

Detaljplan för

# Valnöten 6 och 14

Väster, Eskilstuna kommun

## Sammanställning av synpunkter från samråd (samrådsredogörelse)

---

### 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.
- Samrådskrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen, Lantmäteriet (*enligt sändlista*).
- Plansamråd** Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, statliga myndigheter. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Samrådet pågick från och med den 30 maj 2023 till och med den 14 juni 2023.
- Inkomna synpunkter** Fjorton skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav nio 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  
Södermanland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende riksintresse, mellankommunal samordning, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

### Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

#### Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Eskilstuna industrimiljö (D05) enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Till riksintressets uttryck hör industrianläggningar och stadsplanemönster från 1800 – 1900-talet. Enligt kunskapsunderlagets mål ska stadens horisontlinje behållas intakt och inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kommer att påtagligt skada riksintresset. Bebyggelsens höjd inom planområdet anges till mellan fyra och sex våningar och upp till sju våningar i områdets nordvästra hörn. Även byggnadsvolymerna ökar på ett sätt som bidrar till att karaktären ändras inom området. Bebyggelsen avviker markant från den låga industribebyggelse som är ett uttryck för riksintresset. Den nya bebyggelsen kommer att dominera närmiljön och påverka upplevelsen av stadsbilden negativt. Planförslaget leder till att läsbarheten av riksintresset minskar. De upptrappade byggnadshöjderna på Väster kan leda till påtaglig skada på riksintresset genom kumulativ påverkan.

Den nya bebyggelsen behöver anpassas bättre till den rådande skalan i den äldre industrimiljön. Länsstyrelsen anser i likhet med den antikvariska konsekvensanalysen att höjden ska sänkas till 3–4 våningar generellt och 5–6 våningar i det nordvästra hörnet av planområdet. Byggnadsarean bör anges för att byggnaderna ska upplevas mindre kompakta.

Det är positivt att verkstadsbyggnaden inom Valnöten 14 förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud samt att den intilliggande gårdsmarken endast får förses med komplementbyggnader.

#### Riksintresse för kommunikationer

Bangården direkt söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, vilket behöver beaktas i planhandlingarna. Rätt benämning på riksintresset ska användas.

#### Miljö kvalitetsnormer - vatten

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en negativ inverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Det förutsätter att området görs

fritt från ytliga markföroreningar och att lämpliga åtgärder för rening av vägdragvatten genomförs.

#### Mellankommunala frågor

Planförslaget möjliggör för byggnader med upp till 7 våningar med en nockhöjd över 20 meter över marknivån. Länsstyrelsen vill därför upplysa om att vid byggnader med en nockhöjd på 20 meter över marknivån ska Luftfartsverket ges möjlighet att yttra sig. Kommunen behöver ta fram en Flyghinderanalys för att samråda med berörda flygplatser med eventuellt inflygningsområde över planområdet. Flyghinderanalysen beställs från Luftfartsverket.

#### Hälsa och säkerhet

##### Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att det innan detaljplanen kan antas ska klarläggas att det i och med den förändrade markanvändningen inte föreligger oacceptabla hälso- och miljörisker som följd av föroreningar från tidigare verksamheter inom eller i angränsning till planområdet.

Föroreningssituationen är inte tillräckligt avgränsad. En kompletterande miljöteknisk markundersökning ska utföras för att utreda föroreningssituationen i verkstadsbyggnaden och marken. För att kunna bedöma föroreningssituationen ska påträffade föroreningar vara avgränsade genom provtagningar av lämpliga medium samt analys av relevanta ämnen. Då genomförd riskbedömning påvisat ett åtgärdsbehov ska även en åtgärdsutredning och riskvärdering tas fram så att nödvändiga åtgärder är så pass utredda att det ska vara säkerställt att planens genomförande inte riskerar att medföra oacceptabla negativa konsekvenser för människors hälsa eller miljön.

För att kommunen ska kunna villkora saneringen av marken behöver föroreningssituationen vara tillräckligt utredd.

##### Buller

Beräknade ljudnivåer ligger nära 60 dBA vid flera fasader inom planområdet. Planbeskrivningen behöver kompletteras med beräknade bullervärden vid respektive fasad och våningsplan. Vid ett eventuellt föreläggande är det beräknade bullervärden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten. Det är därför viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utformning.

Ljudutbredningskartorna i bullerutredningen och illustrationerna i planhandlingarna redovisar en bullerskyddsskärm/mur i hörnet mellan Gredbyvägen och fastigheten Valnöten 1. Bullerskyddsskärmen/muren beskrivs inte vare sig i utredningen eller planhandlingarna men bör påverka bullersituationen inom planområdet till det positiva.

Om bullerskyddsskärmen/muren är en förutsättning för att klara gällande bullerriktvärden ska utredningen och planhandlingarna kompletteras.

Bullerskyddskärmen/muren ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion – översvämning  
Dagvattenutredningen visar att området riskerar att översvämmas vid kraftigare regn än dimensionerade 20-årsregn då dagvattnet inte kommer att kunna avledas via dagvattenssystemet. För att minska risken för att byggnader och anläggningar översvämmas vid kraftiga regn behöver marken inom planområdet höjdsättas så att byggnader ligger högre än omkringliggande mark.

