

Detaljplan för

# Valören 1 och 2

Område centrum  
Eskilstuna kommun

## Sammanställning av synpunkter från samråd

---

### Inledning

#### Allmänt

Sammanställningen av synpunkterna görs för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Efter samrådet utgick Valören 2 ur planområdet för Valören 1 och 2, för att hanteras vidare i en egen detaljplan. Yttranden som berör Valören 2 har besvarats via tillägg i denna samrådsredogörelse markerat med röd text.

#### Samrådsrets

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet m fl.

#### Plansamråd

Planförslaget skickades ut till berörda för samråd och var utställt i foajén i Värjan, under tiden 5 september – 26 september 2016.

#### Inkomna synpunkter

12 skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav 8 med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Inkom: 2016-09-30

Länsstyrelsen har en rad synpunkter på planförslaget:

#### Riksintresse kulturmiljövård

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

En sammanhållen stadssilhuett bör värnas inom riksintresseområdet i vilket planområdet ingår. Som planförslaget nu är utformat kan det inte uteslutas att planen kan medföra påtaglig skada på riksintresset. Byggnadshöjden inom Valören 2 bör inte överskrida generell nockhöjd inom kvarteret Värjan. Den föreslagna bebyggelsen i 6 våningar, varav översta våningen indragen, är högre än omgivande bebyggelse. Föreslagen bebyggelse anses möjlig, även den sjätte våningen, förutsatt att den utformas med hög arkitektonisk och materialmässig nivå. Även tillbyggnaden i tre våningar inom Valören 1 kan komma att påverka riksintresset och måste utformas med hög arkitektonisk nivå.

För att tillgodose riksintresset bedömer Länsstyrelsen att planförslaget behöver omarbeta så att:

- Planförslaget bör omarbetas så att en hög arkitektonisk och materialmässig kvalitetsnivå inom hela planområdet uppnås genom tydliga planbestämmelser som reglerar att utformning och materialval sker med hänsyn till omgivande kulturhistorisk bebyggelse, särskilt inom kv. Värjan. För att styra hur den nya bebyggelsen kommer att utformas mot gatan i kv Valören 2 bör en bestämmelse om byggnadshöjd införas, som komplement till bestämmelsen om nockhöjd.
- Omgivande alléer bör bevaras ur stadsbildshänseende och kompletteras där det behövs, enligt Länsstyrelsen.

##### Länsstyrelsens synpunkter – råd enl. 2 kap. PBL

Den befintliga tegelbyggnaden inom Valören 1 omfattas inte av riksintressets motiv och uttryck, då byggnaden uppfördes vid en senare tidpunkt än riksintressets övriga bebyggelse. Byggnaden ligger dock inom riksintresseområdet och därför bör varsamhetskravet enligt PBL 8 kap. 17 tillämpas vid ombyggnation. I och med ombyggnationen bör entré- och inlastningsytor, särskilt huvudfasaden mot Smedjegatan, bevaras. Länsstyrelsen anser att ett gestaltningsprogram bör tas fram.

#### Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

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

I de marktekniska undersökningarna har föroreningar, främst metaller, hittats inom planområdet. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma om det är realistisk och rimligt att genomföra de saneringsåtgärder som krävs för föreslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa, ska granskningshandlingarna redogöra för föroreningssituationen inom planområdet. Vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och

en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska tydligt beskrivas i planhandlingen.

#### **Hälsa och säkerhet – Trafikbuller**

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

Planbeskrivningen anger att riktvärdet 55 dBA för trafikbuller överskrids vid samtliga yttre fasader på föreslagen bostadsbebyggelse inom Valören 2. Utan att göra några särskilda bullerskyddsåtgärder kan bullerriktvärdena klaras om minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> vänds mot gårdssidan och lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup> placeras mot Smedjegatan. Planförslaget bör kompletteras med utformningsbestämmelser som säkerställer att riktvärdena klaras, enligt Länsstyrelsen.

