

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **VÄDUREN 18**

### **Förhandsbesked för ändrad användning av industribyggnad till bostäder**

#### **Förslag till beslut**

Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.

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

#### **Motiv till beslut**

I befintlig "Ändring och mindre utökningar av stadsplanen" från 1923 är kvarteret Väduren utpekad som Industriområden: "avsedd för industriella anläggningar; och att där icke får uppföras andra bostadshus än sådana som tillhöra resp industrier och erfordras för personal för den industriella driftens och tillhörande byggnaders tillsyn och bevakning." Omvandling till bostäder är således inte förenligt med gällande plan. För en avvikelse enligt PBL 9 kap 31c § krävs att den är förenlig med planens syfte eller utgör ett lämpligt komplement till planens föreskrivna användning. Det är svårt att se detta som förenligt med planens syfte - industriområde. Bostäderna kan svårligen ses som ett komplement till planens föreskrivna användning med tanke på att hela fastigheten avses omvandlas och inte har någon relation till gällande användning.

Kv Väduren och bebyggelse längs Kungsgatan pekas i programförslaget ut som "huvudsakligen handel, kontor, service, kultur och idrott." Syftet kan antas vara att utgöra buffertzonen mot kvarter med fortsatta verksamheter. Föreslagna bostäder är på den punkten inte i linje med programförslaget.

Fastigheten ligger inom angivet skyddsavstånd från Gjúteribolaget (500 m) där påverkan genom lukt och buller behöver utredas enligt MKB för program för Väster.

Bostäder i fastigheten kan medföra restriktioner för verksamheter och medföra en begränsning av användning av kvarvarande industrifastigheter (även för transporter, godshantering, materialhantering, etc).

### **Ärendebeskrivning**

Fastigheten ligger inom detaljplan, plannummer 1-9, laga kraft 1993 och fördjupade delen av program för Väster som antogs av nämnden den 7 december 2011.

Fastighetens typkod är 421, industrienhet, kemisk industri.

Åtgärden innebär ändring/ombyggnad till cirka 23 st studentbostäder i en befintlig industribyggnad.

Sökanden önskar att ärendet prövas enligt 9 kap § 31 b-d.

§ 31 b anger att avvikelser får ges om avvikelserna är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

§ 31 c anger att avvikelser från detaljplanen efter genomförandetiden får ges om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

§ 31 d anger att om avvikelser från planen godtagits tidigare ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits.

Paragrafer som sökanden anser stadsbyggnadsnämnden bör använda som motiv till ett medgivande, omfattar inte användningen inom planlagt område utan mer utformning och åtgärder som tillgodoser ett allmänt intresse. Visserligen kan nya bostäder anses vara ett allmänt intresse men det är inte sådana åtgärder som anges i förarbetena till paragraferna.

Den sammanvägda bedömningen är att föreslagen ändrad användning bör prövas i detaljplan, både för att möjliggöra en i sig önskvärd blandning av användningar som i dagsläget kan anses strida både mot gällande plan och mot program för Väster (specifikt för kvarteret men inte som generell ambition) och för att utreda och samråda kring påverkan från och gentemot befintliga verksamheter.

Stadsarkitekten och planavdelningen har konsulterats i ärendet och instämmer i motiveringen.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter: På fastigheten och på grannfastigheterna har man bedrivit ytbehandling av metaller, på Väduren 18 också plasttillverkning. Några miljötekniska markundersökningar har inte gjorts men det finns en klar föroreningsrisk. Innan man gör en omställning till bostäder måste man säkerställa att byggnad och mark uppfyller kraven för detta. Bostäder inne i ett

industriområde kan medföra begränsningar för kringliggande verksamheter. Innan man kan medge bostadsändamål måste man utreda trafikbullersituationen.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter: Byggnaden är utpekad som ”omistlig på grund av sitt kulturhistoriska värda” i Nyréns analys av Väster. Det innebär inte att det inte skulle gå att ändra användning under förutsättning att fasader/portar/tak etc bevaras.

Berörda sakägare har via kungörelse fått möjlighet att yttra sig över åtgärden: Inga synpunkter har inkommit.

### **Upplysningar**

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:  
NN