

Plats och tid	Ekströmska, Värjan Klockan 10:53-11:50	
Beslutande	Sarita Hotti (S), ordförande Lisa Friberg (S) Nicklas Karlsson (S) Owe Ek (S) Pamela Nordberg (S) Monica Wikberg (M) David Dishart (M) Tomas Jönsson (M) Solveig Lundström (S) ersätter Rickard Tannarp (M) Daniel Ekman (S) ersätter Arne Jönsson (C) Linus Pettersson Lakso (MP) Joel Hamberg (V) Jan Svensson (L) Laszlo von Óvári (SD) Tatjana Gudmundsgårdh (SD) ersätter Seppo Voulteenaho (SD)	
Ersättare	Bo Hellmark (KD) Maud Ekman (V)	
Utses att justera	Jan Svensson	
Justeringens plats och tid	Torsdag den 16 november, Förvaltningskontoret	Paragrafer §§ 219-234
Underskrifter Sekreterare Karin Larsson	
Ordförande Sarita Hotti	
Justerande Jan Svensson	

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ och sammanträdesdatum	Stadsbyggnadsnämnden 2017-11-15		
Anslaget sätts upp	2017-11-16	Anslaget tas ner	2017-12-07
Förvaringsplats för protokollet	Förvaltningskontoret		
Underskrift		



Eskilstuna
kommun

Övriga närvarande Marianne Hagman, förvaltningschef
 Karin Larsson, nämndsekreterare
 Anna Ekwall, avdelningschef §§ 219-224
 Mari Lundkvist, planhandläggare § 220
 Karolina Ehrén, planarkitekt § 221
 Maela Jaanivald, planarkitekt § 222
 Sara Duvelid, planarkitekt § 223
 Johan Rosberg, planarkitekt § 224
 Rickard Lundin, avdelningschef §§ 225-229
 Anette Larsson, byggnadsinspektör §§ 225-229

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SBN/2017:301

§ 219 Protokollsjustering

Beslut

Jan Svensson (L) utses att justera dagens protokoll.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 220

Detaljplan för Torshälla-Väsby 1:195

Beslut

Start av arbetet med att ta fram en detaljplan för Torshälla-Väsby 1:195 godkänns.

Ärendebeskrivning

Ärendet handlar om att pröva förtätning med byggnader av radhus- och kedjehuskaraktär samt förlängning av befintlig kanal för småbåtar.

Planen omfattar Torshälla-Väsby 1:195 i kommundelen MälARBADEN i Eskilstuna. Avsikten är att genom planändring ge möjlighet till förtätning med byggnader av radhus- och kedjehuskaraktär.

Ärendet har föregåtts av ett positivt planbesked daterat 7 maj 2013, där planavdelningens bedömning var att planeringsförutsättningarna på fastigheten är av sådan karaktär att det krävs mer detaljerat underlagsmaterial innan det finns möjlighet att ge ett entydigt positivt planbesked för Torshälla-Väsby 1:195.

Omfattningen av bostadsbebyggelsen enligt då bifogad skiss behövdes dock minskas betydligt och bättre anpassas till förutsättningarna på plats.

Den föreslagna planprocessen planeras med standardförfarande.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

SBN/2016:349

§ 221 Detaljplan - för Eskilshem 4:1 del av - Kapellbacken

Beslut

Förslag till detaljplan för Eskilshem 4:1 del av, Kapellbacken godkänns för samråd.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger på Norr. Området är ca 4000 kvadratmeter stort och är idag ett grönområde. Syftet med planarbetet är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på platsen, samt att stärka allmänhetens tillgänglighet till Kapellbacken och Bolinder Munktell-stråket.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 222

Detaljplan för dela av Samariten 8 (E35) (samråd)

Beslut

Förslag till detaljplan för del av Samariten 8 (E35) godkänns för samråd samt att förslag till behovsbedömning godkänns.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen ska göra det möjligt att anordna in- och utfart vid byggnaden E 35, vilket gällande plan inte tillåter. Åtgärden är en del av omstruktureringen av landstingets verksamhet.

Tillhörande handlingar:

- Plankarta (2017-10-24)
- Behovsbedömning (2017-11-10)
- Planbeskrivning (2017-10-20)

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

SBN/2015:364

§ 223

Detaljplan för Fikonet 2 och 3, m.fl.

