

Stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked Vintergatan 19

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner planavdelningens delvis positiva planbesked.

### Ärendebeskrivning

Planavdelningen har 2015-12-14 mottagit en begäran om planbesked för Vintergatan 19. Begäran gäller omvandling av fastigheten till kontor, handel, lokaler samt bostäder. Söder om fastigheten går järnvägen där det transporteras farligt gods. Norr om fastigheten ligger kraftvärmeverket och i närheten av Vintergatan 19 finns miljöstörande verksamheter. Värmeverket och gjuteribolaget i närheten är miljöstörande verksamheter och omfattas av skyddsavstånd. Vintergatan 19 ingår i den skyddszon för på 200 meter som finns kring kraftvärmeverket. I Fördjupning av program för Väster är slutsatsen att kvarteren närmast värmeverket inte är lämpliga för bostadsbebyggelse. Inom dessa kvarter kan det istället eftersträvas en blandning av verksamheter av icke störande karaktär, kontor och kommersiella lokaler. Verksamheter kommer fortsättningsvis att vara det dominerande inslaget i de västligaste kvarteren. På grund av omkringliggande risker och störningar är planavdelningens bedömning att det finns möjlighet att pröva ny detaljplan för Vintergatan 19 när det gäller lokaler och till viss del handel. Planavdelningens bedömning är att det inte finns möjlighet att pröva ny detaljplan när det gäller bostäder eller lokaler för tillfälligt boende.

### Beslutet skickas till:

NN

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anna Ekwall  
Planchef

Karolina Ehrén  
Planarkitekt FPR/MSA

NN

## PLANBESKED

### Vintergatan 19

Väster  
Eskilstuna kommun

Efter en första prövning av inkommen begäran om planbesked (daterad 2015-12-14) har vi bedömt att planläggning av Vintergatan 19 delvis är möjlig.

**Om intresse för fortsatt planläggning finns, ska skriftlig bekräftelse skickas inom två månader från detta brevs datum.** Du kan skicka bekräftelsen i form av undertecknad svarsblankett (se bifogad grön blankett) eller e-post till [sbf-planavdelningen@eskilstuna.se](mailto:sbf-planavdelningen@eskilstuna.se). Om vi inte hör något av dig under den tiden kommer ärendet att avskrivas.

Innan planprocessen påbörjas, ska plankostnadsavtal tecknas mellan planavdelningen och beställaren. Detaljplanearbetet startar med ett planuppdrag från Stadsbyggnadsnämnden som också prioriterar bland alla detaljplaneuppdrag.

Eventuellt planarbete kommer att handläggas av planavdelningen eller genomförs i samarbete med våra ramavtalspartners. Informationsblad om detaljplaneprocessen bifogas.

