

Detaljplan för

# Kv. Valsverket

Centrum  
Eskilstuna kommun

## Behovsbedömning

---

### Planprocessen



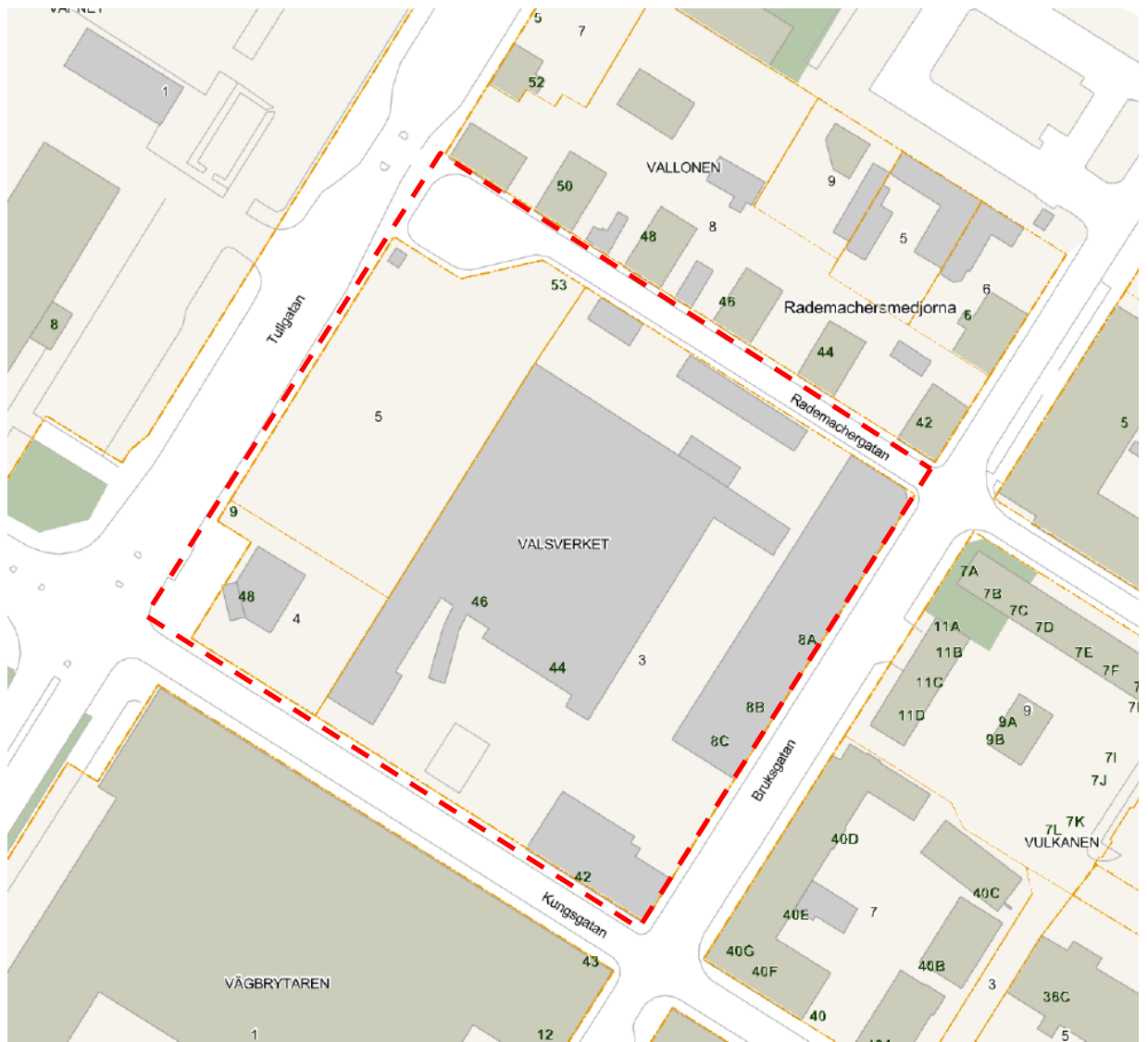
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

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 för bostäder, handel, kontor, skolverksamhet och centrumändamål i kvarteret Valsverket. Syftet är även att skydda bevarandevärd bebyggelse och att ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som visar hänsyn och stärker områdets kulturhistoriska värden.

