänkts från 26 meter till 23 meter. Nockhöjden på tillbyggnad av Modellfabriken invid Langsgatan har sänkts från 10 meter till 6,5 meter.

I riktlinjer i planprogram för Väster anges att bebyggelsens utformning ska variera mellan 2-6 våningar. I enstaka välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar tillåtas. Planförslaget överskrider detta genom att tillåta en byggnadshöjd på 31 meter, 10 våningar, för punkthuset. Kommunen motiverar det genom planområdets centrala läge i Väster och att det bidrar till ett tydligt centrum.

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med konsekvensbedömningen, att planförslaget, trots viss sänkning av höjder, kommer få stor visuell påverkan på

det lokala stadsrummet och stadsdelen Väster genom att tillkommande bebyggelse påtagligt avviker från befintliga höjder. Riksintresset kommer enligt Länsstyrelsen att skadas genom att ny bebyggelse i höjddled bryter mot stadsplanemönstret vilket medför en viss negativ visuell påverkan på Eskilstunas stadssilhuett och stadsbild i stort. Det medför att läsbarheten av riksintresset delvis minskar genom att uttrycket ”stadsplanemönster från 1800-1900-tal” försvagas. Ett av målen för att tillgodose riksintresset är att stadens horisontlinje bör behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande. Negativt för riksintresset är även att kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse kommer att rivras.

Positivt ur riksintressesynpunkt är att Modellfabriken bevaras och att gestaltningen av ny bebyggelse sker med omsorg och anpassning till den befintliga miljöns industriella karaktär.

Länsstyrelsen har tidigare framfört att påtaglig skada kan uppkomma genom kumulativa effekter. Konsekvensbedömningen anger att föreslagen detaljplan innebär mycket stora osäkerheter i fråga om kumulativa effekter. Att uppföra ett högre hus inom riksintresset kan enligt konsekvensbeskrivningen bli prejudicerande för andra projekt. Om följd effekter av föreslagen detaljplan blir att fler höga byggnader uppförs inom stadsdelen Väster finns en betydande risk för skalförskjutning i höjddled vilket kan innebära att äldre stadsplanemönster blir svårare att utläsa och att de i värsta fall kan förvanskas.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att planförslaget kommer få stor negativ påverkan på den lokala stadsbilden genom bebyggelsens föreslagna höjder. Riksintresset kommer att skadas genom att ny bebyggelse i höjddled bryter mot stadsplanemönstret vilket medför en viss negativ visuell påverkan på Eskilstunas stadssilhuett och stadsbild i stort. Det medför att läsbarheten av riksintresset delvis minskar genom att uttrycket ”stadsplanemönster från 1800-1900-tal” försvagas. Skadan bedöms emellertid i detta fallet inte bli påtaglig eftersom landskapets läsbarhet – dvs möjligheten att förstå det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget – fortfarande kommer att kunna utläsas.

Länsstyrelsen vill framföra att detaljplanen för Väduren 18 och 20 inte får bli en utgångspunkt för en generell höjning av bebyggelsen inom Väster eller i riksintresset i stort. Summan av tidigare skada och tillkommande skada kan tillsammans, i form av kumulativa effekter, innebära att riksintresset påtagligt skadas.

#### Risk för översvämning (råd enligt 2 kap PBL)

Länsstyrelsen rekommenderar att det säkerställs i plankartan att vatten kan avledas från innergården, t.ex. genom portik, i enlighet med WRS dagvattenutredning (2019-08-08).

*Kommentar:*

#### Hälsa och säkerhet/markföroreningar

*I bilaga 1 till Structors rapport finns provplan och provtagningsdjup redovisade. Djupen framgår även på flertalet ställen i rapporten.*

*Kommunen noterar Länsstyrelsens upplysning kring att byggnaders radonsäkring med anledning att minimera exponeringsrisken för inandning av hälsoskadliga ångor bör ses som ett komplement efter att området sanerats, och instämmer.*

*Då förorenad fyllning ska saneras genom schakt bedöms det ej föreligga någon risk med att bärbuskar och odlingsplatser anläggs inom området.*

*Dialog har förts med Miljökontoret (den lokala tillsynsmyndigheten) kring risker och åtgärder.*