Då planen innehåller bostäder och påbörjades efter den 2 januari bör planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det gäller värden vid bostadsbyggandens fasad och vid en uteplats i anslutning till byggnaden. Detta för att tillståndsmyndigheten ska veta vilka beräknade bullervärden de ska utgå från vid en eventuell tillsyn enligt miljöbalken.

#### **Risk för olyckor - farligt gods och urspårning**

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

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att föreslagen markanvändning för bostäder inom 70 meter från järnvägsspårens mitt är olämpligt då planförslaget inte reglerar att riskreducerande åtgärder ska vidtas. Området är ur risksynpunkt lämpligare för annan markanvändning som samtidigt kan utgöra en skyddsbarriär mot bakomliggande bostäder. I och med att planförslaget föreslår bostäder närmare järnvägen än det rekommenderade skyddsavståndet på 150 meter är det ytterst viktigt att riskreducerande åtgärder vidtas. Åtgärderna avgörs utifrån de typer av farligt gods som kan komma att trafikera järnvägen i framtiden. De riskreducerande åtgärderna ska säkerställas med planbestämmelser.

#### **Klimatanpassning**

##### Länsstyrelsens synpunkter – råd enl. 2 kap. PBL

I planbeskrivningen anges att innergården inom Valören 2 riskerar att bli ett instängt område som kan översvämmas vid skyfall. Nödvändig utformning/skyddsåtgärd bör säkerställas med planbestämmelse.

Svar:

### **Kulturmiljö**

*Myntverket är uppfört under 1970-talets första hälft och är ett relativt sentida inslag i Eskilstunas stadsbild. Den i riksintresset för kulturmiljövård utpekade rutnätsplanen är tydligt avläsbar i de omgivande kvarteren där byggnader generellt är placerade i fastighetsgräns mot gata. Myntverket tillkom under en period med andra stadsplaneideal. Byggnaden uppfördes som en solitär mitt på den i övrigt obebyggda tomten, omgiven av grönytor mot de kringliggande gatorna och kvarteren. Myntverket utgör således, genom sin solitära placering, ett undantag i den klassiska rutnätsgrammatiken. I detta ligger en stor del av dess kulturhistoriska värde. Med den föreslagna ombyggnaden av det f.d. Myntverket till tingsrätt skulle den nu till stor del oanvända byggnaden ges en ny och viktig samhällsfunktion. Den föreslagna nya offentliga funktionen matchar väl det på tomten fritt placerade objektets monumentala stadsbyggnadsform.*

*I den övergripande analysen och planeringen av stationsområdet pekas Västermarksgatan ut som ett viktigt offentligt stråk i stadskärnan. Stråket och dess bebyggelsefront utgör stadskärnans ansikte mot järnvägens resenärer. Det är även ett välanvänt gaturum som binder samman viktiga funktioner i staden, från skolmiljön vid St Eskil, via Järnvägsplan och resecentrum till kvarteret Verktyget och Rinmansparken. Ett ställningstagande i arbetet med kvarteret Valören 1 har varit att en omvandling ska bidra till och stärkas av en publik koppling mot Västermarksgatan. Den i nuläget inaktiva baksidan på det f.d. Myntverket föreslås därför, genom en ny entrébyggnad och platsbildning, att omvandlas till en framsida för den nya tingsrätten. Detta är till fördel både för den offentliga byggnaden och för Västermarksgatan som ett attraktivt och aktivt gaturum. De nuvarande entré- och in- och utlastningsvolymerna signalerar en tydlig framsida mot Smedjegatan. Genom att byggnadens framsida och entré förläggs mot Västermarksgatan förlorar dessa volymer i stor utsträckning både sin praktiska och arkitektoniska funktion.*

*Förutom att bidra till att klargöra den nya arkitektoniska lösningen enligt ovan, så bedöms en rivning av de befintliga entré- och in- och utlastningsvolymerna inte principiellt förändra den övergripande karaktären hos byggnaden och dess värde som stadsbyggnadselement, nämligen den luftiga och fria placeringen av en solitär offentlig byggnad på tomten. De arkitektoniska och stadsplanemässiga ideal som präglat byggnadens placering och utformning skulle således fortfarande vara avläsbara och påtagliga, även efter en rivning av de aktuella byggnadsdelarna.*