**Översiktlig  
beskrivning av  
planområdet**

Planområdet avgränsas av Bruksgatan i öster, Kungsgatan i söder och Tullgatan i väster. I norr avgränsas området av fastigheten Vallonen 8 som involverar Rademachersmedjorna som är byggnadsminnen, (BM) enligt 3 kapitlet Kulturmiljölagen (KLM). Planområdet utgörs av fastigheterna Valsverket 3,4 och 5 samt fastigheten Fristaden 1:6 där Rademachergatan samt en yta i korsningen Tullgatan/ Kungsgatan ingår i planområdet. Valsverket 3 innehåller en industribyggnad med diverse verksamheter så som ungdomsgård, internetcafé och bilverkstad. Längs Bruksgatan finns två byggnader med handel, kontor och bostäder. Valsverket 4 innehåller en snabbmatsrestaurang och på Valsverket 5 finns markparkering.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och angränsar i nordöst till Rademachersmedjorna som är byggnadsminnen, (BM) enligt 3 kap. Kulturmiljölagen (KLM). Området ligger inom fornminnesyta Eskilstuna 557:1. Den dominerande bullerkällan utgörs av trafik på Tullgatan som avgränsar området i väster. Området har tidigare varit industrimark och har en industriell påverkan sedan cirka 100 år. Marken är förorenad och behöver saneras.

**Miljöbalken**

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Bestämmelser</b> Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	Ja			<p>Planområdet är idag ett funktionsglest verksamhetsområde med enstaka handel, kontor och en snabbmatsrestaurang. Området har tidigare varit industrimark och har en industriell påverkan sedan ca 100 år.</p> <p>Planförslaget möjliggör för en högre och tätare exploatering än dagens. Planen tillåter etablering av bostäder, skola, handel- och centrumverksamhet i ett centralt beläget område. Planförslaget ger fler människor möjlighet att bosätta sig centralt i staden och utökade möjligheter för handel- och centrumverksamheter att etablera sig i ett attraktivt läge. Planförslaget bedöms således bidra till en mer lämpad användning av stadsmiljön än dagens.</p> <p>Ett genomförande av planen innebär att exploatering sker på redan ianspråktagen industri- och verksamhetsmark. Således skyddas jungfrulig mark från exploatering vilket bidrar till bättre hushållning av staden mark.</p>

Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	<b>Ja</b>		<p>Miljö kvalitetsnormerna iakttas i planförslaget.</p> <p>Planområdet har en historik av verksamheter som bidragit till föroreningar i mark och grundvatten. Flera undersökningar av förorenad mark har tagits fram för att se till att föroreningarna saneras och att MKN för vatten inte överskrids. En dagvattenutredning bör även tas fram.</p> <p>En bullerutredning har tagits fram för att visa på vilka åtgärden som behövs för att motverka för höga störningsnivåer.</p> <p>Luftföroreningar från trafiken bedöms inte innebära nivåer som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). SMHI:s rapport 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.</p> <p>Planförslaget möjliggör för etablering av bostäder och handel i ett centralt läge. Boenden får ökade förutsättningar att åka kollektivt, cykla och gå vilket kan bidra till en bättre luftkvalité genom minskade utsläppsnivåer från biltrafik.</p>
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		<b>Nej</b>	

### Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Förordnanden/skydd</b> Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?		<b>Nej</b>		
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?	<b>Ja</b>			Planområdet ligger inom fornminnesyta Eskilstuna 557:1, ett stadslager med varierande arkeologisk potential. Planområdet angränsas i nordöst till Rademachersmedjorna som är byggnadsminne,(BM) enligt 3 kap. Kulturmiljölagen (KLM).

