

Detaljplan för

Vikingen 15

Väster
Eskilstuna kommun

Granskningsutlåtande

Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- Inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2022-04-28.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under utställningsskedet.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

Granskning

Planförslaget skickades 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 18 maj 2022 till och med den 8 juni 2022.

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom tolv skriftliga yttranden, varav fem med synpunkter. Nedan redovisas inkomna synpunkter och planenhetens svar. Samtliga skriftliga yttranden finns även tillgängliga i sin helhet på planenheten.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2019-10-23, framfört synpunkter avseende riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna avseende buller och översvämning i stort sett har beaktats i granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor enligt nedan som måste lösas på ett tillfredsställande sätt. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Riksintresse – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Till riksintressets uttryck hör bland annat industrianläggningar och stadsplanemönster från 1800–1900-tal samt bostadsområden för arbetare och tjänstemän från 1900-talet.

I kunskapsunderlaget till riksintresset finns mål för hur det ska tillgodoses. Det innebär bland annat att stadens horisontlinje bör behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk än vad som nu är dominerande. Länsstyrelsen gör bedömningen att riksintresset inte tillgodoses fullt ut i planförslaget.

De synpunkter som Länsstyrelsens framförde i samrådsskedet har inte beaktats. Länsstyrelsen bedömer att det föreslagna sjuvåningshuset kommer att skada riksintresset i denna del av staden. Kommunen anser att ett höghus i hörnet mot kvarteret Valpen är motiverat på grund av läget vid den öppna platsen, som utgörs av en parkeringsyta. Byggnadshöjden uppgår till 35 meter över nollplanet, ca 25,5 meter över nuvarande marknivå, vilket avviker påtagligt från omgivande bebyggelse.

Riksintresset kommer enligt Länsstyrelsens bedömning att skadas genom att hög bebyggelse bryter mot stadsplanemönstret och medför viss negativ visuell påverkan på stadssiluetten och stadsbilden i stort. Detta konstaterar också kommunen utifrån det gestaltungsunderlag med vyer och siktlinjer som har tagits fram till granskningen. Länsstyrelsen bedömer att riksintressets läsbarhet kan försämrats genom ytterligare hög bebyggelse. Det finns en uppenbar risk att en upptrappad höjd inom riksintresset och stadsdelen Väster, bland annat i det närliggande kvarteret Väduren och enligt kommunens nuvarande förslag för kvarteret Valpen, leder till påtaglig skada genom kumulativa effekter, vilket Länsstyrelsen anser behöver studeras närmare när det gäller hela stadsdelen Väster och de befintliga och pågående detaljplanerna.

Höghuset bör sänkas i höjd för att därigenom bättre anpassas till den omgivande bebyggelsen och stadsbilden inom riksintresset. Länsstyrelsen har i samrådsskedet framfört att bebyggelsen mot Stenmansgatan och gång- och cykelvägen i sydväst bör begränsas till mellan två och tre våningar för att bättre anpassas till den småskaliga, kulturhistoriskt värdefulla, industribebyggelsen utanför planområdet, något Länsstyrelsen fortsatt hävdar.

De övriga delarna av planen är i huvudsak relativt väl anpassade till bebyggelsestrukturen, stadsbilden och riksintresset samt det exponerade läget vid ån, även om planen i vissa delar medger något högre bebyggelse än kulturmiljöanalysen rekommenderar. Det är positivt att den värdefulla vaktmästarbostaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Svar:

I arbetet med att ta fram en detaljplan för Vikingen 15 har de riktlinjer som beslutats i fördjupning av program för Väster följts. Syftet med det fördjupade programmet är att genom ett samlat dokument skapa beredskap för en framtida omvandling och visa på en långsiktigt hållbar inriktning för stadsdelen.

