

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VITTERHETEN 8

Förhandsbesked för nybyggnad av skola (modulbyggnad)

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31c § PBL med följande villkor:

- Byggnaden ska utformas så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Föreslagna säkerhetsåtgärder enligt riskbedömningen daterad den 16 oktober 2015 ska utföras.
- Av trafikbullerutredningen daterad den 2 september 2015 framgår det att det finns alternativ till åtgärder som innebär att bullernivåerna kan reduceras till tillfredställande inom- och utomhusnivåer. I samband med bygglovprövningen ska det redovisas vilka åtgärder som avses vidtas.
- Innan bygglov kan beviljas ska tillstånd från Länsstyrelsen redovisas i enlighet med kulturminneslagen KML angående avstånd till fornlämning.

2. Avgift tas ut med 10 600 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Motiv till beslut

Byggnadens användning är förenlig med detaljplanen. Läget och byggnadens höjd kan handläggas enligt plan- och bygglagens möjligheter till liten avvikelse från planbestämmelserna.

Då det är en temporär modulbyggnad som under den tid som kommunen planerar, projekterar och bygger skolbyggnader inom intilliggande kv. Vildrosen är bedömnigen att förhandsbesked kan meddelas.

Föreslagna åtgärder som minskar bullernivån och risken för olyckor på järnväg, både inom- och utomhus följs upp i samband med bygglovprövningen vid en tidsbegränsad bygglovsöskan.

Föreslagen byggnad är en temporär åtgärd som bör tydliggöras vara temporär varför särskilda fasdautformningskrav och krav på att byggnaden inordnas bland de befintliga skolbyggnaderna inte bör ställas.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär nybyggnad av en skola med kök med en byggnadsarea på cirka 1000 m². Tänkt utformning är en trevåningsbyggnad. Total bruttoarea cirka 3000 m². Skolan är till för cirka 270 elever mellan 13-16 år. Barn- och utbildningsförvaltningen har meddelat att om förhandsbeskedet beviljas avser de att komma in med ett tidsbegränsat bygglov (modulbyggnad). Vidare har förvaltningen meddelat att skolbyggnaden är en temporär lösning från och med läsåret 2017 för ett akut behov tills den dag det finns beslut och en planerad utveckling av skolor på angränsande fastigheten Vildrosen 4-6.

Bakrunden till ansökan sägs vara att den stora flyktingströmmen har medfört ett stort behov av utökade platser inom högstadiet och gymnasiet. På längre sikt beräknas att andra permanenta lokaler, till exempel utbyggnad av nya lärosalar och ianspråktagande av andra befintliga lokaler lösa behovet fastigheterna Vitterheten och Vildrosen. Tidplanen för denna flyttkedja ligger dock så långt fram i tiden att temporära lärosalar behövs under några år from 2017. Utbyggnaden planeras av kostnadsskäl ske som en tillbyggnad av befintligt kök och matsal inom kv. Vildrosen och då får en temporär skola inte stå i vägen.

För området gäller detaljplan 966 c, fastställd 1952. Ytan som tas i anspråk anges som allmänt ändamål. Total hushöjd ska inte vara högre än 8.0 meter. Skolan och dess placering är förenlig med detaljplanen förutom att skolans höjd kommer överskrida 8.0 meter med cirka 3-4 meter och att läget inte är helt förenligt med byggrättsområdet.

Platsen ligger inom skyddszon för farligt gods på järnväg. Söder om skolan löper två järnvägsspår, vilka båda används för transport av farligt gods. Kortaste avståndet mellan planerad skola och spåren är 31 respektive 69 meter. Enligt länsstyrelsens ska

en riskbedömning/analys upprättas vid uppförande av skolverksamhet inom 150 meter från järnvägsspåret. Sammanfattningen från riskutredningen 16 oktober 2015 är att skolbyggnadens placering är acceptabelt ur ett riskhänseende med avseende på riskpåverkan från järnvägen. Dokumentet anger ett antal åtgärder som innebär ytterligare säkerhet bl.a. behåll träridå, gavelfasad utan fönster samt att utrymningsväg inte anordnas mot spåret.

Föreslagen placering ligger i ett område som är bullerutsatt från tågtrafik men också från vägtrafik. Med anledning av detta har det tagits fram en bullerutredning daterad den 2 september 2015. Beräkningarna visar att större delen av utemiljön kommer att bullernivåer över riktvärdena. För att komma ner i bullernivåer i nivå med riktvärdena krävs det utökad bullerskydd mot Västermarksgatan och järnvägen. Förslag på åtgärder framgår av utredningen. Bygganden minskar bullret från Gymnastikgatan.

Fastigheten omfattar 9 540 m².

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Kungörelse mellan 6 juli och 2 augusti 2016. Inga synpunkter har lämnats.