**Observera att vidare utredning kan resultera i att planläggning inte är lämplig.**

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

## PLANBESKED

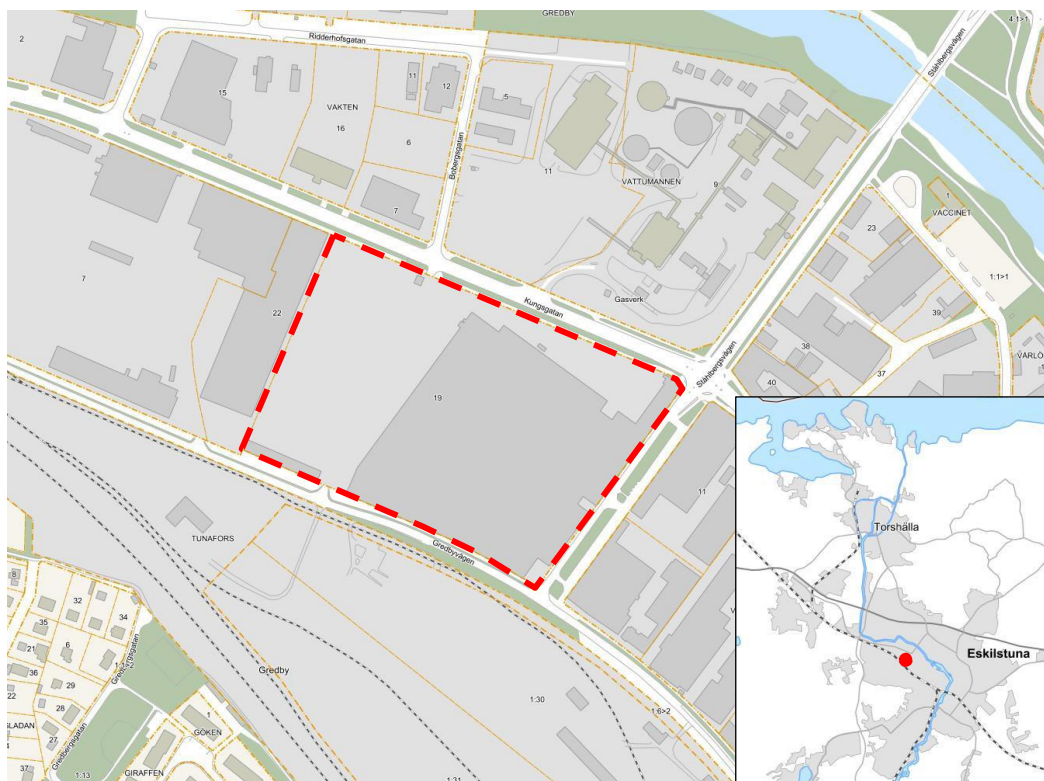
Planavdelningens bedömning är, att det finns möjlighet att pröva ny detaljplan för Vintergatan 19 när det gäller lokaler (kontor, forskning & utveckling, konferens, laboratorier, utbildning) och till viss del handel.

Planavdelningens bedömning är att det inte finns möjlighet att pröva ny detaljplan när det gäller bostäder eller lokaler för tillfälligt boende till exempel övernattningslägenheter eller hostellverksamhet.

Laboratorier samt högsäkerhetskluster ingår i dagens användning industri och kräver inte en planändring.

### Beskrivning av ärendet

Planavdelningen har 2015-12-14 mottagit en begäran om planbesked för fastigheten Vintergatan 19. Begäran gäller omvandling av fastigheten till kontor, handel, lokaler samt bostäder.