Skyddsåtgärder ska säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

### Övrigt

Redaktionella synpunkter

Planbestämmelser om högsta nockhöjd och totalhöjd är angiven som meter över angivet nollplan. För att det ska bli tydligt vilken nockhöjd som tillåts behöver information om markens nivå (höjdsiffror) tillföras grundkartan eller plankartan.

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att planbestämmelsen b1 - marken får byggas under med planerbart bjälklag och underjordiskt garage får anordnas, är felstavad på plankartan. Det borde stå planterbart.

Svar:

*Gestaltningen och bebyggelsens höjd har bearbetats inför granskning och sänkts för majoriteten av bebyggelsen längs Björksgatan och i det nordvästra hörnet för att minska den visuella påverkan på omgivningen samt anpassas till riksintresse för kulturmiljövården, Eskilstuna industrimiljö. Inom fastigheten Vintergatan 19 som ligger i närheten av planområdet finns idag högre bebyggelse upp till 4 våningar. Inom den intilliggande fastigheten Verkstaden 9 finns högre uppskjutande delar tillhörande bebyggelsen. Högsta bebyggelsen inom planområdet placeras i nordvästra hörnet där kulturmiljön bedöms som minst känslig. Byggnadskropparna i den norra delen har brutits upp vilket möjliggör ett mjukare möre med omgivande lägre bebyggelse. Längs Björksgatan där känsligt stråk och siktlinjer finns har bebyggelsen indragna våningar för att minska den visuella påverkan ytterligare. Variationen i höjderna har däremot ansetts vara betydelsefull för en överraskande siluett som påminner om industrilandskapets.*

*Viktiga siktlinjer enligt kulturmiljöutredningen bevaras och kommer finnas kvar i och med förslaget. Lägre och småskalig bebyggelse om 1-4 våningar föreslås vid de viktigaste siktlinjerna. Det medför att läsbarheten bevaras. Siktlinjeanalysen visar att föreslagen plan inte kommer att vara synlig eller påverka upplevelsen av riksintresset från årummet eller i särskilt viktiga utblickar över stadslandskapet.*

*Planförslaget innebär att befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad bevaras samt skyddas med varsamhetsbestämmelser, men får en ny användning. Befintlig värdefull mur bevaras och särställs även den med*

*varsamhetsbestämmelse. Bevarandet av befintliga byggnad och tillhörande murkonstruktion stärker läsbarheten i området och i förlängningen även riksintresset.*

*Planbeskrivningen uppdateras med rätt benämning för bangården precis söder om planområdet.*

*Ytliga markföroreningar kommer att åtgärdas. Då ingen ny väg planeras i detaljplanen utan endast en befintlig väg planläggs bedöms inga åtgärder krävas.*

*En flyghindersanalys tas fram senast inför antagandet om det anses nödvändigt. Luftfartsverket remitteras i granskningskedet av detaljplanen.*

*En kompletterande undersökning har genomförts för att avgränsa markföroreningarna. Resultatet visade att det krävs åtgärder för att göra befintlig industribyggnad lämplig att nyttja som förrådsbyggnad samt även för användningar som inte innebär stadigvarig vistelse. Det finns möjlighet, att med åtgärder, uppföra verksamheter där lukt ändå kan förväntats förekomma och ryms inom föreslagen användning, exempelvis cykelverkstad. Byggnaden avses i första hand användas som parkering.*

*Åtgärder invändigt med tvättning/fräsning, pågjutning av ny betong, tömning och sanering av installationer samt radontätning är tekniskt möjliga och bedöms säkerställa acceptabel inomhusmiljö ur föroreningssynpunkt för icke stadigvarig vistelse. För mark under byggnad bedöms dränering och avledning till oljeavskiljare för att förhindra spridning vara acceptabel åtgärd för att uppnå åtgärds mål.*

*Bullerutredningen har uppdaterats efter reviderat bebyggelseförslag och bullervärden vid respektive fasad och våningsplan redovisas. Bullerutredningen har även förtydligats med information kring vad befintlig mur har för påverkan på buller. En av bullerskärmarna behöver placeras utanför planområdet, inom fastigheten Fristaden 1, där är det inte möjligt att säkerställa åtgärden på plankartan. Avsikten är att säkerställa skärm som bulleråtgärd genom servitutsavtal med grannfastighet.*

*Befintlig mur inom planområdet säkerställs med varsamhetsbestämmelse mot bakgrund av de kulturhistoriska värdena. Muren är inte en förutsättning för att klara bullerriktvärden och har endast effekt avseende trafikbuller i marknivå för de närmaste byggnaderna. Avseende verksamhetsbuller endast 1 dBA skillnad vid marknivå. Bullerutredningen har kompletterats med information avseende detta inför granskning.*

*Bestämmelse som anger att marken ska höjdsättas så att yttlig avrinning kan ske har införts i plankartan.*

*Befintliga markhöjder införs på plankartan.*

*Övriga synpunkter noteras.*

**Lantmäteriet**

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen (4 kap. 33 § 3 st. 2 meningen PBL). Detta ska göras redan i samrådsskedet (5 kap. 13 § PBL).