Beslut

Förslag till detaljplan för Fikonet 2 och 3 m.fl. ställs ut för granskning.

Sammanfattning

Planområdet består av fastigheten Fikonet 2 och 3 m.fl. och är beläget i stadsdelen Nyfors. Planområdet är idag obebyggt och består av en yta på ca 3 500 m².

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse i form av bostäder, äldreboende och centrumändamål. Hänsyn ska tas till den förhöjda risknivån på grund av farligt gods på järnväg i anslutning till planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med ÖP 2030.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 224

Detaljplan för del av Torlunda S:2 med flera "södra"

Beslut

Granskning/utställning av förslag till detaljplan för Torlunda S:2 del av, m.fl. Södra godkänns.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger i Hällbybrunns västra del, ca 6 km från centrala Eskilstuna. Planprogram för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden den 15 maj 2013. Detaljplanearbetet har delats in i sex etapper. Torlunda S:2 del av, med flera Södra är den första etappen. Syftet med planen är att ändra huvudmannaskapet, från enskilt till kommunalt, på de vägar som idag förvaltas av Hällbybrunns vägförening. Syftet är också att ge befintlig bebyggelse byggrättsreglerande bestämmelser, samt att se över möjligheten till förtätning inom området. I Hällby centrum föreslår planen att nya flerbostadshus i fyra till sex våningar får uppföras för att skapa en tätare bebyggelsestruktur. De nya bostäderna placeras i ett centralt läge där det redan idag finns god utbyggd infrastruktur.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

§ 225

Grundby 1:92 förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus dnr Bygg 716/2017

Beslut

Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 2 kap 2 § PBL.

Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 8 november 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Åtgärden överensstämmer inte med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 där enstaka ny och kompletterande bebyggelse kan medges, i detta fall som avser ansökan för tre avstyckningar för enbostadshus skulle det krävas en planläggning. Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

I den nyligen antagna detaljplanen för området direkt väster om Grundby 1:92 har denna fastighet utelämnats från planområdet på grund av naturvärdena och att marken därför är olämplig att planlägga för bebyggelse. I ett tidigare planarbete, som sedermera upphävdes, föreslogs inga byggrätter här utan marken var benämnd som natur.

Den sammanvägda bedömningen är att den föreslagna åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Sökt åtgärd, avstyckning av tre tomter för att kunna bebygga dessa med enbostadshus, bedöms inte vara en varsam komplettering i området då det skulle innebära stor inverkan på naturen för att skapa en byggbar plats. Grundby 1:92 och intilliggande orört markområde öster om är ett av få stråk av naturmark som ansluter söderifrån mot Mälaren. En begränsning av stråket skulle få negativa följder för djurlivet och ge begränsningar allemansrättsligt då en utvidgning av bebyggelsen skulle ytterligare minska tillgängligheten till orörd strand och strandnära natur.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Ärendebeskrivning

För området gäller Områdesbestämmelser, Ob Ä6016, fastställda 2002. I områdesbestämmelserna står omnämnt att omvandlingen till permanentboende endast omfattar befintliga fastigheter och arrendetomter.

Sökt åtgärd innebär att stycka av tre fastigheter för byggnation av enbostadshus. Tomterna är tänkta att bli mellan 1 600 – 1 900 m² och bebyggas med bostäder i två plan alternativt ett plan med suterrängvåning. Planerad våningsarea för bostadshusen är cirka 100 m² per plan. Den nya bebyggelsen är tänkt att placeras på den något högre belägna södra halvan av fastigheten.

Platsen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.
Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningar.
Den föreslagna platsen ligger inom den fördjupade delen av översiktsplanen (FÖP 5045) för Eskilstuna kommun.

Aktuellt område omfattas inte av strandskydd då avståndet till stranden enligt Eskilstunakartan är som närmast ca 150 m. Dock finns i Eskilstunakartan markerat en våtmark som sträcker sig ca 70-80 m in i strandskyddszonen. Vid platsbesök kunde konstateras att delar av det området består av öppna mindre vattenspeglar samt ett mindre vattendrag som rinner mot våtmarken från sydost.