Kartbild från Eskilstunakartan

© Eskilstuna kommun, © Lantmäteriet MS2006/1416

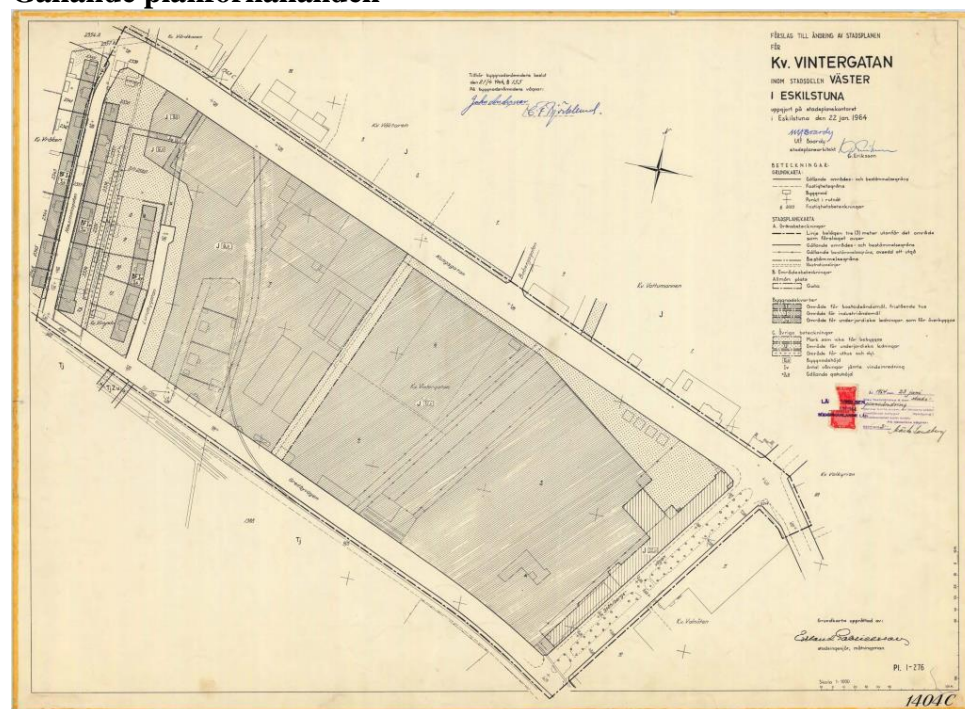
### Motivering till planbesked

Efter förstudie på översiktlig nivå och besök på plats är planavdelningens bedömning att det finns möjlighet att pröva planläggning för lokaler (kontor, forskning & utveckling, konferens, laboratorier, utbildning) och till viss del handel på Vintergatan 19. Däremot finns det inte möjlighet att pröva planläggning för olika typer av boende. Söder om fastigheten går järnvägen där det transporteras farligt gods. Norr om fastigheten ligger kraftvärmeverket och i närheten av Vintergatan 19 finns miljöstörande verksamheter. Fördjupning av program för Väster tar upp att värmeverket och gjuteribolaget i närheten är miljöstörande verksamheter och omfattas av skyddsavstånd enligt gällande rekommendationer. I Fördjupning av program för Väster är slutsatsen att kvarteren närmast värmeverket inte är lämpliga för bostadsbebyggelse. Inom dessa kvarter kan det istället eftersträvas en blandning av verksamheter av icke störande karaktär, kontor och kommersiella lokaler. Verksamheter kommer fortsättningsvis att vara det dominerande inslaget i de västligaste kvarteren. Därför är en komplettering av bostadsbebyggelse inom Vintergatan 19 inte ett lämpligt alternativ.