*Till detta kan läggas att en rivning av f.d. Myntverkets entré- och in- och utlastningsytor gör det möjligt att anlägga en GC-väg mellan nytt kvarter på Valören 2 och den nya tingsrätten. Förutom att skapa en ökad tillgänglighet och transparens så kommer detta att bidra till att den historiskt och stadsbyggnadsmässigt viktiga skillnaden mellan slutna kvartersbebyggelse och en solitär offentlig byggnad kommer att vara tydligt avläsbar i den föreslagna stadsbyggnadslösningen*

*Kommunen bedömer att ett gestaltningsprogram inte är nödvändigt, då Valören 2 utgår ur planområdet. Däremot kommer avsnittet gällande utformning av om- och tillbyggnaden för den blivande tingsrättsbyggnaden inom Valören 1 att utvecklas i planbeskrivningen. Plankartan kompletteras också med ett antal planbestämmelser som reglerar att utformning och materialval ges stor arkitektonisk omsorg och en väl genomförd detaljering som tar hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull miljö.*

*Den yttre allén mot Västermarksgatan, belägen på gatumark, bedöms stadsbyggnadsmässigt vara den viktigaste, och den ska bevaras. Den inre parallella allén med oxlar belägen på kvartermark kan bevaras där så är möjligt, eller ersättas med nya träd. Allén längs Smedjegatan avses bevaras.*

*Bostadsbebyggelsen inom Kv. Valören 2 har inför granskning studerats vidare i syfte att uppnå en hög arkitektonisk och materialmässig kvalitetsnivå. Plankartan har försetts med planbestämmelser som reglerar att utformning och materialval sker med hänsyn till omgivande kulturhistorisk bebyggelse. Även byggnadshöjden regleras på plankartan. Ett gestaltningsprogram har också tagits fram för Valören 2.*

*Den antikvariske konsekvensanalysen har uppdaterats utifrån föreliggande planförslag. Planförslaget för Kv. Valören 2 bedöms till sin princip vara möjligt ur kulturhistoriskt hänseende och bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset Eskilstuna [D5]. Här bedöms att föreslagen byggnadsvolym i Kv. Valören 2 är möjlig utan att kulturvärden påverkas negativt, förutsatt att den arkitektoniska verkshöjd som ses i underlaget fullföljs och åtföljs av lika god kvalitet på material och utförande. Bedömningen gäller förutsatt att arkitektonisk och materialmässig kvalitet säkras upp i plan och byggprocess och genom ett gestaltningsprogram.*

*Allén längs Alva Myrdals gata kommer att ersättas med nya träd. Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet för att ta ned ett antal träd så att planerad byggnation kan genomföras. Som kompensationsåtgärd ska borttagna träd ersättas med minst lika många lövträd inom eller i nära anslutning till Valören 1 och 2. Träden behöver inte planteras i allé.*

#### **Hälsa och säkerhet – Markföroreningar**

*Planbeskrivningen kompletteras med föroreningssituationen inom planområdet vad gäller de åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras samt bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomisk. Ytterliga marktekniska undersökningar har genomförts inom Valören 2.*

#### **Hälsa och säkerhet – Trafikbuller**

*En trafikbullerutredning har tagits fram. För den planerade bostadsbebyggelsen inom Valören 2 klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, vid yttre fasad mot norr och delvis mot väster men överskrids vid fasad mot söder, öster och delvis mot väster. Riktvärdet klaras vid samtliga inre fasader. Bullerutredningen kompletterades under februari 2018 i syfte att kunna svara på frågeställningar som skulle kunna förbättra ljudmiljön och sänka ljudnivåerna ytterligare. På plankartan anges att gällande riktvärden för buller ej får överskridas.*

**Risk för olyckor – farligt gods och urspårning**

*Riskutredningen kompletterades under 2017 med förslag till riskreducerande åtgärder för bostadsbebyggelsen inom Valören 2. De riskreducerande åtgärderna säkerställas med planbestämmelser på plankartan.*

**Klimatanpassning**

*Bostadsbebyggelsen har studerats vidare efter samrådet, och bostadsgården har öppnats upp, så att vattnet, vid eventuella skyfall, kan ledas bort från området via fria avrinningsvägar på ytan, via gatorna.*

**Miljö- och räddningstjänstförvaltningen  
Miljökontoret**

Inkom: 2016-09-19

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen anser att bullerutredningen bör kompletteras med bromsgnissel från godståg. Detta eftersom godstågen går på nätterna och ofta stannar på stationen med gnisslande bromsar.