			<p>En arkeologisk undersökning har utförts inom kvarteret av Sörmlands museum under maj 2014. Totalt undersöktes 13 st 2X2 meter stora rutor inom den drygt 11 000 m<sup>2</sup> stora exploateringsytan. Den sterila ursprungliga markyta av lera framkom på ett djup av 0,6-2,2 meters djup under dagens markyta. Ovanpå denna yta fanns i några av schakten kulturlager från perioden då området användes som odlingsmark före stadskvarterens tid. I dessa lager fanns enstaka kritpipsfragment, keramik av typen yngre rödgods och djurben. Ovanpå dessa lager fanns i de flesta fall yngre lager med kol, sand och slagg från Rademachersmedjornas tid och Hadar Hallströms knivfabrik som startade på platsen år 1882.</p> <p>I schakt 2 nåddes inte steril nivå eftersom grävmaskinen stötte på ett massivt betonggolv på 2,3 meters djup under markytan. I schakt 6 påträffades en stor grundsten som tolkades ha tillhört en byggnad från andra halvan av 1800-talet. Under denna grundsten fanns en trästock, tolkad som rustbädd alternativt äldre byggnad.</p> <p>Övrigt fyndmaterial som påträffades var bl.a. enkupigt taktegel från 1700-tal, ett stort antal mycket rostiga järnföremål, exempelvis knivblad, slagg och koksbrickor.</p> <p>I e-mail dat 2015-06-23 från länsstyrelsens handläggare Cecilia Grusmark framkom att det inte förekom något av sådant intresse att det föranleder vidare arkeologiska åtgärder.</p>
--	--	--	--

<p><b>Riksintressen</b> Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?</p>	Ja		<p>Planområdet som helhet ingår i Riksintresse för kulturmiljövård ”Smides-, manufaktur- och industristad” och enligt översiktsplan 2030 pekas omvandling av industriområden, okänslig förtätning och nya vägsträckningar ut som möjlig skada av riksintresset.</p> <p>En tidig bedömning är att med rätt utformning och reglering så ska inte detaljplanen leda till betydlig skada på riksintresset.</p> <p>Föreslagen bebyggelse bör dock analyseras med hänsyn till riksintresset i vidare planarbete tillsammans med kommunens stadsantikvarie och stadsarkitekt för att inte riskera att påtagligt skada riksintresset.</p>
<p><b>Högt naturvärde</b> Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?</p>		Nej	
<p><b>Skyddsavstånd</b> Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?</p>		Nej	

## Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p><b>Mark</b> Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?</p>		Nej		<p>En geoteknisk utredning har utförts i planområdet.</p> <p>Undersökningen visade att jorden under asfaltskiktet utgörs av 0,6 till cirka 2 m fyllning. Fyllningen består av sand, grus och sten. På 0,4 till 1,2 meters djup innehåller fyllningen även lera i varierad mängd. I fyllningen påträffades också tegel, gjutsand, slagg, aska och sot. Naturligt lagrad jord under fyllningen består av delvis siltig lera med som mest ca 5 m mäktighet. Leran är fast ner till mellan 1,5 och 2,0 meters djup och därunder lös. Leran vilar på fast morän. I kvarterets sydvästra del förekommer fast morän även direkt under den ytliga fyllningen. Moränjorden bedöms innehålla en stor mängd sten och block. Vid slagsondering har stopp inom huvuddelen av kvarteret erhållits mellan</p>

			<p>4,5 till 9,3 m under markytan, troligtvis mot vad som förmodas vara sten, block eller berg. I 4 punkter inom kvarterets sydvästra del har stopp erhållits mot block eller berg mellan 1,6 till 3,2 m under markytan motsvarande på nivåer mellan +8,9 och +10,4.</p> <p>Undersökningen rekommenderar grundläggning av byggnaden på en kombination av plattor, plintar och pålar. Inom den västra delen av kvarteret kan byggnadens stomme och garagegolv grundläggas med plattor på fast lagrad morän och packad fyllning. Inom den östra delen av kvarteret grundläggs byggnadens stomme på spetsbärande pålar. Golv i källarplanet kan grundläggas som platta på mark. Där byggnaden saknar källarplan kan golv i markplanet eventuellt grundläggas som platta på mark. Se geoteknisk utredning för fullständig beskrivning av markens geotekniska förhållanden.</p> <p>Enlig SGI:s karterade skredriskområden ligger området inom zon 2 för skredriskområde där zon 4 är den nivå med högst risk.</p>
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		<b>Nej</b>	
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?	<b>Ja</b>		<p>Structor miljöteknik AB har utfört flera undersökningar av förorenad mark inom planområdet. Undersökningarna har resulterat i följande rapporter: PM-preliminär rapport markmiljöundersökning (Structor miljöteknik AB, 2013-12-30), Riskbedömning av förorenad mark (Structor miljöteknik AB, 2014-06-27), Resultatrapport (Structor miljöteknik AB, 2014-02-10), Kompletterande provgroppsgrävning (Structor miljöteknik AB 2014-06-09) och Resultatrapport – kompletterande undersökning 1 (Structor miljöteknik AB, 2016-06-10).</p> <p><b>Förväntad föroreningssituation</b> Planområdet har en historik av</p>