Hänsyn har tagits till riksintresse för kulturmiljö både i form av arkitektur och gestaltning samt genom bevarandet av den gamla vaktmästarbostaden från 1950-talet. I detaljplanen förses byggnaden med rivningsförbud med tillhörande varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen följer programmets riktlinjer om att ny bebyggelse kan uppföras i 2-6 våningar, och i välmotiverade lägen kan upp till 8 våningar prövas. Placering av volymer har utförts med hänsyn till kulturmiljön och efter de ställningstagande som tagits i planprogrammet. Tyréns (2017) kulturmiljöanalys lyfter planens känslighet för högre bebyggelse mot Rothoffsvägen och ut mot å-stråket, men beskriver övriga delar av kvarteret som tänkbara för högre hushöjder. För att anpassa det nya kvarteret till anslutande småskalig bebyggelse i Rothoffsparken sänktes antal våningar mot Rothoffsvägen inför granskning. Planförslaget innebär en reglerad byggnadshöjd om upp till 4 våningar mot Rothoffsvägen och upp till 3 våningar mot ån. Bebyggelsen längs med Stenmansgatan regleras till högst 3 våningar mot ån, upp till 5 våningar i mitten och upp till 7 våningar mot den plats som i fördjupning av program för Väster beskrivs som "Västers torg".

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att hörnet mot "Västers torg" är ett välmotiverat läge för att pröva en byggnad om sju våningar. Byggnaden markerar torget som platsbildning och en högre bebyggelse och befolkningstäthet bedöms leda till ökat stadsliv och gynna kvarteret i stort. Förutsättningar för social integration möjliggörs genom att ge byggnaden en offentlig funktion med bestämmelser för centrumverksamheter i flera våningar. Placeringen pekas ut i fördjupning av program för Väster som en plats med goda förutsättningar att utveckla en central plats i stadsdelen. Lämpligheten att placera en högre byggnad vid Västers torg anses därför vara avgjord genom framtagandet och godkännandet av programmet.

Kommunen har påbörjat ett arbete för att studera de kumulativa effekter som en upptrappad bebyggelsehöjd inom riksintresset i Eskilstuna kan medföra. Syftet med arbetet är att skapa en ökad förståelse för påverkan på riksintresset samt att generera ett användbart underlag för pågående och kommande detaljplanering. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att detaljplanen för Vikingen 15 medför en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Detaljplanen tar hänsyn till känsliga områden för högre bebyggelse genom reglering av volymer anpassat efter både å-rummet och Rothoffsparken. Enligt gestaltungsunderlagets siktlinjeanalys (Tyréns, 2020) framträder sjuvåningsbyggnaden tydligt på nära håll men från längre avstånd smälter byggnaden och resten av kvarteret in i den befintliga stadsmiljön på Väster.

Miljö kvalitetsnormer – vatten

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormerna (MKN) i 5 kap. miljöbalken följas. Länsstyrelsen påtalade vid samrådet att planförslaget saknade information om hur MKN ytvatten och grundvatten påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen konstaterar att denna information även saknas i granskningsförslaget och kan därför inte bedöma om MKN vatten följs vid ett genomförande av planförslaget.

Inför ett antagande behöver planbeskrivningen tillföras en beskrivning av hur kommunen avser att följa miljö kvalitetsnormer för vatten.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om hur miljö kvalitetsnormer för vatten avses att följas.

Hälsa – markföroreningar

I samrådet och granskningen har Länsstyrelsen begärt expertstöd från Statens geotekniska institut (SGI).

Länsstyrelsen anser att underlaget inte är tillräckligt för att kunna göra en bedömning om huruvida åtgärdsalternativen skulle innebära kvarstående risker för miljön och hälsan. Den sammanfattande riskbedömningen behöver kompletteras med information om variabiliteten (standardavvikelse eller variationskoefficienten) och en bedömning av statistiska populationer inom planområdet. Vidare anser Länsstyrelsen att det finns osäkerheter i den provtagning som ligger till grund för egenskapsområdena och riskbedömningen. I riskbedömningen framgår det inte hur indelningen av egenskapsområdena har gjorts. Eftersom det saknas information om provtagningsmetodik och föroreningens variabilitet är det inte heller möjligt att bedöma om de egenskapsområden som valts motsvarar den faktiska föroreningssituationen eller om de är avgränsade av andra skäl, till exempel anpassningar till aktuellt planförslag.

Den riskbedömning som har gjorts avser dagens användning och inte riskerna med den tillkommande användningen för bostadsändamål. Länsstyrelsen anser att markmaterialets egenskaper inte är motiv till att godta ett sänkt skyddsvärde för markmiljön, då materialet på grund av sitt föroreningssinnehåll troligen behöver åtgärdas oavsett. Att konstruktionsmaterialet används inom delar av fastigheten påverkar inte bedömningen av övriga områden där sådant material inte ska användas. Det föreligger fortfarande behov av att marken ska kunna stödja den planerade markanvändningen.