Vid platsbesök den 10 oktober 2017 gjordes en syn igenom och runt hela markområdet för den tänkta avstyckningen samt norr om denna ner mot Surbrunnen närmast stranden. Det kunde konstateras att den mark som ansökan avser kan vara möjlig att bebygga under förutsättning att byggnader placeras på bästa vis i höjd och läge för att undvika markuppfyllnader/terrasseringar. Åtgärden kan dock störa avrinning genom området samt påverka intilliggande mark- och naturvärden negativt.

Sökandens egen redovisning av de faktiska förhållandena på platsen för sökt förhandsbesked bedöms i stort som relevanta utifrån det som kunde konstateras vid synen. Konsekvenserna för naturen av ett byggande i område delas dock inte av de yttranden som inkommit i ärendet.

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp finns, väg finns.

Berörda sakägare/grannar

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter från grannar har lämnats angående att man motsätter sig förhandsbesked för dessa tomter då skulle påverka befintliga servitut, och om man undantagit detta område från strandskydd? Avrinningen från ovanförliggande tomter och mark får inte störas. Intilliggande fastigheter, vilka bildades 1952, har sparat remsor av skog för att djur skulle ha fritt tillträde till Mälaren.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Planavdelningens yttrande/synpunkter angående ansökan om förhandsbesked vid Grundby 1:92, BYGG-SBN.2017.716 för nybyggnad av 3 enbostadshus.

Vid det aktuella området har ett flertal prövningar skett. Det senaste ärendet som det fattades beslut om i stadsbyggnadsnämnden den 17 juni 2016 gällde förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom det sökta området på fastigheten. Vilket då inte beviljades och som senare även överklagades och prövades i högre instans med samma resultat.

Området gränsar direkt i väster till en nyligen lagakraftvunnen detaljplan den 23 mars 2017 (den antogs den 17 juni 2016). Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende med en strävan att samtidigt bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelsestäthet och landskapsbild. Där bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär. Kulturmiljövärdet inom detaljplanen består främst av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer, tomter anpassade efter topografin och de slingrande vägarna. Där värdena bedöms kunna behållas med restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

För det aktuella sökta området gäller områdesbestämmelser OBÄ 6017. Bestämmelser som togs fram för att underlätta byggandet av permanentbostäder vid Mäljarstranden och vann laga kraft 2002. I dessa framgår att omvandlingen till ett permanentboende endast omfattar befintliga bostadsfastigheter och arrendetomter.

Öster om det sökta området gäller del av befintlig byggnadsplan för Grundby 1:3, 1:4, 1:28 m.fl., delen är avsatt som fritidsområde park för rekreationsändamål. Detta område tillsammans med det nu sökta området och området norr om detta (ned mot Mälaren) på den sökta fastigheten, utgör en ett sammanhängande naturområde som är viktigt att bevara som ett av de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mäljarstranden. Områdena ligger även inom riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Fastigheten ligger betydligt lägre än den omgivande bebyggda marken och utgör således ett avrinningsområde med vattenflöden från de angränsande höjdpartierna ner mot Mälaren, med andra ord ett biologiskt och hydrologiskt känsligt område som samtidigt också utgör en fredad plats för djur och växtlivet.

En exploatering av detta område skulle påverka markområdet, med dess naturliga dagvattenrening och dess djur och växtliv på ett mycket negativt sätt.

Den sökta platsen ligger inom ett område där det råder stor efterfrågan för bebyggande.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Den sökta platsen har av flera orsaker inte ansetts som lämpligt som exploateringsområde för bebyggelse. Vilket från 2010 och framåt kunnat utläsas av ett flertal beslut, till exempel planbesked SBN/2008:315 lämnat den 20 augusti 2010. Planavdelningens bedömning var att det är olämpligt med ny bebyggelse på fastigheten Grundby 1:92 bland annat med hänsyn till det biologiska värdet och att kunna bevara ett oexploaterat naturområde med strand ner mot Mälaren.

Den 21 augusti 2013 avslogs en ansökan om förhandsbesked, sökanden avsåg då att göra fem avstyckningar från fastigheten för bygglov för nybyggnad av fem enbostadshus, BYGG 365/2013.