*Svar:*

*Bostadsdelen har utgått ur planområdet, och kontorslokaler bedöms inte påverkas då dessa är obemannade nattetid.*

**Miljö- och räddningstjänstnämnden  
Räddningstjänsten**

Inkom: 2016-09-13

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- Träd får inte förhindra utrymning via fönster. Översta planets fönster får vara beläget högst 23 m över mark vid användande av hjulfordon och högst 11 meter vid användande av bärbar stege. Det ska finnas plats för uppställning av dessa stegar.
- Räddningstjänsten ifrågasätter om konsekvenserna av de framtagna olycksscenariorna är acceptabla, då de kan innebära att människor omkommer inomhus såväl som utomhus. Riskanalysen påvisar att det är en acceptabel risk.
- Hur skulle ett eventuellt hot mot Tingsrätten kunna påverka tågtrafiken? Vilka kan samhällskonsekvenserna bli?

*Svar:*

*Räddningstjänstens synpunkter beaktas i planförslaget.*

*Efter konsultation med polismyndigheten i Eskilstuna angående hur tågtrafiken kan påverkas vid ett eventuellt bombhot mot Tingsrättens ev. nya lokaler i fd Myntverket, kan konstateras att det sannolikt kommer att påverka tågtrafiken om hotet bedöms som skarpt. Avståndet från byggnaden till närmaste spår är endast cirka 60 meter.*

**Kommun-  
fastighet**

Inkom: 2016-09-19

Kommunfastighet har följande synpunkter:

- För att kunna bevara mer av utemiljön kring Tingsrätten och behålla intrycket av en omgivande offentlig park bör garageutfarten flyttas. Placeras utfarten ut mot Smedjegatan kan mer av den sammanhållna grönskan behållas. Möjlig utfart mot Smedjegatan bör därför medges. Byggrätt medges för garage i det "gamla" läget. Därför bör det "nya" läget redovisas för stadsbyggnadskontoret.
- Byggnadshöjden för den befintliga byggnaden bör ändras från 10,5 m till 11,5 meter för att klara tillträde till tak från trapphus.
- För garaget bör byggnadshöjden ändras från 4,5 meter till 5,5 meter för att klara hiss till plan 1.

*Svar:**Infart till tingsrättens garage är planerad via lokalgata till Smedjegatan. Utfart planeras direkt mot Smedjegatan.**Planbestämmelse v1 förtydligas på plankartan, till att även inkludera trapphus.***Sörmlands-  
trafiken**

Inkom: 2016-09-23

Sörmlands kollektivtrafikmyndighet har synpunkter på planförslaget gällande bilparkering och framkomlighet. Västermarksgatan används som tomkörningsväg för bussar som åker från resecentrum till bussterminalen. Där finns bussuppställningsplats och pauslokal för chaufförerna. Det är viktigt att framkomligheten längs gatan garanteras och att bilparkering begränsas eller förbjuds. Redan idag kan det vara trångt på aktuell sträcka och ytterligare trafik eller parkeringar kan skapa förseningar i busstrafiken. Bussarnas framkomlighet bör prioriteras i byggnadsskedet för att undvika längre tomkörningssträckor och som en följd av det, försämrad närmiljö för de boende i områdena där bussarna kör.