*Planbeskrivningens avsnitt kring "Föroreningar" har uppdaterats med:*

- *Punkt 6 i "Rekommenderade åtgärder", vilken uppger att kontrollmätning av inomhusluft i byggnad på Väduren 18 bör ske, har utvecklats enligt Länsstyrelsens synpunkt.*
- *Ett förtydligande kring att grundvattenföroreningarnas källområde bedöms vara på fastigheten Väduren 20 enligt avsnitt "3.1 Källa" i Structors rapport. Delkapitlet "Rekommenderade åtgärder" förtydligas med att grundvattenföroreningar på större djup ej avses åtgärdas.*
- *Ett stycke kring den brand som härjat på fastigheten Väduren 20. Enligt uppgift från Räddningstjänsten har vatten använts vid släckningsarbetet. Byggnaden är omgiven av asfalterade ytor och eventuellt släckvatten bör i första hand ha tillförts dagvattenledningar. Sannolikheten att branden ska ha påverkat mark eller grundvatten på platsen med tillkommande föroreningar eller ökad spridning av befintliga bedöms således vara låg.*

#### Riksintresse för kulturmiljövården

*Inför detaljplanens antagande har resultatet från Wsp:s konsekvensbedömning (2020-01-15) lyfts in i planbeskrivningen.*

*Kommunen tar med sig Länsstyrelsens medskick kring att aktuell detaljplan ej får bli en utgångspunkt för en generell höjning av bebyggelsen inom Väster eller riksintresset i stort.*

#### Risk för översvämning (råd enligt 2 kap PBL)

*Detaljplanen har kompletterats med en planbestämmelse vilken anger att portik ska finnas mot Langsgatan, detta säkerställer att skyfall kan avledas från innegården till allmän plats.*

**Miljökontoret:** Miljökontoret upplyser om att de för en dialog med exploatören kring kompletterande utredningar av mark och grundvatten vilka kommer att säkerställa vilka åtgärder som krävs för en omvandling till bostadsändamål.

Vidare påpekar kontoret att planlösning för de bostäder som tenderar att överskrida bullerriktvärden utförs på rätt sätt.

*Kommentar:*

*Dialog har förts med Miljökontoret och de kompletterande utredningar som avses kommer att genomföras i samband med att byggnaden på Väduren 20 rivs.*

## Synpunkter inkomna efter svarstid

**Ladingen:**

Ladingen har synpunkter kring bestämmelsen om brandteknisk avskiljande konstruktion i fastighetsgräns. De anser att det finns en risk med analytisk dimensionering då den enbart tar hänsyn till nuvarande plan för intilliggande fastigheter. Formuleringen om analytisk dimensionering bör utgå och bestämmelsen omformuleras så att byggnader inom 4,5 meter från fastighetsgränser ska utformas med brandväggar.

Vidare påpekar dem att illustrationen med glasvägg mot Väduren 19 utmed Kungsgatan inte är möjlig att utföra på grund av risk för brandspridning mellan byggnader.

*Kommentar:*

*Brandskydd kommer att beaktas i bygglovsskedet och lämpligt skydd mot brandspridning fastställs då. Beroende på framtida byggnaders avstånd till fastighetsgräns kan antingen brandvägg eller analytisk dimensionering bli aktuellt.*

*Justeringar kan komma att ske i kommande process och illustrationer i planbeskrivning utgör endast exempel på utformning, framtida krav kan medföra revideringar i liggande förslag.*

## Yttranden utan erinran

Följande instanser har inkommit med yttranden utan erinran:

- ESEM Elnät
- Försvarsmakten
- Havs- och vattenmyndigheten
- Luftfartsverket
- Postnord
- Räddningstjänsten
- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB

## Övriga ändringar

För att ej möjliggöra utfartstrafik från planområdet vidare till Kungsgatan har utfartsförbud lagts till på plankartan. Enligt Boverket kan inte en planbestämmelse om stängsel och utfart anges i planområdesgräns. Därför har även planområdet utökats i riktning mot Kungsgatan för att kunna möjliggöra utfartsförbud.

Utöver nämnda ändringar ovan har endast revideringar av redaktionell karaktär genomförts i handlingarna.

## **Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget**

Nedan listas de synpunkter som framförts i yttranden och som ej kunnat tillgodosetts.

### **Under samråd**

Funktionsrätt Eskilstuna ansåg att ett punkthus inom aktuellt område ej borde tillåtas, med hänvisning till Eskilstunas stadsbild.

Ladingen önskade att byggrätterna inom planområdet skulle placeras 4,5 m från fastighetsgräns mot Väduren 19, 21 och 23, samt att illustrationer även skulle redogöra det bygglov de innehar på Väduren 23.

### **Under granskning**

Ladingen, vars yttrande inkom efter svarstid, önskar en justering av bestämmelsen kring brandskydd: ”Formuleringen om analytisk dimensionering bör utgå och bestämmelsen omformuleras så att byggnader inom 4,5 meter från fastighetsgränser ska utformas med brandväggar.”

## **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Väduren 18 och 20 upprättad den 29 aug 2019, reviderad den 24 juni 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Philip Rivander  
Planarkitekt

Sofia Holmgren, Ebab  
Planarkitekt