I åtgärdsutredningen presenteras tre åtgärdsalternativ. För att ta ställning till om detaljplanen är lämplig behöver Länsstyrelsen veta vilket åtgärdsalternativ och avhjälpningsåtgärd som ska utföras. Det eller de åtgärdsalternativ och skyddsåtgärder som väljs behöver tydligt framgå av planhandlingarna.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att underlaget till detaljplanen inte är tillräckligt för att kunna göra en bedömning om huruvida åtgärdsalternativen skulle innebära kvarstående risker för miljön och hälsa. En kompletterande miljöteknisk markundersökning behöver utföras för att utreda föroreningssituationen i dels den närliggande parken Rothoffsparken, dels i sedimenten i Eskilstunaån med avseende på bryggan som finns angiven i detaljplanen. Detta då parkmarken och sedimenten kan ha kontaminerats av föroreningar från angränsande fastigheter samt att det

finns en risk för spridning eller exponering av föroreningar i sedimenten. Påträffade markföroreningar behöver avgränsas i plan- och djupled.

Kommunen behöver även utreda risken för spridning och återkontaminering från omkringliggande områden till aktuellt planområde. Diskussionen om risk för återkontaminering av klorerande lösningsmedel är inte tillräckligt beskrivet, varför Länsstyrelsen inte kan bedöma lämpligheten gällande planförslaget.

Den miljötekniska markundersökningen behöver även revideras så att det tydligt framgår vilka prover som är från vilken undersökning och hur de har utvärderats. Åtgärdsutredningen behöver kompletteras med ett resonemang om hur resultatet av saneringen ska hanteras. Åtgärdsalternativen behöver därefter revideras och beskrivas på ett utförligare sätt för att kunna uppfylla åtgärdsmålen.

För att kommunen ska kunna villkora saneringen av marken behöver föroreningssituationen inom fastigheten samt i direkt närliggande områden vara tillräckligt utredd.

För att länsstyrelsen ska kunna bedöma om detaljplanen är lämplig för ändamålet och utan risk för människors hälsa och miljön behöver ovanstående kompletteringar utföras.

Slutligen vill Länsstyrelsen också påpeka att den generella planbestämmelsen om villkor för startbesked på plankartan ska omformuleras så att den överensstämmer med lydelsen i 4 kap. 14 § plan- och bygglagen – *Bygglöv/ startbesked får inte ges förrän föroreningar avhjälpts.*

Svar:

Planförslagets åtgärdsutredning visar på upp till tre åtgärdsalternativ som bedöms kunna uppfylla åtgärdsmålen och vara möjliga att finansiera. Utredningen anses tillräcklig för detaljplaneskedet. Hur sanering och risk ska hanteras behöver exploatör redovisa i skede innan startbesked.

Bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd står kvar. Detta för att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse som bedöms möjlig om sanering genomförs. Marken ska vara sanerad ner till "känslig markanvändning" och godkänd av kommunens Miljökontor innan fastigheten bebyggs med bostäder. Bestämmelsen om villkor för startbesked förhåller sig till gällande bestämmelsekatalog och formuleras enligt denna.

I samråd med Miljökontoret bedöms det inte finnas någon indikation på föroreningar från Rothoffsparken och därmed inget behov att utreda parkområdet. Avseende den befintliga bryggan framför Munktelbadet genomfördes en utökad miljöteknisk markundersökning i samband med miljödomsansökan för projektet. Sanering utfördes efter utredningens rekommendationer.

Risk för olyckor - Geoteknik

Med anledning av att fastigheten ligger inom ett utpekat riskområde för skred och erosion vidhåller Länsstyrelsen att planförslaget behöver säkerställa att kompletterande stabilitetsanalyser kommer till stånd vid framtida förändringar inom planområdet. Detta kan med fördel regleras med planbestämmelse om krav på marklov för att höja markytan.

Svar:

Noterat. Krav på marklov för att höja markytan införs.

Strandskydd

I granskningsförslaget har bestämmelsen om upphävande av strandskydd ändrats till att även omfatta gatumark och brygga.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Upphävande av strandskyddet får inte omfatta ett område som behövs för att säkerställa passage och allemansrättslig tillgång till området för allmänheten samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Länsstyrelsen pekar på vikten av tydliga och väl motiverade särskilda skäl vilket ligger till grund för ett upphävande.