			<p>verksamheter som bidragit till föroreningar i mark och grundvatten. På fastigheterna har ett flertal olika metallbearbetningsverksamheter och olika verksamheter kopplats till bilar och andra fordon. Utifrån historiken förväntas föroreningar av metaller, PAH, olja, klorerade lösningsmedel och cyanid.</p> <p><b>Föroreningssituation på närliggande fastigheter</b></p> <p>Norr om planområdet finns Rademachersmedjorna. Här har det under flera hundra år bedrivits smidesverk. Risken för spridning från dessa områden mot planområdet bedöms som liten, dels beroende på att terrängen sluttar norrut och dels på grund av att grundvattnets övergripande strömningsriktning har antagits vara mot norr.</p> <p>Föroreningssituationen på fastigheterna söder om planområdet har inte varit känd. Öster om fastigheten har föroreningar av klorerade alifater åtgärdats för byggnation av bostäder och i väster finns idag en parkeringsyta med okänd föroreningssituation. Fastigheterna väster och öster om aktuellt område bedöms dock inte påverka aktuell fastighet nämnvärt.</p> <p><b>Föroreningssituation i aktuellt planområde</b></p> <p>Planområdet är undersökt i flera omgångar med avseende på metaller, olja, PAH, cyanid, PCB, dioxin och klorerade lösningsmedel. Undersökningarna har visat att marken generellt består av en fyllning med en mäktighet mellan 0,5-1,5 m, som överlagras i en torrskorpelera som övergår i en tätare lera. Fyllningen på fastigheterna bedöms vara en industrifyllning som ställvis innehåller gjutsand, slagg och skrot. Generellt har fyllningen bedömts innehålla förhöjda halter av metaller, PAH och olja. Även cyanid har påträffats i fyllningen, dock i halter som underskrider riktvärdet för känslig markanvändning.</p> <p>Leran i området innehåller generellt låga</p>
--	--	--	---



			<p>halter av dessa föroreningar förutom i ett par delområden där petroleumförorening har påträffats. Petroleumföroreningarna i leran är av sådan karaktär att de bedömts härstamma från spill eller läckage. Två av områdena kan kopplas till de drivmedelsverksamheter som bedrivits utmed Kungsgatan respektive i korsningen Kungsgatan och Tullgatan. Det största området med förhöjda oljeförorening i leran ligger utmot Rademachergatan och det har inte kunnat säkerställas genom historik vad källan till denna förorening varit. Ytan av denna förorening har avgränsats i tre riktningar men inte utanför fastigheten, d.v.s. i Rademachergatan, eller i djupled. De övriga områdena med oljeförorening bedöms vara relativt avgränsade inom fastigheten.</p> <p>I utförda undersökningar har klorerade lösningsmedel påträffats i jord, grundvatten i den västra delen av området och i porluften under valsverksbygganden samt i inomhusluften i valsverksbyggnaden. Föroreningarna antas härstamma från de metallbearbetningsindustrier som bedrivits i området. Ingen källterm eller tydligt spridningsmönster har dock påträffats i undersökningarna.</p> <p><b>Slutsats och behov av kompletteringar</b> Utifrån utförda undersökningar bedöms området vara tillräckligt undersökt med avseende på metaller, olja och PAH. De utredningar som gjorts har haft förutsättningen att de föroreningar som finns i fyllnadsmassor i området kommer avlägsnas i samband med anläggningsarbetet för de nya bostäderna. Även oljan bedöms vara tillräckligt avgränsad för att kunna hanteras i samband med en saneringsentreprenad.</p> <p>Avseende klorerade lösningsmedel bedöms det dock finnas vissa kunskapsluckor om föroreningens utbredning i grundvattnet, bland annat då föroreningen förekommer till stor del</p>
--	--	--	--