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40 - 42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

**Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Se skärmklipp nedan. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäterimyndigheten uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



### Redovisning av hur befintliga planer påverkas

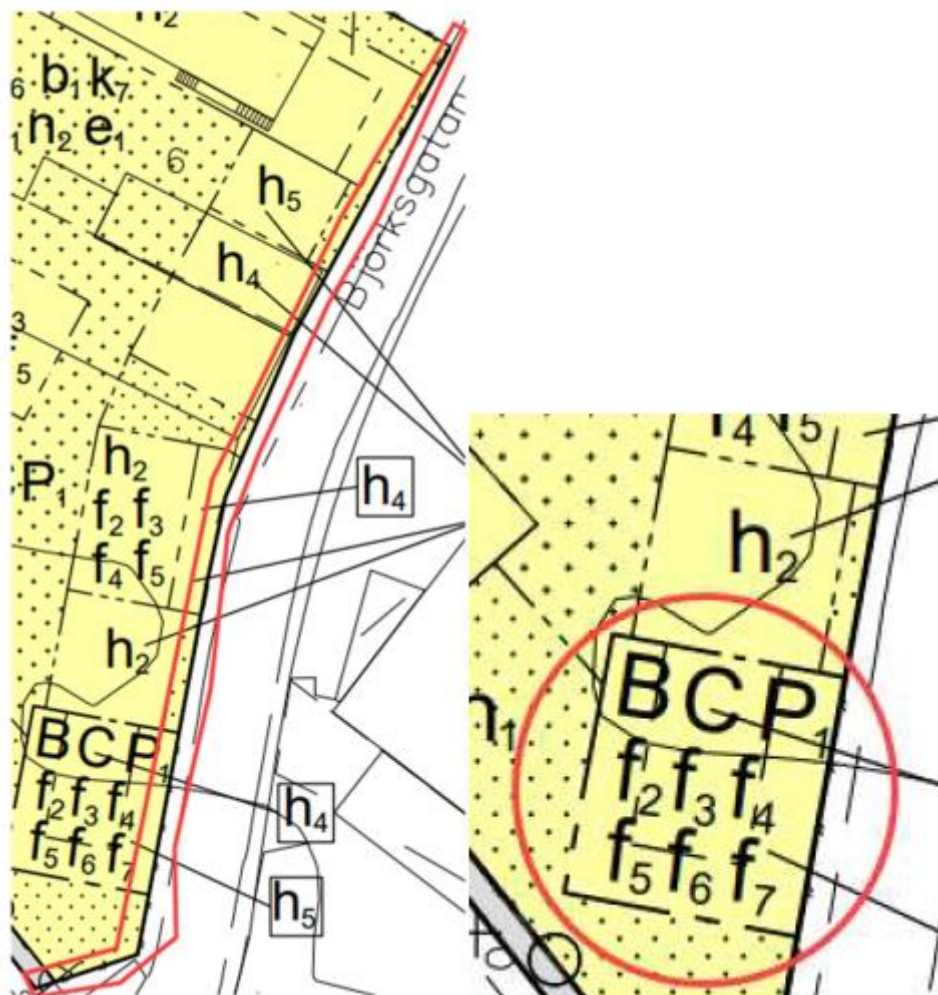
I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av de befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.", liknande det som skrivits om upphävande om tomtindelning på sida 52.

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

### Plankartan

På flertalet ställen i plankartan hittas felaktig gränsbeteckning, se utklipp nedan. Plankartans östra gräns är en heldragen linje, och kring området BCP1 är samtliga gränsbeteckningar användningsgräns trots att det inte är en ändrad

användning mot kringliggande områden. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att dessa gränsbeteckningar ses över.



#### Huvudmannaskap

Det framgår inte av planhandlingarna om huvudmannaskapet på allmän plats. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att detta för tydlighetens skull framgår bland planbestämmelserna.

#### Grundkarta

Aktualitetsdatum (augusti 2022) för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

#### Svar:

*Förslag till innehåll från exploateringsavtal har uppdaterats och sammanfattats i planbeskrivningen till granskning.*

*Påverkan på nu gällande detaljplan införs i planbeskrivningen. Grundkartan har uppdaterats av kommunen. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmän plats. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen, däremot ska det anges i*



*planbeskrivningen att huvudmannskapet är kommunalt. Beteckningarna BCP<sub>1</sub> illustreras endast vid fåtal ställe för att plankartan ska bli tydlig och inte samma beteckning behöva återges på flertalet ställe på plankartan.*

*Övriga synpunkter noteras.*

#### **Trafikverket**

Aktuellt planområde ligger utmed järnvägsområdet Gredby bangård. Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder och centrumverksamheter inom fastigheterna Valnöten 6 och Valnöten 14, där byggrätten håller ca 45 meter till närmsta spår. Svealandsbanans genomgående spår ligger i storleksordningen 260 meter från planområdet.