Länsstyrelsen konstaterar att det i planbeskrivningen saknas redovisning av vilket särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § i miljöbalken som ligger till grund för upphävande av strandskydd inom allmän platsmark GATA, GÅNG, CYKEL samt inom vattenområde W1. Det har heller inte visats att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av särskilt skäl att upphäva strandskyddet inom GATA, GÅNG, CYKEL och vattenområde W1.

Tomtindelning

Länsstyrelsen har noterat att planhandlingarna har justerats utifrån att tomtindelningsbestämmelser avses att upphävas. Länsstyrelsen konstaterar att det i planhandlingarna endast finns en beskrivning angående upphävandet av tomtindelningsbestämmelserna och inte några juridiskt bindande bestämmelser, något som behöver åtgärdas om intentionen ska vinna laga kraft.

Svar:

Noterat och inlagt i plankartan.

**Statens
geotekniska
institut**

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. SGI finner att våra synpunkter från vårt tidigare yttrande, daterat 2019-10-25 med dnr. 5.1-1910-0660, har beaktats. I planbeskrivningen, under kapitel Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning, noteras att resultaten från utförda stabilitetsberäkningar "visar att endast små belastningar kan påföras innan säkerhetsfaktorn för odränerad analys underskrids. Exempelvis kan endast en utbredd belastning från 0,3 m jordfyllning påföras. Om förändringar planeras som kan medföra ökade belastningar ska kompletterande stabilitetsanalyser utföras när dessa planeras." Vi ser i samrådsredogörelsen att Länsstyrelsen påpekade i sitt yttrande över samrådshandlingen att "Det behöver också säkerställas att kompletterande stabilitetsanalyser kommer till stånd vid framtida förändringar inom planområdet.", men vi ser inte att kommunen har bemött denna synpunkt i [3]. SGI vill dock uppmärksamma att, enligt den geotekniska utredningen, kan marken enbart belastas med 6 kPa för att stabiliteten ska fortsätta vara tillfredsställande. Planen tillåter en marknivåhöjning om 0,5 kPa och markanvändningen cykelbana. Denna belastning överstiger 6 kPa då enbart marknivåhöjningen omfattar 10 kPa. SGI anser att planen behöver begränsa

tillåten belastning genom att utforma planbestämmelser som styr mot den markbelastning som är möjlig med hänsyn till resultaten av den geotekniska undersökningen.

Svar:

Se svar för Länsstyrelsens yttrande gällande risk för olyckor – geoteknik.

**Miljö- och
räddnings-
tjänstnämnden**

Miljö- och räddningstjänstnämnden ställer sig positiv till en förtätning av staden samtidigt som vi anser att det är viktigt att skapa en god boendemiljö och minimera risker för människors hälsa och miljö.

Förorenade områden

För markföroreningar i planområdet instämmer inte miljö- och räddningstjänstnämnden i de slutsatser som redovisas i de genomförda markundersökningar och utredningar. Riskreduktion krävs för både föroreningarna som finns i mark och grundvatten. Flertalet åtgärdslösningar har presenterats för området och dessa varierar i både utförandet men också i hur mycket föroreningar som eventuellt kommer att lämnas kvar. Exploatören har presenterat alternativ 3 som bästa lämpliga åtgärden.

Miljö- och räddningstjänstförvaltningen har lämnat sin bedömning både till planenheten och exploatören. Bedömningen gäller både miljöutredningar och åtgärdsförslagen. De förslagen gällande platsspecifika riktvärden och åtgärdslösningar som lämnats kan inte accepteras av nämnden då en stor osäkerhet finns kring hur mycket av föroreningarna som kommer att tas bort samt hur mycket som kommer att lämnas kvar. Genom att föroreningar kvarlämnas kvarstår risken för markrestriktioner samt eventuell odling på fastigheten.

Alternativ 3 som exploatören rekommenderar innebär att 30 % av föroreningar lämnas kvar under nivån 0,6 m och nämnden vet i dagsläget inte hur mycket av föroreningarna som kommer kunna tas bort med den in-situ behandling av oljeföroreningar som omnämns. Nämnden anser inte att detta alternativ har utretts och presenterats med all fakta för att kunna vara det bästa alternativet. Uppträngning av gaser i detta alternativ blir större och nämnden anser att det kan inte enbart tas bort med radonsäkert byggande som är en vanlig byggteknisk lösning i dagens byggnation.