			<p>under befintliga byggnader. De största riskerna bedöms bli kroniska risker vid exponering genom att gas/ånga från föroreningen kan tränga upp och leta sig in i byggnader, framförallt nedbrytningsprodukten vinylklorid. Exponering i utomhusluft är oftast försumbar på grund av den stora utspädningen. Vinylklorid har även en ganska kort halveringstid i solljus, så det är sällan det uppmäts i höga halter i inomhusluft.</p> <p>I mark har inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning påträffats och de halter som har påträffats kommer till stor del avlägsnas i samband med att fyllningen och den oljeförorenade leran saneras. För restförorening av klorerade alifater i grundvatten krävs en riskbedömning och åtgärdsutredning som visar på eventuellt åtgärdsbehov och vilka saneringsåtgärder och/eller skyddsåtgärder som krävs. Om ingen källa till restföroreningen i grundvatten finns kvar kommer halterna i grundvattnet på sikt att avklinga av egen kraft eller genom att förutsättningarna för detta optimeras. Eventuella åtgärder som utförs kan då ha inriktningen att begränsa exponeringsrisker under tiden för avklingning av halter. Det kan vara saneringsåtgärder, skyddsåtgärder eller kombination av dessa.</p> <p>Merkostnaden för sanering av den förorenade fyllningen kommer främst att bestå av deponeringsavgifter, eftersom massorna ändå ska avlägsnas av anläggningstekniska skäl vid husbyggnationen. På delar av fastigheten där det ska uppföras nedsänkt källarplan, gäller detta även för föroreningar i lera. På delar som inte ska bebyggas med källarplan samt där det förekommer klorerade lösningsmedel i grundvattnet tillkommer kostnader för eventuella åtgärder. Dessa åtgärder har budgeterats och för klorerade alifater i grundvatten där åtgärden ännu inte bestämts baseras</p>
--	--	--	---

				budget på dyrast tänkbara alternativ. Kostnaderna bedöms kunna bäras av exploateringen.
<b>Luft och klimat</b> Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		<b>Nej</b>		Planområdet klassificeras som stadstyp A enligt gällande parkeringsnorm, vilket innebär att området planeras med en låg andel bilar. Därmed görs bedömningen att nivån av utsläpp från fordonstrafik inte förändras avsevärt i och med planens genomförande. Samtidigt får fler ökade möjlighet att gå, cykla och åka kollektivt vilket bidrar till minskade utsläpp ifrån fordonstrafik.
<b>Vatten</b> Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?		<b>Nej</b>		
<b>Vegetation</b> Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		<b>Nej</b>		Längs med Tullgatan står fyra oxlar i rad. Raden avslutas med ett femte träd, en stor björk närmast Rademachergatan. Längs med Kungsgatan finns sex mindre Rönnbärsträd på rad.  Träden kommer troligtvis inte att kunna bevaras när ny bebyggelse anläggs med fasad i fastighetsgräns. Nya träd bör planteras på innegården.
<b>Djurliv</b> Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		<b>Nej</b>		
<b>Stads-/landskapsbild</b> Kan ett genomförande av planen påverka stads-/landskapsbilden?	<b>Ja</b>			Ett genomförande av planen påverkar stadsbilden i kvarterets närområde eftersom planerad bebyggelse är högre än befintlig. Planen bedöms ha en positiv inverkan på stads-/landskapsbilden genom att kvarteret kringbyggs i enlighet med den ursprungliga stadsplanen. Det bidrar till en ökad läsbarhet av kvarterstaden.
<b>Miljöpåverkan från omgivningen</b> Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		<b>Nej</b>		

## Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
--	----	-----	--------	-----------