#### **Riksintresse järnväg**

Enligt beslut daterat 2022-09-26 utgör huvuddelen av Gredby bangård kommunikationsanläggning av riksintresse, Anläggning för tjänst: godsbangård och depå, se Trafikverkets hemsida Trafikverkets beslutade riksintressen - Bransch. Planförslaget bör kompletteras i det avseendet.

#### **Buller**

##### **Trafikbuller**

Enligt planförslaget klaras gällande riktvärden för trafikbuller. Plankartan innehåller en bestämmelse som reglerar att "För bostäder med ljudnivåer över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad större än 35 kvm ha tillgång till en ljuddämpad sida".

Trafikverket noterar att beräknade ljudnivåer ligger nära 60 dBA vid flera fasader inom planområdet och anser därför att planbeskrivningen bör redovisa beräknade ljudnivåer vid respektive fasad och våningsplan på samma sätt som gjorts för industribuller. Eftersom det vid ett eventuellt föreläggande är beräknade värden enligt planbeskrivningen som utgör underlag för tillsynsmyndigheten, samt att utredningen är ett stöd vid val av bullerdämpande åtgärder, är det viktigt att planbeskrivningen redogör för vilka bullervärden som fås vid fasad med hänsyn till detaljplanens utförande.

Bullerutredningen redovisar en skärm i planområdets västra del. Om skärmen är en förutsättning för att klara gällande bullerriktvärden, anser Trafikverket att uppförande av skärmen ska säkerställas med bestämmelser i plankartan.

Trafikverket noterar att redovisade tågtrafikuppgifter enligt tabell 7 i bullerutredningen inte överensstämmer med motsvarande uppgifter i ljudutbredningskartorna. Trafikverket anser att det ska säkerställas att trafikeringsuppgifterna överensstämmer med Trafikverkets prognos 2040.

##### **Industribuller**

Trafikverket förutsätter att kommunen tillser att gällande riktvärden för industribuller klaras och att skyddsåtgärder utförs på sådant sätt att genomförandet av planförslaget inte innebär påverkan på den verksamhet som bedrivs inom Gredby bangård, och i förlängningen på riksintresset kommunikation.

##### **Farligt gods**

Som framgår av planförslaget kan transporter med farligt gods förekomma på Svealandsbanan/Sala-Oxelösundsbanan, liksom uppställning av farligt gods inom Gredby bangård. Till planförslaget har en riskutredning tagits fram, som visar att en acceptabel risknivå kan fås inom planområdet genom särskild placering av luftintag, ventilation och utrymningsvägar. Trafikverket noterar att detta är reglerat med bestämmelser i plankartan. Trafikverket tar inte ställning till riskutredningens slutsatser eller om reglerade skyddsåtgärder är tillräckliga för att erhålla en acceptabel risksituation. Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens bedömning i frågan.

*Svar:*

*Planbeskrivningen uppdateras gällande kommunikationsanläggning av riksintresse, Gredby bangård.*

*Beräknade ljudnivåer kompletteras och redovisas vid respektive fasad och våningsplan. Bullerutredning revideras med korrekta trafikeringsuppgifter som överensstämmer med Trafikverkets prognos 2040.*

*Befintlig mur inom planområdet säkerställs med varsamhetsbestämmelse med bakgrund av kulturhistoriska värden. Muren är inte en förutsättning för att klara bullerriktvärden och har endast effekt avseende trafikbuller i marknivå för de närmaste byggnaderna. Avseende verksamhetsbuller endast 1 dBA skillnad vid marknivå. Bullerutredningen har kompletterats med information avseende detta inför granskning.*

#### Miljökontoret

##### Föroreningar

Det är bra att krav på sanering regleras i plankartan.

I planbeskrivningen bör det framgå att det har utförts en kompletterande markundersökning (nov-dec 2022). Den syftade till att till att verifiera om olje-, PAH- och metallföroreningen på Valnöten 6 hade sanerats, samt avgränsa dieselföroreningen på Valnöten 14. Slutsatsen av undersökningen blev att saneringsåtgärder troligen inte utförts på Valnöten 6, och dieselföroreningen på Valnöten 14 breder ut sig i sydöstlig riktning mot de före detta tankplatserna, men dieselföroreningen är fortfarande inte avgränsad.

De funna föroreningarna är ännu inte avgränsade i djup- och sidled, vissa risker med grundvattnet har inte beaktats i den förenklade riskbedömningen, och vissa potentiella föroreningar på platsen har inte undersökts i någon av de hittills utförda undersökningarna.

Byggnaderna har ju inte heller ingått i någon av utredningarna vilket innebär en stor osäkerhet då stora delar av fastigheterna är bebyggda. Vi vet därmed inte hur föroreningssituationen ser ut i/under dem. Denna risk, tillsammans med övriga synpunkter ovan, gör att vi anser att riskbedömningen är otillräcklig i det här fallet.

##### Cisterner

Vad vi förstår så finns det cisterner kvar på fastigheten. Om så är fallet bör de tas bort tillsammans med tillhörande rörledningar.