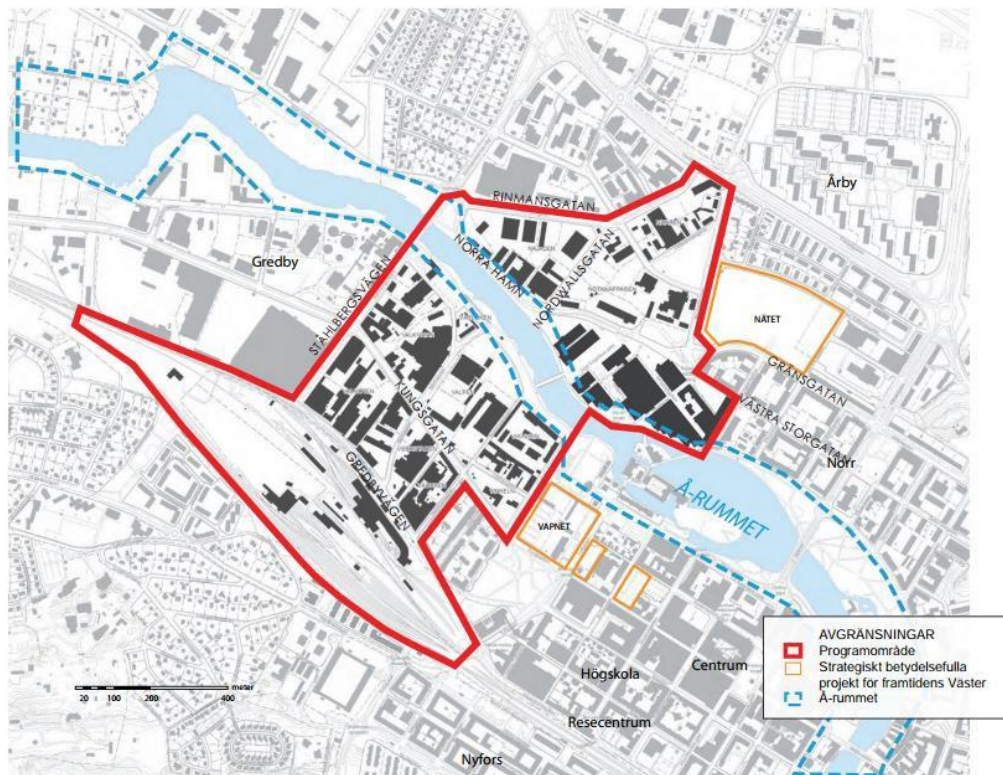
### Översiktsplan 2030

Enligt Översiktsplan 2030 antagen den 2013-08-29 är huvudprincipen för ny bebyggelse att begränsa stadens utbredning genom att förtäta den inifrån och ut. Ny bebyggelse ska - där så är möjligt - lokaliseras till befintliga och nya kollektivtrafikknutpunkter eller stråk. I Översiktsplan 2030 är fastigheten utpekad som befintlig verksamhet i det Västra industriområdet. Fastigheten är inte utpekad som planeringsområde i översiktsplanen. Vintergatan 19 ingår i den skyddszon för industriområden på 200 meter som finns kring kraftvärmeverket. Översiktsplanen pekar ut kopplingen mellan Väster och Grangärdet som en viktig koppling som ska utredas vidare. Kopplingen skulle gå i förlängningen av Ståhlbergsvägen under järnvägen bort till Grangärdet. För mer information se översiktsplan 2030 [www.eskilstuna.se/framtid](http://www.eskilstuna.se/framtid)

## Gällande planförhållanden



Idag gäller Stadsplan 1-276 från 1964 för Vintergatan 19. Planen medger industriändamål för Vintergatan 19, med en byggnadshöjd på 22 meter om Ståhlbergsvägen och en lägre byggnadshöjd på 12 meter för resten av fastigheten. Inom fastigheten får även byggnader uppföras och inredas för bostadsändamål i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggningen inom området. Delar av marken tillhör mark som inte får bebyggas.



Fastigheten ligger precis utanför ”Fördjupning av program för Väster”. Syftet med programmet är att få till en förändring i det som idag är industri. Genom en förtätning kan befintlig infrastruktur, service och övriga funktioner i staden nyttjas, vilket ger förutsättningar för utveckling av ett miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbart Eskilstuna. Kommunen vill skapa ett mer levande Väster med en mer attraktiv entré till staden. För kvarteren i Väster söder om ån är viljeinriktningen att få till en blandad bebyggelse med både bostäder och icke-störande verksamheter. Kvarteren närmast värmeverket är inte lämpliga för bostadsbebyggelse, istället ska det eftersträvas en blandning av verksamheter av icke störande karaktär, kontor och kommersiella lokaler. Verksamheter kommer fortsättningsvis att vara det dominerande inslaget i de västligaste kvarteren söder om ån.

### Riksintressen

Söder om fastigheten ligger järnvägen Folkesta-Nybybruk som är riksintresse för järnväg. Godsbanan som är av särskild regional betydelse. Söder om järnvägen till Folkesta-Nybybruk går Svealandsbanan som även den är riksintresse för järnväg.