<p><b>Störningar</b> Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?</p>		<p><b>Nej</b></p>	<p>Planområdet klassificeras som stadstyp A enligt gällande parkeringsnorm vilket innebär att området planeras med en låg andel bilar, från 0-6,5 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för flerbostadshus upp till 16-22 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA för dagligvaruhandelsverksamhet.</p> <p>Parkeringsstalet är flexibelt och kan minska pga. av olika faktorer, exempelvis avstånd till bilparkering och avtal om bilpool. Därmed görs bedömningen att nivån av utsläpp från fordonstrafik inte förändras avsevärt i och med planens genomförande. Planförslaget ger även ökade förutsättningar för de boende att gå, cykla eller åka kollektivt vilket kan leda till minskade utsläpp och minskade bullernivåer från personbilstrafik.</p> <p>Idag finns mindre verksamheter i planområdet, så som en bilverkstad och en biltvätt. Verksamheterna kan upplevas som störande och olämpliga i centrummiljö. Ett genomförande av planen medför att verksamheterna flyttas till en lämpligare plats.</p> <p>En bullerutredning har tagits fram för att visa på vilka åtgärden som behövs för att motverka för höga störningsnivåer.</p>
<p><b>Säkerhet</b> Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?</p>		<p><b>Nej</b></p>	<p>Några av de verksamheter som finns inom planområdet idag är inte helt lämpliga i en bostadsmiljö ur säkerhets- och hälsosynpunkt. Ett genomförande av planen medför att verksamheterna flyttas till en lämpligare plats.</p> <p>Planförslaget medför en möjlighet till positiva effekter på människors hälsa då de boende har gång- och cykelavstånd till centrum, skolor, station med mera.</p> <p>Planförslaget medför att marken saneras vilket bidrar till att en säker boendemiljö skapas.</p>

<p><b>Barn och ungdomar</b> Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?</p>		<p><b>Nej</b></p>	<p>Planen möjliggör för en innegård med lekmöjligheter där barn kan röra sig fritt. Planområdet avgränsas av trafikerade vägar vilket kan begränsa barns möjlighet att utforska sin närmiljö samt påverka möjligheten till en säker och trygg väg till skolan och andra viktiga målpunkter. Vid utformning av Rademachergatan som ingår i planen är det viktigt att ha barns säkerhet i åtanke.</p> <p>I planens närområde finns goda brukskvaliter genom Rimansparken i sydväst och Rothoffsparken i nordväst. Båda parkerna har lekplatser. Den starkt trafikerade Tullgatan måste korsas för att komma till parkerna. Vid utformningen är det därför viktigt att se över barns möjlighet att korsa gatan på ett tryggt sätt. Goda naturupplevelser finns även genom åstråket norr om planområdet.</p> <p>Planen möjliggör för etablering av en förskola. Eskilstuna kommun har stor brist på förskoleplatser och därför bedöms detaljplanen ha positiva effekter för barn i detta avseende.</p> <p>Inom planområdet finns goda möjligheter att skapa en förskola med friytor enligt Boverkets rekommendationer om 40 kvm per barn. Nyttjas hela innegården om 3400 kvm till friyta och lekmiljö finns det plats för drygt 80 barn.</p>
---	--	-------------------	---

### Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
--	----	-----	--------	-----------

<p><b>Mark- och vattenanvändning</b> Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?</p>		Nej	<p>Markanvändningen kommer att förändras ifrån verksamhetsområde och tidigare industrimark till bostadsändamål. Omvandlingen förväntas bidra med positiva effekter då marken saneras. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra avsevärd förändring av mark- och vattenanvändningen då marken fortsätter att vara bebyggd.</p> <p>Marken kommer att nyttjas mer effektivt då planen ger upphov till flera bostäder. Detta bedöms ha positiva effekter genom möjliggörandet av en central förtätning av redan ianspråktagen mark där befintliga vägar och service kan nyttjas.</p>
<p><b>Naturresurser</b> Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs?</p>		Nej	
<p><b>Transporter/Kommunikation</b> Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?</p>		Nej	<p>Ett genomförande av planen kan innebära en ökning av personbilar till området. Dock bedöms ökningen inte vara betydande.</p> <p>Planförslaget möjliggör för bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge med närhet till service, skolor, livsmedelsbutiker med mera. De boende får därmed goda möjligheter att cykla, gå eller åka kollektivt vilket kan leda till en minskning av fordonstrafik</p>
<p><b>Rekreation, rörligt friluftsliv</b> Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativ möjlighet?</p>		Nej	
<p><b>Kulturminnesvård</b> Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med forn-lämning eller annan värdefull kultur-historisk miljö?</p>		Osäker	<p>Planområdet angränsar till Rademachersmedjorna i norr som är byggnadsminne (BM) enligt 3 kap. Kulturmiljölagen (KLM).</p> <p>För att inte riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård och byggnadsminnet Rademachersmedjorna så finns en bestämmelse om varsamhet på plankartan för fasader mot Rademachersmedjorna, k1 - De karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivningens avsnitt om varsamhet mot riksintresset ska särskilt beaktas vid bygglovsprövningen.</p>