De två senast besluten för fastigheten Grundby 1:92 som är tagna i stadsbyggnadsnämnden den 17 juni 2016, § 139 och § 138, gäller dels ett ärende om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, BYGG 288/2016 (SBN/2016:287) på samma plats som nu söks och dels ett ärende om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus BYGG 287/2016 (SBN/2016:286) (vilka angränsar direkt norr om de andra tre). Ärendena har överklagats till högre instanser som inte resulterat i någon ändring av stadsbyggnadsnämndens beslut, som var att inte medge tillstånd för de sökta åtgärderna.

Den nuvarande ansökan skiljer sig marginellt från den senaste med tre sökta avstyckningar (i form av något större tilltänkta avstyckningar, 1600-1900 m²/tomt och en något minskad byggnadsarea 100 m²/plan, dock med uppgift om tänkt byggnadsutformning med två våningar, taklutning cirka 37 grader och souterrängvåning) förändrar inte planavdelningens tidigare uppfattning om platsens lämplighet för bebyggelse.

Planavdelningen står fast vid sin ståndpunkt att platsen inte är lämplig för exploatering med ny bebyggelse.

Kommunekologens yttrande:

Yttrande från Kommunekolog har lämnats i samband med tidigare ansökan om förhandsbesked som gällde för sammanlagt 5 tomter på aktuell fastighet. Yttrandet berör därför även den norra ekologiskt känsligare norra delen som inte berörs av ny ansökan.

Kommunekologens yttrande:

Den aktuella marken är idag brukad skogsmark och ligger i ett låglänt parti med högt och rörligt grundvatten. En källa springer fram vid Surbrunnen. Avrinningsanalys gjord från Lantmäteriets laserscanning visar att den aktuella fastigheten, åtminstone vid kraftig nederbörd, får ta emot ytvatten från omgivande mark som ligger högre. Topografien är troligen anledningen till att marken lämnats obebyggd. Höjning av marknivån genom utfyllnad är olämplig, bl a med tanke på landskapsbilden och att hydrologin är känslig.

Större delen av omgivande mark är sedan länge bebyggd med enbostadshus.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Marken vid Mälarstranden är till stor del bebyggd ner till vattnet, eftersom den tillkom innan det fanns strandskyddsrestriktioner. Det fåtal obebyggda naturområden som binder ihop vattnet med skogen högre upp, är därför viktiga ekologiska korridorer för både djur, växter och människor.

Utanför stranden ligger en långgrund vik med sandbotten och naturlig vassvegetation, som av naturvårdsskäl inte bör omvandlas så som förslaget anger. Muddring och kajbyggnationer är inte tillåtna enligt Miljöbalken som reglerar strandskydd (MB kap 7: 13 – 15 §).

Ansökningarna om förhandsbesked gäller sammanlagt 5 tomter, vilket gör att det bör krävas detaljplan enligt Plan- och Bygglagen. Bebyggd mark i närheten är detaljplanelagd. Ytterligare skäl för att pröva önskemål om bebyggelse med planbesked är att exploateringen inkräktar på den sista obebyggda naturmarken i närheten, som har kontakt med Mälaren.

Miljökontoret har lämnat följande yttrande/synpunkt:

Under förutsättning att husen ansluts till kommunalt VA så har vi inga invändningar utifrån vårt tillsynsområde.

I tidigare yttrande från miljökontoret angående tidigare ansökan om förhandsbesked på aktuell fastighet har omnämnts en gammal kallkälla som finns på kommunens mark strax öster om fastigheten och som några av de omgivande fastighetsägarna har nyttjat för att hämta dricksvatten. Vid byggnation på de planerade fastigheterna ska hänsyn tas till kallkällan så att vattenkvaliteten i denna skyddas.

Länsstyrelsen har lämnat följande yttrande/synpunkt:

Länsstyrelsen har meddelat att de ur inte har något att erinra ur kulturmiljösynpunkt.

I tidigare yttrande från Länsstyrelsen angående tidigare ansökan om förhandsbesked på aktuell fastighet har meddelats att de inte har något att erinra ur fornlämningsynpunkt.

Naturskyddsföreningen har lämnat följande yttrande/synpunkt:

Yttrande från Naturskyddsföreningen har lämnats i samband med tidigare ansökan om förhandsbesked för sammanlagt 5 tomter och då det lämnats synpunkter om att området är känsligt för häckande sjöfågel och fågellivet samt att för de sökta vattennära åtgärderna krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Dessa synpunkter berör främst den låglänta norra delen av fastigheten.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande yttrande/synpunkt:

Förhandsbesked har tidigare prövats inom samma område. Park- och naturavdelningen finner inget skäl att kommunen ska ändra ståndpunkt i frågan och förhandsbeskedet bör avslås av samma anledningar som tidigare se planavdelningens

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

yttrande i detta ärende, 170901, och se även tidigare yttranden från Park- och naturavdelningen.