Stadsarkitekten har konsulterats i ärendet:

Vid sidan om frågorna om buller, risk och hälsa, prövning mot gällande detaljplan etcetera, är det viktigt att utformningen av en eventuell ny byggnad på den föreslagna platsen lever upp till de generella lämplighetskraven i PBL och att en ny byggnad inte har en oacceptabel påverkan på det utpekade riksintresset för kulturmiljö. Campus St Eskil, som avgränsas av Gymnastikgatan, Västermarksgatan, Kyrkogatan och Nygatan, utgör en för staden unik skol- och stadsmiljö med en egen karaktär och värdefulla arkitektoniska kvaliteter. I det arbete som pågår på Stadsbyggnadsförvaltningen pekas skol- och stadsmiljön St Eskil ut som en stor tillgång i Eskilstuna, både som utbildnings- och stadsmiljö. Det är avgörande för staden att denna miljö förvaltas och utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt som tillvaratar och stärker dessa kvaliteter. Eventuell nybyggnation på föreslagen plats ska vara anpassad till den höga arkitektoniska kvalitet som präglar området och omgivningen. Däri ingår bland annat robusta materialval, välproportionerade fasader och ett väl utformat möte med den intilliggande byggnaden. Med allt detta, taget i beaktande bedöms en temporär modullösning inte som lämplig för den utpekade platsen.

Trafikverket har bland annat lämnat följande synpunkter:

Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå bör klaras inom hela skolans utemiljö. Skolan bör placeras mer än 30 meter från järnväg både med hänsyn till riskfaktorer (farligt gods) och ljudnivåer. Förutsättningarna har förändrats sedan detaljplanen vann laga kraft vad gäller trafikering på väg och järnväg varför verket ställer sig ytterst tveksam till föreslagen lokalisering.

Eskilstuna stadsmuseum, stadsantikvarie har lämnat följande synpunkter:

Fastigheten ingår i kulturmiljön av riksintresse Eskilstuna stad. Platsen har i stort sett inte varit bebyggd under historisk tid. Däremot ingår den i fornlämning RAÄ

Eskilstuna 556:1 där man vid olika arkeologiska undersökningar hittat kulturlager och bebyggelse lämningar.

På en karta från 1857 kallas området ”Nygärdet”. De östra delarna av kvarteret Vitterheten tillhörde fortfarande vid slutet av 1800-talet Fors prästgård (eller ”kyrkoherdebostället Tuna”). När den här delen av Eskilstuna tillslut bebyggdes blev det ett område för skolbyggnader. I grannkvarteret byggdes Västra folkskolan som gett kvarteret sitt namn på 1860-talet. Den första byggnaden i kvarteret Vitterheten är Västra folkskolans gymnastiksal från ungefär samma tid. Ritad av Johan Fredrik Åbom, en känd och produktiv 1800-talsarkitekt. Den finns fortfarande kvar och fick en tillbyggnad ritad av Frej Klemming 1933. Det äldsta skolhuset i kvarteret Vitterheten är från 1885, ritat av Ludvig Hedin som då var stadsarkitekt i Stockholm. På några foton från början av 1900-talet syns att det legat några låga skjul längs Gymnastikgatan och det ser ut att ha varit något slags upplagsplats för ved. År 1917 byggdes skolhuset i hörnet Smedjegatan-Kyrkogatan, ritat av Emil Befwe Eskilstunas egen stadsarkitekt. 1935 byggdes det till med en flygel längs järnvägen, ritad av Frej Klemming som också var stadsarkitekt i Eskilstuna. Det senast tillskottet bland skolbyggnaderna i kvarteret är byggd 1956, ritad av Gustaf Lettström och ligger längs Smedjegatan.

Eftersom platsen ingår i riksintresseområdet behövs en analys av en tänkt ny byggnads inverkan på riksintresset.

Det lär behövas en arkeologisk insats av något slag.

Det är ett område som präglas av skolbyggnader ända från andra hälften av 1800-talet till i dag. Det är inga ”dussinbyggnader”. Skolbyggnader är något som samhället satsat både arkitektkraft och teknisk byggnadskvalitet på. Hållbar form, hållbara material – både estetiskt och tekniskt.

Med andra ord låter det inte omöjligt med en skolbyggnad till i ett ”skolområde” under förutsättning att den inordnar sig på ett bra sätt bland de äldre kulturhistoriskt värdefulla skolbyggnaderna och i riksintresset Eskilstuna stad. Det bör rimligen också innebära att det ställs (minst) lika stora krav på kvalitet i utformning och material på en ny byggnad som i de äldre skolbyggnaderna.

Miljö- och räddningstjänstnämnden, räddningstjänsten har bland annat lämnat följande synpunkter: Undervisningslokalerna ska inte placeras i de delar som är närmast järnvägsspåret. Modulerna ska inte placeras närmare än 30 meter från järnvägsspåret.

Byggnaden kan anslutas till kommunal teknisk försörjning.

Den sammanvägda bedömningen är att tillstånd kan meddelas då skolbyggnaden endast ska vara en tillfällig lösning under planeringen och byggandet av permanenta ny- och tillbyggnader på intilliggande kvarteret Vildrosen.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs för att få uppföra byggnad/er.

Förhandsbesked är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov. Beslutet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

Exakt placering och utformning av byggnaden beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om åtgärden/byggnaden strider mot villkoren i detta beslut.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Benny Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:

Eskilstuna Kommunfastigheter, Jan Blomgren AB, Box 5035, 630 05 ESKILSTUNA
Eskilstuna Kommun, Barn- och Utbildningsförvaltningen, Marie Wallin, Box 356,
631 05 ESKILSTUNA
Trafikverket, Catrin Englund, Box 1140, 631 80 ESKILSTUNA

För kännedom:

Eskilstuna Kommun, mark- och fastighet, 631 86 ESKILSTUNA

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar