

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## SVÄRDSLILJAN 1

### **Bygglöv för ändrad användning av kontor/industribyggnad till bostäder och nybyggnad av 2 flerbostadshus samt installation av eldstad**

#### **Förslag till beslut**

Bygglöv beviljas enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

**Detta beslut innebär inte att åtgärden får påbörjas.**

Som kontrollansvarig har Jan Karlsson anmälts.

Avgift tas ut med 136 700 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet i Eskilstuna kommun antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

#### **Motiv till beslut**

Åtgärden överensstämmer med planbestämmelserna och planens syfte.

Kraven i 2 och 8 kap PBL bedöms bli uppfyllda.

De nya byggnaderna bedöms i sin helhet att följa gällande detaljplan. Planerad nybyggnad utmed Köpmangatan får i stort sett samma placering som inritad byggnad i gällande plan. Den å-utsikt som förloras genom ianspråktagande av detaljplanens byggrätt bedöms inte att gå att förhindra genom andra lösningar utan att begränsa byggrätten. Det har längre tillbaks i tiden även funnits ett magasin/gårdsbyggnad utmed ån med en nockhöjd som i stort skymt å-utsikten för de boende på östra sidan av Köpmangatan. Fotodokumentation finns från 1982. Även utmed Köpmangatan har det tidigare funnits en byggnad vilken finns redovisad på stadskartor till och med fram till 1962. Denna hade ungefär samma utbredning utmed gata som sökt nybyggnad.

Fastigheten ligger inom område för riksintresset för kulturmiljö, Eskilstuna stad, och sökande har i möjlig mån sökt uppfylla kraven på att minimera förvanskning och behålla de kulturhistoriska värdena. För att fastigheten ska kunna omvandlas till bostäder på ett ändamålsenligt vis kommer viss förvanskning att ske men bedömningen är att den befintliga byggnaden i huvudsak ändå bevarar sin historiska identitet som industribyggnad. Byggnaden har också genom årens lopp förändrats genom att det byggts på en våning samt att ändringar och fönsterbyten skett underhand. En omvandling till bostäder medverkar även till att säkerställa ett bevarande av byggnaden för framtiden.

Slutlig färgsättning av byggnader ska ske i samråd med stadsarkitekt.

Ett villkor för startbesked för uppförande av Hus 3 är att planerad fastighetsreglering genomförts så att byggnaden i sin helhet hamnar inom fastigheten Svärdslijan 1.

Startbesked för påbörjande av byggåtgärder ges först när fastigheten sanerats till godkänd nivå och besked om detta erhållits från Miljökontoret.

Kraven i 2 och 8 kap PBL bedöms bli uppfyllda.

## Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten omvandlas från industribyggnad till bostadshus samt att befintligt garage/gårdshus om ca 110 m<sup>2</sup> rivs till största delen och kvarvarande del byggs om till miljöbod. Till detta tillkommer även nybyggnad av två flerbostadshus.

Byggnaderna är i ansökan benämnda Hus 1, Hus 2, Hus 3 och Hus 4.

Förteckning med kort beskrivning över i lovet ingående byggnader enligt följande:

Hus 1            Befintlig byggnad i tre plan. I byggnaden inryms 13 st. lägenheter fördelade på 2, 3 och 4-rumslägenheter med boareor om ca 57, 65, 68, 78, 85, 99, 106, 109 och 117 m<sup>2</sup>.

Förändringar som görs på den befintliga byggnaden består i att för den del av befintlig byggnad som vetter närmast mot Köpmangatan kommer väggliven vid takfot att höjas med ca 2,0 m till ca 9 m. I gengäld utgår de takkupor som finns på båda sidor om huset. Åtgärden resulterar i att byggnadsdelen får tre hela våningsplan mot tidigare två plan plus vindsvåning. Nockhöjden ändras inte. Grannars utsikt mot ån bedöms inte påverkas av åtgärden då den befintliga byggnadsdelen närmast ån har en avsevärt mer avgränsande effekt för utsikten mot ån. På gårdssidan inne i vinkel kommer ett nytt utvändigt trapphus med glasfasader att uppföras. Den kommer att vara begränsat synlig från betraktelse utanför fastigheten då ny byggnad kommer att skymma sikten. Ett antal balkonger av svart smide och glasfronter tillkommer i

omfattning enligt ritningar. Tidigare liknande omvandlingar av äldre industribyggnader till bostäder inom riksintresset är Tunafors fabriker (Forsen 2) och C5-huset (Vapenfaktoriet 1).

Byggnadens areor beräknat enligt BYA, BTA och BOA är följande:  
Byggnadsarea, BYA, ca 520 m<sup>2</sup>.  
Bruttoarea, BTA, ca 1 500 m<sup>2</sup>.  
Boarea, BOA, ca 1 190 m<sup>2</sup>.