				Kommunens stadsantikvarie ska delta vid bygglovsprövningen för att säkerställa att byggnadsminne och riksintresset för kulturmiljö inte skadas påtagligt.
--	--	--	--	---

## Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<p><b>Långsiktliga miljömål</b> Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?</p>		Nej		<p>Planförslaget strider inte mot något miljömål. Planen ger förutsättningar att uppfylla miljömålen. Planförslaget kan leda till en minskad klimatpåverkan då planen ger förutsättningar för de boende att gå, cykla och åka kollektivt i högre omfattning. Planförslaget medför även att förorenad mark saneras vilket bidrar till mindre gifter i miljön. Genom saneringen begränsas även möjligheten för gifter att spridas till grundvattnet.</p> <p>Planförslaget möjliggör för att mer vegetation tillförs på en plats där vegetationen är bristfällig idag. Planförslaget medför att redan ianspråktagen industrimark tas i anspråk. Därmed sker ett effektivt resursutnyttjande genom att jungfrulig mark bevaras.</p>
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		Nej		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		Nej		Planförslaget medför att marken saneras vilket syftar till att skapa en säker boendemiljö.

## Sammanfattning

<b>Positiva effekter av planens genomförande</b>	<p>-Förtätning med ny markanvändning i form av bostadsändamål, handelscentrumverksamhet och skola på redan ianspråktagen mark där befintlig infrastruktur kan nyttjas.</p> <p>-Centralt beläget område med närhet till innerstaden och befintlig service med gång- och cykelavstånd samt närhet till kollektivtrafik som underlättar för en hållbar livsstil och kan bidra till minskade utsläpp och trafikbuller.</p> <p>-Marksanering av förorenad mark bidrar till en mindre giftfri miljö och minimerar risken för att föroreningar sprids till grundvattnet.</p> <p>-Störande verksamheter flyttas till en mer lämplig plats och bidrar till ett effektivare resursutnyttjande av stadens mark genom etablering av flera bostäder, handel, centrumverksamhet och förskola.</p> <p>-Planen möjliggör för etablering av en förskola med tillräckliga friytor enligt Boverkets rekommendationer.</p> <p>-Befintlig industribyggnad är okänsligt ombyggd och tillbyggd på ett sätt som gör att dess värden försvanskats. Ett genomförande av planen kan medföra att ny bebyggelse kan anpassas till befintlig genom att kvarteret kringbyggs i enlighet med den ursprungliga stadsplanen. Vilket kan bidra till en ökad läsbarhet av kvartersstaden och förstärkning av kultuthistoriska värden.</p> <p>-Genom väl vald reglering i detaljplan kan riksintressets värden stärkas.</p>
<b>Negativa effekter av planens genomförande</b>	<p>-Kan påverka riksintresset och kulturmiljövården negativt.</p> <p>-Kan innebära ökad biltrafik till området.</p>
<b>Nollalternativ</b>	<p>Området behåller sin nuvarande karaktär som funktionsglest verksamhetsområde med enstaka handel och snabbmatsrestaurang. En förskjutning i näringslivet från industri- och verksamhetsområden till tjänstesektorn kan innebära att delar av området på längre sikt blir stående utan användning. Det kan medföra att området upplevs som otruggt och övergivet.</p>
<b>Sammanfattande kommentarer</b>	<p>Ett genomförande innebär att en förtätningmöjlighet kan tas tillvara, redan utbyggd infrastruktur samt service kan nyttjas och bidrar därmed till god resurshushållning. Genom att omvandla dåligt utnyttjad central mark till bostäder i kombination med befintliga och nya arbetsplatser möjliggörs en hållbar utveckling av staden.</p>

## Kommunens ställningstagande

<b>Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:</b>	
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	X



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.	
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.	

## Arbetsgrupp

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

Joakim Persson  
Per Haupt  
Anna Götzlinger  
Gustaf Nyman

KLK/Mark- och exploatering  
SBF/Utvecklingsavdelningen  
KoF/Stadsmuseet  
SBF/Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Julia Frisk  
Planarkitekt