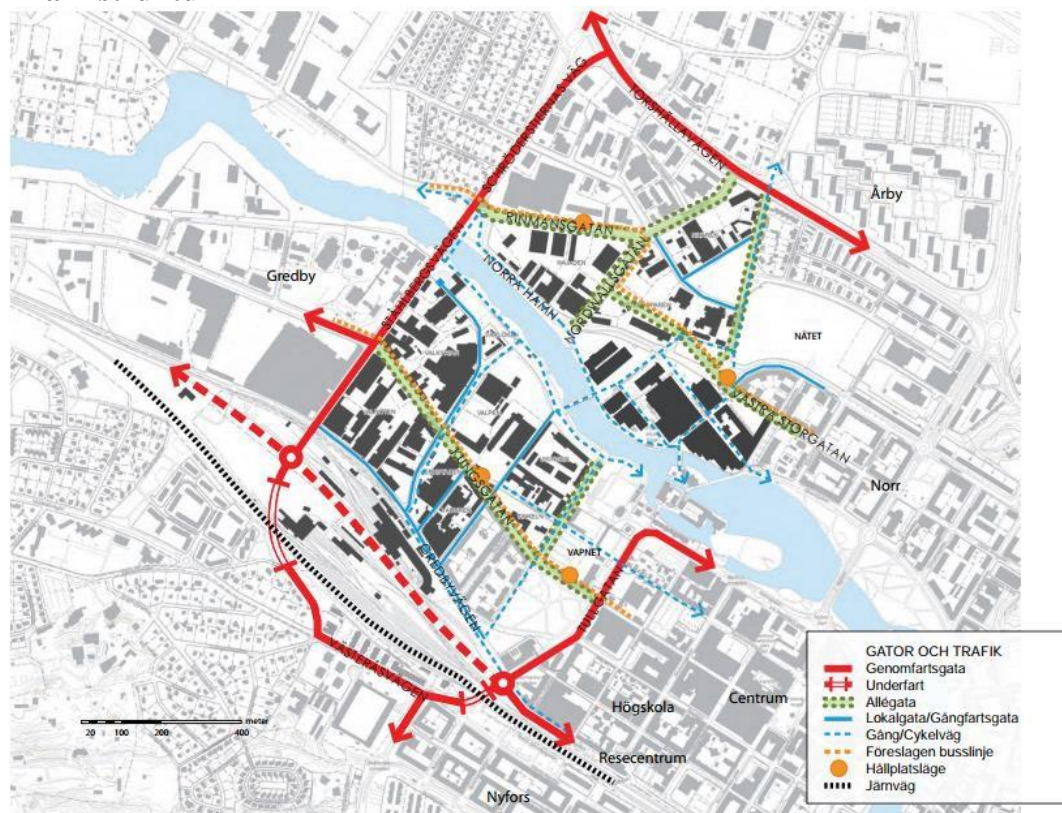
Vintergatan 19 ligger inom Riksintresset för kulturmiljö ”Smides- manufaktur- och industristad som speglar många olika utvecklingssteg och de sociala förhållandena från medeltid och 1600-tal fram till tiden efter 1950.”

## Kulturmiljö

Inom fastigheten finns flertalet intressanta byggnader, från pannhuset från 1921, ritat av Emil Befwe till den ljusputsade skivan mot Ståhlbergsvägen och tillverkningshallarna bakom den. I planarbetet behöver de befintliga byggnaderna inventeras och beskrivas i en kulturmiljöutredning. Det kan bli aktuellt med skyddsbestämmelser i kommande plan för att skydda de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som finns i de befintliga byggnaderna.

Kulturmiljöutredningens kartläggning och analys av de befintliga värdena inom fastigheten kan också visa vad det är lämpligt att bygga nytt ur ett kulturmiljöperspektiv.

## Trafikstruktur



Norr om fastigheten går Kungsgatan med 9200 fordon per årsvardagsdygn. 12,7% av den trafiken är tung trafik. Idag finns en gång- och cykelbana längs med Kungsgatan. I takt med omvandlingen av Väster kan en omvandling av Kungsgatan vara aktuell.

Översiktsplanen 2030 samt Fördjupning av program för Väster pekar ut kopplingen mellan väster och grangärdet som en viktig planerad koppling. Kopplingen skulle gå i förlängningen av Ståhlbergsvägen under järnvägen bort till Grangärdet. Längs med Ståhlbergsvägen behöver förutsättningarna för fotgängare och cyklister

förbättras. Utrymme för förbättring av gång- och cykelbanan ska finnas och tas med i planarbetet.