- Hus 2 Ny byggnad i två plan samt inredd vind. I byggnaden inryms 4 st. likadana 6-rumslägenheter med en boarea om ca 137 m<sup>2</sup>.  
Byggnadens areor beräknat enligt BYA, BTA och BOA är följande:  
Byggnadsarea, BYA, ca 260 m<sup>2</sup>.  
Bruttoarea, BTA, ca 700 m<sup>2</sup>.  
Boarea, BOA, ca 550 m<sup>2</sup>.
- Hus 3 Ny byggnad i ett plan. I byggnaden inryms 2 st. 2-rumslägenheter med en boarea om ca 42 respektive 49 m<sup>2</sup>.  
Byggnadens areor beräknat enligt BYA, BTA och BOA är följande:  
Byggnadsarea, BYA, ca 110 m<sup>2</sup>.  
Bruttoarea, BTA, ca 110 m<sup>2</sup>.  
Boarea, BOA, ca 91 m<sup>2</sup>.
- Hus 4 Miljöbod för avfall/återvinning med en byggnadsarea om ca 18 m<sup>2</sup>. Befintligt gårdshus om ca 110 m<sup>2</sup> rivs varvid del av vägg (mur) mot gata och grannfastighet sparas som vägg för miljöboden. Muren sparas i längd i sin helhet mot grannfastigheten men tas ner i höjd. P-platser anordnas mot mur.

Summering av ovanstående ger ett totalt antal lägenheter om 19 st med en sammanlagd Boarea, BOA, om ca 1 830 m<sup>2</sup>.

Cykel och bilparkering:

För bilar anordnas 7 st P-platser (6 i rad + 1 utanför entréerna till Hus 3) till detta finns även en HKP mellan Hus 1 och Hus 3. För cyklar finnas redovisat cykelparkering för 42 st cyklar.

Färgsättning föreslagen av sökanden:

Befintlig byggnad Hus 1: Befintlig gul putsfasad med mellangrå friser och sockel.

Ny byggnad Hus 2: Putsfasad i kulör NCS S 6502-Y samt vid entrepartier mot Köpmangatan och sockel putsfasad en mörkgrå kulör. Mindre partier i trä i kulör järnvitriol vid entréer samt takterrasser.

Ny byggnad Hus 3: Putsfasad i kulör NCS S 6502-Y.

Hus 4 samt mur: Befintliga delar i befintlig gul putsfasad samt nya delar i kulör NCS S 6502-Y.

Historiskt beträffande förlust av å-utsikt för grannar:

Det har tidigare funnits ett magasin/gårdsbyggnad utmed ån med en nockhöjd som skymt å-utsikten för de boende på östra sidan av Köpmangatan i stort sett på samma vis som planerad nybyggnad. Fotodokumentation finns från 1982. Även utmed Köpmangatan har det tidigare funnits en byggnad vilken finns redovisad på stadskartor fram till 1962. Den hade ungefär samma utbredning utmed gata som sökt nybyggnad.

Miljöutredning, sanering mm.

Frågan hanteras av Miljökontoret, Miljö- och räddningstjänstförvaltningen, i ärende med diarienummer MMM-MRN.2015.1314. Startbesked för påbörjande av byggåtgärder ges när fastigheten sanerats till godkänd nivå och besked om detta erhållits från Miljökontoret.

För fastigheten gäller Stadsplan 0-1 fastställd 1877.

Beträffande Stadsplan 0-1

Ärendet har tidigare varit uppe på Stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 11 november 2015 då bygglov beviljades. Beslutet överklagades därefter till Länsstyrelsen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för ny handläggning. Länsstyrelsens granskning/utredning kom fram till att nämndens beslut fattats med fel detaljplan som grund. Detaljplanen som utgjorde nämndens beslutsgrund var detaljplan 0-22a antagen 1933 benämnd provisoriska byggnadsföreskrifter för vissa delar av Eskilstuna stad tillkommen enligt lag för att ersätta stadsplaner där särskilda byggnadsbestämmelser saknades. I detta fall ersatte den Stadsplan 0-1 från 1877 och antogs fortfarande gälla men enligt följande förklaring upphört att gälla med följd att Stadsplan 0-1 åter gäller vilket går att uttyda ur följande skrivning i Länsstyrelsens beslut.