*Svar:**Sörmlandstrafikens synpunkter noteras och beaktas.*

**Trafikverket**

Inkom: 2016-09-28

Trafikverket har följande synpunkter:

**Buller och vibrationer**

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdena för buller på uteplats klaras på innergården. Planbeskrivningen bör förtydligas angående detta. De uppskattade ljudnivåerna vid den bullerutsatta fasadsidan håller sig inom godkända riktvärden, men ljudnivåerna är så pass höga att området bättre lämpar sig för annan verksamhet än bostäder. Alternativt att mindre störningskänsliga verksamheter lokaliseras ut mot järnvägen. Trafikverket anser att det även ska klargöras att riktvärdet för vibrationer 0,4 mm/s inte överskrids.

**Risker**

Planen medger bostäder på ett avstånd från 30 meter från järnvägen, vilket möter säkerhetskrav gällande utrymme vid t ex tågurspärning. Avseende leder för farligt gods rekommenderar Länsstyrelsen i Södermanland att zonen på 30-70 meter från järnvägen rymmer verksamheter såsom parkering och småindustri. Även om det är en liten risk för att det inträffar en olycka med utsläpp av farligt gods är Trafikverket tveksamma till att bostäder lokaliseras inom 30-70 meter från järnvägen. Annan markanvändning lämpar sig bättre i detta läge och kan även skydda bakomvarande bostäder som kommer längre ifrån järnvägen. Om bostäder ändå byggs bör en rad riskreducerande åtgärder vidtas gällande val av fasadbeklädnad och att utrymningsvägar och luftintag placeras i en fasad som vetter bort från järnvägen. Åtgärderna kan även gälla utformningen av planområdet, med utgångspunkt att skapa en god boendemiljö. Erforderliga skyddsåtgärder ska redovisas i kommande skede.

*Svar:**Kv. Valören 2 har inför granskning utgått ur planområdet, och det planerade bostadskvarteret kommer att hanteras separat i en ny detaljplan.**Riktlinjer för vibrationer som anger 0,4 mm/s gäller för permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler. I och med att planen nu endast inrymmer kontor, i vilka människor inte vistas under hela dygnet, kommer vibrationer inte att mätas i planskedet.**Planbeskrivningen kompletteras med att riskreducerande åtgärder kan behöva vidtagas för byggnaden då den är placerad 60 meter ifrån järnvägen.**Planbeskrivningen har efter samrådet uppdaterats med riskreducerande åtgärder för bostadsbebyggelsen. De riskreducerande åtgärderna säkerställas med planbestämmelser på plankartan.***Lantmäteriet**

Inkom: 2016-09-07, komplettering: 2016-09-13?

Lantmäteriet framför formella och plantekniska synpunkter på plankarta och planbeskrivning.

*Svar:**Plankartan och planbeskrivningen korrigeras och förändras bl a med hänsyn till lantmäteriets synpunkter.*



**Skanova**

Inkom: 2016-09-26?

Skanova meddelar att de har ledningar inom Valören 1 och önskar ett u-område på plankartan för dessa.

Svar:

*Plankartan kompletteras med u-område enligt Skanovas synpunkt. Ny anslutning kommer att behövas i det fall transformatorstation byggs inom planområdet, då befintlig anslutning ligger inom transformatorstationens byggrätt.*

## **Ytterligare förändringar som gjorts sedan samrådet**

### Plankartan

*Bostadsdelen inom Valören 2 har utgått ur planområdet, och kommer att hanteras i en egen detaljplan.*

*Beteckning n<sub>1</sub> har utgått för allén längs Västermarksgatan.*

*Befintlig ask har belagts med beteckningen n<sub>2</sub> för att skydda trädet.*

*Utfartsförbudet mot Smedjegatan har justerats något med anledning av flyttad utfart.*

### Planbeskrivningen

*Historiken har uppdaterats något.*

*Avsnittet under Inverkan på miljön under rubriken Stadsbild/Kulturmiljö har utvecklats.*

## **Yttranden utan erinran**

**Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB  
Eskilstuna Energi och Miljö VA Planering  
Luffartsverket  
Föreningen Riddare Templet S:t Eskil**

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall/Johan Örn  
Planchef/ TF planchef

Maria Hjort  
Planeringsarkitekt FPR/MSA