Det finns en pågående detaljplan som ska pröva möjligheten att öppna Gredbyvägen för genomfartstrafik från cirkulationsplatsen vid Tullgatan. Syftet att överflytta en del av trafiken från Kungsgatan, Tullgatan och Hamngatan. Det fördjupade programmet för Väster pekar på möjligheten att öppna upp Gredbyvägen mot Västermarksrondellen för att avlasta Kungsgatan. Västra länken utgör en framtida koppling under bangården som bidrar till att avlasta Kungsgatan på trafik.

Vid nya infarter till fastigheten ska de placeras på avstånd från befintliga korsningar.

Idag stannar stadsbussarna precis utanför fastighetsgränsen vid hållplats ”Bobergsgatan”.

#### Parkering

Parkering ska lösas på kvartersmark. Eskilstuna kommun har nya parkeringsnormer för de centrala delarna av Eskilstuna. De nya parkeringsnormerna ställer högre krav på cykelparkeringsplatser och antalet bilparkeringsplatser som krävs har sänkts. Det införs också en flexibilitet för bilparkeringsplatserna där åtgärder från byggherren som kan minska bilanvändningen ger "rabatt" på hur många parkeringsplatser som behöver byggas. Parkeringsbehovet studeras i planarbetet.

#### **Teknisk infrastruktur**

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Fjärrvärme och stadsnät finns inom området.

Närmast belägna skolor samt förskolor ligger cirka en kilometer från Vintergatan 19. Närmsta mataffär samt annan handel och gym finns på Väster cirka fyrahundra meter från Vintergatan 19.

#### **Grönstruktur**

De närmsta parkerna är Rinnmansparken samt Rothoffsparken, cirka 700 meter från Vintergatan 19. Längs med ån går åstråket.

I det fördjupade programmet för Väster tänker man sig trädplanering längs med Ståhlbergsvägen samt Kungsgatan.

Vid utformning av den obebyggda kvartersmarken ska grönytefaktor diskuteras. Dagvatten ska hanteras lokalt.



### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom fastigheten. Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt Kulturminneslagens 2 kapitel. Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är tillståndspliktigt.

### Risk och störningar



Röd prickad linje markerar Vintergatan 19 läge.

### Risk

Söder om fastigheten ligger rangerbangården samt järnvägen till Folkesta-Nybybruk och Svealandsbanan. På järnvägen transporteras farligt gods. Möjligheten finns att ställa upp vagnar med farligt gods på ett stickspår på rangerbangården. Detta betyder att det kan finnas vagnar med till exempel ammoniak eller gasol stillastående inom bangårdsområdet. Ståhlbergsvägen samt Kungsgatan västerut från korsningen Ståhlbergsvägen/Kungsgatan är rekommenderad sekundär väg för farligt gods. En riskanalys behöver göras i planarbetet.

### Buller

Buller från verksamheter och trafik är även begränsande påverkansfaktorer. En bullerutredning behöver göras under planarbetet för att utreda buller.

### Andra störningar

Ljusstörningar kan komma från belysning på industritomterna. Till detta kommer också ljus från arbetsmaskiner och fordon när verksamheter pågår nattetid.

Området är idag ett utpräglat verksamhetsområde. Om bostäder tillåts inom Vintergatan 19 kommer det även att ge konsekvenser för befintliga verksamheter. Om bostäder utsätts för störningar är det upp till verksamhetsutövaren att åtgärda

störningen, oavsett verksamheten fanns innan bostäderna. En följd effekt skulle kunna bli att verksamheter tvingas ifrån området.

Värmeverket och Gjuteribolaget är de två verksamheter som bedöms innebära den största risken för störningar i tillkommande bebyggelse, bägge två är tillståndspliktiga och har gällande tillstånd för sina verksamheter.