*Detta då det i övergångsbestämmelser till Byggnadsstadgan (1959:162) framgår av 80 § följande:*

*Av konungen med stöd av 128 § första stycket byggnadsstadgan den 20 november 1931 fastställda provisoriska byggnadsföreskrifter, stadgandena i §§ 23, 25 och 28 byggnadsstadgan för rikets städer den 8 maj 1874 i vad de alltjämt gälla samt de bestämmelserna byggnadsordningar, vilka utfärdats med stöd av dessa föreskrifter och stadganden, skola fortfarande äga tillämpning till den 1 januari 1963.*

Sakägare

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Följande synpunkter har lämnats:

Grannarnas synpunkter kan i stort sammanfattas med följande punkter:

- Mycket kritik mot att en stor del av utsikten mot ån förloras.
- Befintlig byggnads om- och tillbyggnad inte tar hänsyn till den kulturmiljö som byggnaden ingår i och att förvanskningen av byggnaden därigenom kan anses bli för stor.

- Att ändringen av befintlig byggnad medför att den blir för hög och därigenom är en avvikelse mot gällande bestämmelser.
- Det påtalas oro från grannar beträffande sättningar och skredrisk vid mark- och grundläggningsarbeten.
- Synpunkter lämnas angående behov av ny detaljplan.
- Bevarande av strandens skydd mot ån påtalas.
- Risk för ökad parkeringsproblematik för området påtalas.
- Spridning av markföreningar i samband med sanering av fastigheten.
- Fjärrvärmeledning passerande på olämplig del av fastigheten Svärdsiljan 2.

Antikvarie vid Eskilstuna stadsmuseum har bland annat lämnat följande synpunkter: ”Kv. Svärdsiljan 1 ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Eskilstuna stad. Byggnaderna är ett exempel på de mindre industrier som legat insprängda bland bostadshusen i områden som Söder, Norr och Nyfors. De flesta av dessa har rivits under andra hälften av 1900-talet. Ett av få andra kvarvarande exempel är ”Hammaren” i Nyfors. Det finns därför skäl att vara rädd om de få som finns kvar. Ur kulturmiljösynpunkt är utgångspunkten alltid att man bör ändra så lite som möjligt och bara det som definitivt måste ändras. Målet är att byggnaden fortfarande uppfattas som en industribyggnad även om den används till något annat.

Förslaget till ny byggnad är bättre än tidigare förslag.

Med tanke på riksintresset och det exponerade läget vid ån behövs trots det en ordentlig analys av konsekvenserna för riksintresset (och stadsbilden) av både den nya byggnaden och förändringarna av befintliga byggnader.” Det nya förslaget ändrar inte på detta. Visserligen har byggnaden längs ån blivit mindre men instället har det tillkommit en stor ny byggnad längs gatan samt ett stort glasat trapphus vid den äldre byggnaden.

Några synpunkter från antikvarie på detaljer:

- Om det överhuvudtaget måste vara balkonger bör man dra ner på antal och storlek.
- Om befintliga äldre fönster inte går att återanvända ska de nya fönstren se ut som de gamla. Det finns ingen anledning att byta till en fönsterutformning som aldrig har funnits på huset. Det är inte heller självklart att ha likadana fönster överallt. Fönstrens olika utformning kan berätta om tillbyggnader och ombyggnader genom åren men det kräver en ordentlig antikvarisk genomgång för att avgöra om det är så och om det är något som är värt att bevara.
- Helglasade entrédörrar hör inte hemma på den här typen av byggnader. Det är bättre att utgå från de typer av äldre entrédörrar som redan finns på byggnaden.
- Där balkongdörrar, ersätter fönster ska de ha hela dörrblad eller delas mitt i.

Stadsarkitekten på Stadsbyggnadsförvaltningen har lämnat följande synpunkter:

Höjningen av taket på befintlig byggnad är en tydlig förvanskning av kulturhistoriskt värdefull byggnads karaktär.

Ur PBL 8 kap: "13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas."

Trafikavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Projektsamordnare på Stadsbyggnadsförvaltningens Trafikavdelning bedömer att vad avser p-platser för både bil och cykel så kan kraven anses vara tillgodosedda. Om de framtida behoven inte kan klaras inom egen fastighet finns sannolikt möjlighet att nyttja parkeringar på annan fastighet som idag har låg nyttjandegrad. Till detta kommer att de boende kan ansluta sig till bilpooler. Synpunkt beträffande att krav på sikt vid utfart mot Köpmangatan behöver beaktas.

## Upplysningar

Bygglovets avser byggnadens användningssätt, läge och utformning enligt de ritningar och övriga handlingar som hör till beslutet.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet. Bland annat kan tillstånd för vattenverksamhet krävas för strandnära åtgärder.

**Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Ni kallas till ett sådant tekniskt samråd i en separat kallelse.**

Åtgärden får inte påbörjas förrän stadsbyggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 § PBL).

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap 43 § PBL).

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och/eller lägeskontroll ingår inte i avgiften.

Räkning med inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Sven-Erik Kangas  
Bygglovsingenjör