## Dagvatten

### Plankartan

- I plankartan bör reglering om höjdsättning göras för att styra dagvattenflöden vid kraftiga regn och skyfall till lämpliga platser där de inte gör skada och där det kan omhändertas på ett säkert sätt inom och utanför detaljplaneområdet.
- Dagvattenutredningens förslag till dagvattenlösning bygger på att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark. I plankartan bör det därför tydligt regleras att så ska ske liksom att det där avsätts tillräckligt stora ytor för detta. I dagsläget saknas reglering gällande till exempel tak, regnbädd och skelettjord.

### Dagvattenutredning

- Det bör tydliggöras om det kommunala dagvattennätet har kapacitet att ta emot det ökade flödet från fastigheten i det fall att dagvattenlösningarna inom kvartersmark skulle falla bort i framtiden.

### Detaljplanebeskrivning

- I detaljplanebeskrivningen för området bör det tydliggöras att ansvarig för dagvattenanläggningarna (ex fastighetsägare eller samfällighet) behöver se till att dessa sköts och underhålls kontinuerligt.
- Kommentar om anmälningsplikt för dagvattenanläggningar: Anmälningsplikt gäller om anläggningen tar emot dagvatten från fler fastigheter än en fastighet, dvs inte för anläggningar som enbart hanterar dagvatten från en fastighet.

### Svar:

*Planbeskrivningen uppdateras med information kring kompletterande markundersökning genomförd november-december 2022 enligt miljökontorets yttrande. Till granskning har ytterligare komplettering av markmiljöutredningen skett och har kompletterats med riskbedömning, åtgärdsutredning samt kompletterande undersökning för verkstadsbyggnaden och intilliggande mark. Provtagning av grundvatten har utförts och analyserats med avseende på PFAS. Dialog med miljökontoret har förts internt gällande övriga synpunkter kopplat till föreningar. Syftet med markmiljöutredning i detaljplaneprocessen är att undersöka så det inte föreligger oacceptabla hälso- och miljörisker som följd av föreningarna gör att detaljplaneområdet inte kan bebyggas. Nu framtagna utredning anses tillfredsställande har påvisat detta och föreningens halter utreds mer detaljerat i ett senare skede av processen.*

*En kompletterande undersökning har genomförts för att avgränsa markföreningarna. Resultatet visade att det krävs åtgärder för att göra befintlig industribyggnad lämplig att nyttja som förrådsbyggnad samt även för användningar som inte innebär stadigvarig vistelse. Det finns möjlighet, att med åtgärder, uppföra verksamheter där lukt ändå kan förväntas förekomma och ryms inom föreslagen användning, exempelvis cykelverkstad. Byggnaden avses i första hand användas som parkering.*

*Bestämmelse som anger att marken ska höjdsättas så att ytlig avrinning kan ske har införts i plankartan för att säkerställa att området inte översvämmas vid kraftigt regn.*

*Inom bestämmelse n<sub>2</sub> säkerställs yta för dagvattenhantering. Tillräckliga ytor för dagvattenhantering finns. Enligt Boverket kan inte bestämmelser användas i detaljplan gällande vilken teknik som ska användas för att reglera dagvatten. Något sådant lagstöd finns inte i Plan- och bygglagen (PBL). Genom att ange en fysisk utbredning kan förutsättningarna för att klara ett visst dagvattenflöde indirekt regleras. En bedömning gjorts att förutsättningar finns för att lösa dagvatten i enlighet med dagvattenutredningens förslag. Till granskning har plankartan kompletterats med bestämmelsen f<sub>7</sub> för att säkerställa att gröna tak får uppföras för att hantera dagvatten.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information kring att det allmänna ledningsnätet kan hantera det framtida flödet från fastigheten även utan fördröjningsåtgärder.*

*Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenanläggningarna, detta förtydligas i planbeskrivningen.*

*Övriga synpunkter noteras.*

## **Polisen**

Polismyndighetens ansvar är ordning och säkerhet och att bidra i det lokala perspektivet med brottsförebyggande och trygghetsskapande aspekter. Med hänsyn till detaljplanens geografiska läge kommer detta yttrande till stor del handla om det trygghetsskapande perspektivet.

Den gestaltning som avhandlas i detaljplanen är omfattande och mycket arbete har genomförts för att ta vara på den karaktär som området har historiskt. Utformning, färgsättning och design men också materialval kommer göra att de boende eller besökaren kommer känna igen sig. Igenkänning och bekvämlighet i den kontext man kommer till är trygghetsfrämjande och skapar en känsla av igenomtänkthet.

Exempel från färgsättning och design från detaljplanen. Vy från sydost.

Flera olika funktioner planeras i bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Bottenvåningarna i de nyuppförda byggnaderna skall vara upplåtna för s k centrumverksamhet och i övrigt ligger skolor, restauranger och servicefunktioner på gångavstånd. För de yngre kommer Eskilstuna kommuns "barnchecklista användas och en upphöjd, mer privat innergård vilket skapar ökad säkerhet. Några kvarter bort finns en stor anläggning för lek i närbelägna Rinmansparken. Visserligen finns det trafik alldeles intill det planlagda området, men Björksgatan planeras att byggas om för ökad gång och cykeltrafik som kan ansluta till det befintliga nätverket för sådan trafik.

Överblickbarheten och den sociala kontrollen tillgodoses av att detaljplane-förslaget möjliggör ett ökat antal rörelser (flöden av människor är trygghetsskapande) i området, det i gatubilden skarpa hörnet byggs bort, innergården

lyfts upp sittplatser och balkonger på insidorna, indragna gång och cykelbanor. Kvarteret i sig har bebyggelse mot intilliggande gator och signalerar en gräns för vad som är innanför och utanför, dvs allmän plats och privat mark. "Entré" till kvarteret är belägen mot Gredbyvägen vilket skapar begränsat med ingångar för allmänheten som de boende måste hålla koll på och i väster och norr är den bebyggda ytan indragen något vilket signalerar gräns mellan vad som är allmänt och privat.

Detaljplaneförslaget berör inte belysning under dygnets mörka timmar. Detaljplaneförslaget nämner endast att kvarterets förändring i sig kommer att lysa upp omgivningen mer än tidigare. Visserligen kan detta projekteras i ett senare skede, men känt är att en ogenomtänkt belysning med skarpa kontraster mellan ljust och mörkt och "koner" med ljus från armaturer blir jobbiga för ögat och skapar en sämre känsla av kontroll över omgivningen och därigenom otrygghet. Belysningen bör istället inte bara vara belägen längs gång och cykelstråk utan också vara avlastande med indirekt belysning på till exempel husfasader eller kanske belysa lövverket i ett näraliggande träd som tar bort kontraster mellan det ljusa och mörka och bidrar till ökad överblickbarhet. På platser som är kanaliserande; där människor möter varandra bör belysningen vara utformad på ett sätt att man kan känna igen den man möter på ca 10 meters avstånd. Detta kan främjas av en upplyst fasad som skapar ett mildt men jämt ljus eller en lågt placerad armatur som reflekterar mot marken.



*Exempel på tongivande belysningspunkter i området/ kvarteren intill detaljplaneförslagens område*

Belysningspunkter kan också främja tryggheten genom sin design; väljer man en design som tar sitt avstamp i områdets ursprungliga användningsområde och karaktär skapar det igenkänning och ett intryck av att platsen är genomtänkt även när det gäller dessa detaljer. I kvarteren intill, som är av industriområdeskaraktär sitter idag belysningspunkter som har karaktären av industridesign och i kvarteret närmare centrum i ett kvarter med byggnader i funkisstil sitter lampor i samma stil. På detta sätt kan man med små detaljer påminnas om helheten och som boende också lockas att känna för den.

Nya adresser i området bör märkas upp tydligt för att minska att man hamnar vilse. Siffror och adressskyltar bör gå i samma typsnitt och stil som området i övrigt. Kvarteret har flera angöringar som genom byggnation och design bör signalera var gränsen går mellan det allmänna och det privata. En höjdskillnad eller ett lågt staket i stil med omgivningen kan ibland räcka för att signalera en gräns.

Förvaltning av en plats skapar hållbarhet och känsla av ordning och reda. Detaljplaneförslaget visar på att sophämtning och godsmottagning skall ske utanför "innergårdsområdet" mot Gredbyvägen. Likt belysningspunkterna kan man när det gäller sopor också låta designen knyta an till platsens historia. En soptunna på innergården kan kanske likna en som användes då området var industriområde; allt för att knyta an till platsens ursprung.

*Svar:*

*Synpunkterna noteras. Belysning och staket hanteras i bygglovsskedet av detaljplanen.*

#### **Sakägare 1**

Med hänvisning till samrådshandlingarna avseende detaljplanering av fastigheterna Valnöten 6 och 14 får Tunafastigheter i Eskilstuna AB (nedan Tunafastigheter) meddela följande.

Tunafastigheter ingår i en koncern som äger samtliga fastigheter som angränsar Valnöten 6 och 14 norr om spårområdet, dvs. Valnöten 1, Valnöten 12, Verkstaden 8, Verkstaden 9 och Verkstaden 11. Tunafastigheter med dess koncernbolag är således sakägare rörande Valnöten 6 och 14.

Tunafastigheter motsätter sig en planändring som innebär att fastigheterna Valnöten 6 och 14 planläggs för bostäder mot bakgrund av vad som tidigare framförts i ärendet, Bilaga 1.

Kvarteret Valnöten tillsammans med kvarteret Verkstaden 11 har högst täthet av företag och arbetstillfällen i Eskilstuna. En förändring till bostäder innebär en irreversibel utveckling som inte bara minskar tillgänglig stadsnära mark för näringslivsbehov inom fastigheterna Valnöten 6 och 14 utan begränsar även både befintligt näringsliv i närliggande fastigheter såväl som möjlig framtida näringslivsutveckling.

Av Sveriges 290 kommuner har Eskilstuna landets 287:e högsta arbetslöshet (Bilaga 2). Att placera bostäder mitt i hjärtat av det stadsnära område med den starkaste näringslivsutveckling går rakt emot kommunens vision om att bli bäst kommun i landet för SME-företag, liksom övriga mål om att förbättra näringslivsklimatet och minska arbetslösheten.

Det bör nämnas att Tunafastigheter sedan 2004 möjliggjort en ökning med över 1300 nya arbetstillfällen inom fastigheter vi förvaltar och att majoriteten är just inom kvarteren Valnöten och Verkstaden. Majoriteten av dessa nya arbetstillfällen är just inom små och mellanstora företag. En betydande volym av dessa riskerar gå förlorade.

Ingenstans i planbeskrivningen nämns påverkan på befintligt närliggande näringsliv eller påverkan på näringslivsutveckling i närområdet. Det finns heller ingen utredning om näringslivspåverkan, vilket om jag minns det rätt, finns en beslut för i kommunfullmäktige.

Fler bostäder och färre jobb?

Lekande barn mitt i Eskilstunas mest aktiva näringslivsområde med såväl tung som lätt industri med frekventa tunga och lätta transporter och lastmaskiner?

Antalet parkeringar inom planeringen är kraftigt underdimensionerat. Även det riskerar undanträngning av näringsliv när boende i området tar kommunala parkeringar längs Gredbyvägen i anspråk.

Att iordningställa nedgrävda parkeringar riskerar påverka grundvattenflödet och medföra skada på närliggande fastigheter med kulturhistoriskt värde som står på träpålar.

Vi delar inte slutsatser och argument inom flertalet av utredningarna.

#### Utdrag ur Bilaga 1

Nedan följer en komplettering av yttrandet med information som inte återges ovan, sammanfattat av planavdelningen med bakgrund av att yttrandet ovan hänvisar till Bilaga 1. Bilaga 1 i sin helhet finns att ta del av i planakten på Eskilstuna kommun.

Det huvudsakliga skälet till att Tunafastigheter motsätter sig omvandling av Valnöten 6 och 14 för bostadsändamål är att det inte är förenligt med den verksamhet som bedrivs på angränsande fastigheter eller i övrigt i närområdet. Att planlägga Valnöten 6 och 14 för bostadsändamål skulle därför innebära en avsevärd skada för Tunafastigheter och dess hyresgäster på berörda fastigheter. Sannolikt skulle en sådan utveckling medföra att såväl nuvarande som möjliga framtida arbetstillfällen går förlorade. Skälen för det utvecklas i det följande.

Närområdet norr om spårområdet är planlagt för industriändamål och där bedrivs också industriverksamheter som ur såväl risksynpunkt som ur bullersynpunkt gör det olämpligt med bostäder på Valnöten 6 och 14.

Även närheten till rangergården och järnvägen, som utgör transportled och uppställningsplats för farligt gods, innebär att bostäderna skulle få en olämpligt hög exponering av buller och risker för brand och explosion med mera.

Flertalet verksamheter runt om Valnöten 6 och 14 erfordrar skyddsavstånd. Om planområdet skulle planläggas för bostäder skulle det kunna medföra inskränkningar i och undanträngning av pågående verksamheter. En sådan utveckling har inte heller stöd i gällande översiktsplan, som istället pekar ut den aktuella delen av Väster som omvandlingsområde för verksamheter/industri. Bostadsbebyggelse på de aktuella fastigheterna förefaller inte heller vara förenligt med riksintresset för kulturmiljövården, "Eskilstuna industrimiljö". Utredningsbördan kommer att vara mycket tung under en planprocess. Särskilt problematiska är ovan nämnda frågor om risk, buller och riksintresse för kulturmiljövården. Därtill kommer frågan om markföroreningar på Valnöten 6 och 14 som behöver utredas vad gäller lämpligheten för bostadsbebyggelse och vilka saneringsåtgärder som skulle behöva vidtas.

Svar:

Enligt Årsplanen 2023 växer Eskilstuna och behovet av såväl bostäder som kommunala verksamhetslokaler, mark för näringslivsutveckling och samhällsservice ökar. Översiktsplanen för Eskilstuna möjliggör utveckling av mark för 15 000 nya bostäder och 18 000 nya arbetstillfällen. Översiktsplanens prioritering av mark och vattenanvändning är nyckeln för att nå Eskilstunas vision och målbild för 2030. Enligt Översiktsplanen och Vision 2030 ska stadsdelen Väster hysa en kreativ mix av boende, arbete och vistelse. Planförslaget bedöms utifrån ovan vara förenligt med översiktsplan 2030 då det bidrar med blandad bebyggelse genom att möjliggöra för både bostäder och verksamheter i redan ianspråktagen mark.

Enligt Årsplanen 2023 är en effekt av coronapandemin är att de som arbetar på kontor ofta arbetar hemifrån delar av arbetstiden vilket påverkar behovet av lokaler. Inom detaljplanen möjliggörs för centrumverksamhet, vilket skapar en blandning av centrum och bostäder varpå arbetstillfällen möjliggörs inom detaljplanen. En blandning av bostäder och arbetsplatser medför att fler människor vistas i området under flertal tider på dygnet vilket är trygghetskapande samt pekats ut i årsplan för 2023. I samband med arbetet med planprogrammet "Fördjupning av program för väster", vilket fungerar som underlag till detaljplanen, har beslut tagits kring att viljeinriktning är att området ska omvandlas till annat ändamål än dagens.