Andra åtgärdslösningar eller skyddsåtgärder måste komma till och presenteras. Detta ska även inkludera den framtida spridningen till grundvatten och ytvatten när det gäller oljeföroreningar. Nämnden ser gärna att alternativa saneringstekniker och in-situ behandlingar används för att minska belastningen på miljön både genom transporter och dumpning av massor. Alternativerna ska därför vara tillräckligt utredda och beskrivna för att kunna uppfylla åtgärdsmålen och ta bort riskerna nu och även i framtiden samt beakta de miljömålen som finns.

Med denna alternativ som föreslagen åtgärd anser nämnden att planläggningen är inte tillräckligt utrett och kan inte säkerställa känslig markanvändning som är en förutsättning för bostadsändamål.

Svar:

Se svar för Länsstyrelsens yttrande gällande markföroreningar.

Dagvatten

Miljö- och räddningstjänstnämnden ser det som positivt att en dagvattenutredning för planområdet tagits fram och att bestämmelsen om dagvattenhantering finns med i detaljplanen.

Förvaltningen vill påminna om att dagvattenanläggningar kan behöva anmälas till miljö- och räddningstjänstnämnden, vilket bör läggas till under rubriken Dagvatten i Genomförandefrågor.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med en informationstext om att dagvattenanläggningar ska anmälas till miljö- och räddningstjänstnämnden vid genomförande.

**Räddnings-
tjänsten****Brandposter**

Räddningstjänsten önskar i likhet med tidigare yttranden att brandpost behöver tillkomma i området utifrån den tillkommande bebyggelsen. Detta nämns inte i detaljplanen. Enligt Eskilstuna kommuns handlingsprogram för räddningstjänst bör brandposter finnas med 200 meters avstånd vilket inte uppnås för fastigheten i dagsläget.

Ansvarsfördelning för kostnad av brandposter framgår vilket räddningstjänsten anser är bra.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om att brandpost behöver komma till.

**Fastighets- och
exploatering****Planbeskrivningen sid 26, Gång- och cykelvägar**

Det står att mittstråket ska utformas som en allmän gata fast det är en gång- och cykelväg man beskriver.

Planbeskrivningen sid 32, Tidsplan

Tiden för granskningen bör ändras till kvartal 2, eventuellt behöver även tider för antagande och laga kraft ändras.

Plankartan

UR PBL-KUNSKAPSBANKEN (Boverket)

Då rivningsförbud införts för vaktmästarbostaden påminner vi om följande, se nedan.

Ersättning

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 7 §

I planer med bestämmelser om rivningsförbud får kommunen förelägga den som kan drabbas av skadan att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet görs innan antagandet av planen och de som berörs ska ges minst

två månader att inkomma med sina anspråk. Vid ett föreläggande får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen löpt ut.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 26 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 28 §

Om kommunen inte använder ett föreläggande för att ta reda på ersättningsanspråk har den som berörs möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft. I dessa fall ska kommunen, när detaljplanen har fått laga kraft, antingen med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning.

Svar:

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare formulering om allmän gång- och cykelväg samt med en uppdaterad version av tidsplanen.

Ett föreläggande om att inkomma med ersättningsanspråk skickas ut till berörd fastighetsägare med anledning av att vaktmästarbostaden förses med rivningsförbud. Beslut för föreläggandet togs i Stadsbyggnadsnämnden den 15 november 2022. Beslutet delges med delgivningskvitto och svarstiden sätts till två månader efter att beslut delgivits. Ansökan om ersättning eller inlösen ska göras inom angiven svarstid, annars kan rätten till ersättning gå förlorad enligt 14 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Yttranden utan erinran

- Eskilstuna energi och miljö AB, Elnät
- Eskilstuna energi och miljö AB, VA-planering
- Havs- och Vattenmyndigheten
- Lantmäteriet
- Region Sörmland
- Skanova (Telia Company) AB
- Trafikverket

Övriga ändringar

Utöver ovan föreslagna ändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och på plankartan efter granskning.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen för Vikingen 15 den 9 februari 2023.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Jacob Lithammer
Planchef

Sofia Holmqvist
Planarkitekt