Gjuteribolaget ligger precis nordöst om Vintergatan 19. Boverket (1995) rekommenderar 500 meter som generellt skyddsavstånd för gjuterier som använder sand för formar. Styrande för skyddsavståndet är stoftutsläpp, lukt och buller från fläktar, transporter och formurslagning. En utredning av gjuteribolaget har gjorts 2009. Buller uppstår huvudsakligen från skrothantering på gården och vid transporter och bedöms ge mindre påverkan. Lukt från gjutningen kan däremot medföra olägenheter för omgivningen.

Värmeverket ligger precis norr om Vintergatan 19. Värmeverkets miljöpåverkan har utretts under 2009. Miljöpåverkan som identifierats är i huvudsak stoft i rökgaser, buller från transporter, fläktar och bränslehantering samt damning och lukt. När det gäller damning och lukt är bedömningen att ett skyddsavstånd på 200 meter bör vara tillräckligt med hänsyn till att fliset är fuktigt och att endast bränsle för ett par dagars drift finns inom området. Riskanalys ska göras vid detaljplanläggning i närheten av värmeverket. Analysen ska ha särskilt fokus på vad som händer vid utsläpp av ammoniak och natriumhydroxid.

### **Markföroreningar**

Mark och byggnader på fastigheten är påverkade av föroreningar från tidigare verksamhet med ytbehandling av metaller. I samband med avveckling av ytbehandlingen utfördes ett flertal undersökningar och utredningar av föroreningar i mark och byggnader. Bolaget har kommunicerat planerade åtgärder med lokala tillsynsmyndigheten och åtgärderna är grovt budgeterade och tidsatta. Kraven på efterbehandling styrs delvis av vilka verksamheter som planeras på platsen. Länsstyrelsen bedömer om marken är lämplig för det ändamål som beskrivs i detaljplanen, därför behöver föroreningssituationen och efterbehandlingen beskrivas i planhandlingarna. Lokala tillsynsmyndigheten beslutar om krav på försiktighetsmått i en efterbehandling, vilket hanteras i ett anmälningsärende i enlighet med Miljöbalken.

### **Geoteknik**

Övergripande markförhållande karterar området som postglacial lera.

**Miljökonsekvensbedömning (MKB) enligt 3 kap. 43 § PBL och 6 kap 11 § MB**  
Enligt Miljöbalken (6:11) och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 3:43) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.  
En detaljplan påbörjas alltid med en behovsbedömning för att utreda om det erfordras en MKB enligt 3 kap. 43 § PBL.

#### Behov av utredningar i samband med detaljplaneläggning

Planbeskedet på översiktlig nivå visar att följande aspekter behöver utredas närmare i en eventuell kommande detaljplaneläggning.

- Buller
- Dagvatten
- Kulturmiljöutredning
- Riskanalys

Eventuella utredningar bekostas av beställaren. Observera att behov av fler utredningar kan komma till vid fortsatt planprocess.

#### Preliminär tidplan

Förutsatt planuppdrag från stadsbyggnadsnämnden bedömer planavdelningen att en detaljplan skulle kunna startas höst 2017 och preliminärt vara antagen vår 2019.

### Kostnad

Kostnaden för detta planbesked är **sjuttontusenåttahundra kronor (17800:-)**.  
Faktura kommer att skickas separat.

I bedömningen har följande tjänstemän deltagit:

Hans Ollman, Markingenjör  
Peter Jensen-Urstad, Miljöinspektör  
Anna Götzlinger, Antikvarie  
Camilla Ährlund, Kommunbiolog  
Petter Skarin, Trafikplanerare  
Per Haupt, Stadsarkitekt  
Rebecca Juslin, Bygglovsingenjör  
Sabine Hedlund, Brandingenjör  
Joakim Persson, Strateg förenade områden  
Åsa Bengtsson Sjörs, Avdelningschef VA

Anna Ekwall  
Planchef

Karolina Ehrén  
Planarkitekt FPR/MSA