Detaljplanen möjliggör för två alternativa vägar gällande parkeringstal (Tyréns 2024-02-23) – parkeringstal 0 alternativt parkeringstal på 4,5. Ett parkeringstal på 4,5 medför ett behov av cirka 74 bilplatser, med reducering för bilpool cirka 56 platser, i planförslaget möjliggörs för att 56 parkeringsplatser tillskapas plus ytterligare platser för rörelsehindrade. Utöver det tillkommer cirka 540 cykelparkeringsplatser. Enligt framtagen mobilitetsutredning, Ramboll 2024-03-22 bedöms efterfrågan på parkering för lägenheterna rimlig. Till planerade verksamheter tillkommer besöksparkering. Inom detaljplanen utreds p-tal 0 genom en mobilitetsutredning. Anledning till att det utreds är med bakgrund av Eskilstuna kommuns mål om ett klimatpositivt Eskilstuna 2045. En del i att nå målet är hållbara transporter och det finns goda möjligheter med bakgrund av planområdets centrala läge att gå, cykla, åka buss och tåg alternativt ladda sitt elfordon. Utredningen undersöker om parkeringsbehovet för bil kan tillfredsställas genom befintliga parkeringar i och med att parkeringar för verksamheter och boende oftast nyttjas under olika tider på dygnet. Slutlig parkeringsnorm prövas i samband med bygglov.

Eventuella barnkonsekvenser redogörs för i planbeskrivningen. Inom planområdet finns möjlighet att anordna friytor för framtida boende inom fastigheten.

Riskutredningar har uppdaterats inför granskning och bedömning kring intilliggande verksamheters risker avseende brandfarlig vara kompletterats. Ingen verksamhet har bedömts innebära en risk avseende brandfarliga eller explosiva ämnen utöver möjligtvis mindre påverkan från brandrök vid en eventuell brand.



*Inom ramen för detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram. Denna visar inte på att planförslaget påverkar grundvattenflödet men hänvisar till att schaktning till större djup än 2,5 m under markytan skall förutsättas ske inom kontinuerlig spont (tätspont) för att förhindra påverkan av grundvattenförhållandena inom området.*

*Alla utredningarna som tagits fram inom detaljplanen har gjorts av oberoende aktörer och enligt standarder varpå slutsatser i utredningarna anses adekvata.*

## SGI

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Resultaten av utförda undersökningar i form av borrhålsritningar i plan och sektion saknas i handlingarna, dessa bör bifogas MUR (markteknisk undersökningsrapport) geoteknik, Valnöten 6 och 14, upprättad av Loxia, daterad 2021-12-22.

*Svar:*

*Synpunkten noteras.*

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

*Med bakgrund av inkomna synpunkter har förslaget reviderats inför granskning enligt följande:*

- Del av bebyggelsen har sänkts inom planområdet
- Mobilitetsutredning har reviderats samt utrett p-tal 0
- Ytterligare provtagning avseende föroreningar har genomförts
- Riskutredningen har uppdaterats kopplat till närliggande befintliga verksamheter
- Utredningar har reviderats och uppdaterats enligt inkomna synpunkter
- Bullerskyddsåtgärder genom avtal med grannfastighet
- Redaktionella revideringar av planhandlingarna

Utöver ovanstående har följande införts på plankartan:

- Bestämmelse som anger att marken ska höjdsättas så att ytlig avrinning kan ske har införts i plankartan.
- Yta för befintlig mur har reviderats och säkerställs med bestämmelse k<sub>7</sub> - *Tegelmuren utmed Gredbyvägen ska bibehållas med avseende till volym, proportioner och material. Hålltagning tillåts.* Detta för att säkerställa bevarandet av tegelmuren och dess kulturhistoriska värden. Hålltagning tillåts för att möjliggöra att skyfallsvatten kan rinna ut.
- Bestämmelse s<sub>1</sub> har tillkommit för att säkerställa användning på befintlig depåbyggnad.
- Bestämmelse s<sub>2</sub> har tillkommit för att säkerställa centrumverksamhet om minst 80 kvadratmeter i planområdets sydöstra del.
- Bestämmelse f<sub>5</sub> har reviderats och det har tillkommit att bebyggelsen får uppföras i rödbruna nyanser samt att vit fasad medges ej
- f<sub>7</sub> – Vegetationsbeklätt tak får finnas för att möjliggöra dagvattenhantering på tak.

- $f_8$  - Entréer får inte placeras med dörruppslag ut över allmän plats har införts i plankartan för att säkerställa framkomlighet på allmän plats
- $f_9$  - Bottenvåning ska vid centrum utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter har införts i plankartan för att säkerställa en högre invändig takhöjd vid centrumändamål.
- Bestämmelsen  $k_5$  har reviderats och anger nu att byggnadens fasadindelning ska bevaras

## Yttranden utan erinran

Vattenfall, Räddningstjänsten, Sjöfartsverket, Försvarmakten, ESEM, Skanova, Region Sörmland

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Malin Björklund  
Planchef

Chaima Zidane  
Planarkitekt