Park- och naturavdelningens yttrande i samband med tidigare ansökan om förhandsbesked på aktuell fastighet:

En ansökan om förhandsbesked för uppförande av 2+3 enbostadshus på fastigheten Grundby 1:92 har inkommit till Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun. Park- och naturavdelningen har fått ärendet för yttrande ur naturvårdssynpunkt.

En detaljplan pågår i angränsning till fastigheten. I samrådsredogörelsen (SBN2014:242) för detaljplanen har sakägaren yttrat sig och lyft att han önskar att fastigheten omfattas av detaljplanen. Sökande har fått följande svar från Stadsbyggnadsförvaltningen.

”För Grundby 1:92 en fastighet intill Mälaren, där strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, är marken till stora delar sank/sumpig. Fastigheten är en del av ett sammanhängande naturområde som ligger betydligt lägre än den omgivande bebyggda marken och utgör således ett avrinningsområde mot Mälaren och är samtidigt en fredad plats för djur och växtlivet.

En exploatering av detta område skulle påverka naturen med dess djur och växtliv på ett mycket negativt sätt. Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mälärstranden.

Länsstyrelsen uppger i sitt yttrande att det i anslutning till planområdets östra gräns finns två kända gravar och att det är möjligt att det finns ytterligare okända gravar som inte syns i markytan i anslutning till dessa varför upplysning om samråd inför markingrepp 50 meter från gravarna är bra liksom att avstyckning i närheten av fornlämningar inte får ske.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora uppfyllnader och stora byggrätter och anläggande av bryggområde helt främmande gentemot intentionerna och syftet med detta planarbete.

Vad gäller fastighetsägarens egen tolkning och beskrivningar av tidigare kommunikering med kommunen, anledning till avgränsning av det föreslagna planområdet i samrådskedet för det nya planarbetet och anledning till länsstyrelsens upphävande av den tidigare antagna planen är inte överensstämmande med kommunens, planavdelningens och handläggarens tolkning.

Konstateras kan att det tidigare funnits ett förhandsbesked för ett enbostadshus inom del av det aktuella området. Det förhandsbesked som var gällande inom en tvåårsperiod från det aktuella beslutet utnyttjades dock inte.

I den kommunikering och de beslut som skett därefter har kommunen uttryckligen påvisat sin ändrade ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Ovanstående gäller för den tidigare fastighetsägaren och även för den nuvarande fastighetsägaren som varit i kontakt med oss vid ett flertal tillfällen både före och efter sitt förvärv av fastigheten och då fått tydliga besked i frågan om

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.”

Park- och naturavdelningen ser ingen anledning att kommunen ska ändra ståndpunkt i frågan. Nästa steg i planprocessen är att Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget med samrådsredogörelse till utställning.

Sökandens egen beskrivning av förutsättningarna för förhandsbesked (ej textredigerad)

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR TRE NYA ENFAMILJSBOSTÄDER PÅ GRUNDBY 1:92

NULÄGESBESKRIVNING

Översikt

Fastigheten omfattar cirka 10 000 kvm och ligger mellan bostadsområden (fd sommarstugeområdena) vid Slätviken, drygt 3 km nordöst om Torshälla. Fastigheten har tidigare avstyckats till tomtmark för permanent boende. Fastigheten omges av Slätviksvägen i söder och väster, Mälaren i norr och kommunägt skogsområde i öster. Slätviksbadet ligger strax norr om aktuell fastighet.

Kulturmiljövärden

På grannfastigheten Grundby 1:70 finns kulturbistoriska lämningar. Cirka 50 meter öster om den aktuella fastighetens (Grundby 1:92) sydöstra gräns, finns fornlämningarna RAÄ Vallby 38:1 och 38:2 (hög och stensättning från brons- och järnålder). Längre norrut, cirka 65 meter från Grundby 1:92, finns två fornhistoriska lämningar (källa från medeltid och nyare tid).

Naturvärden

Det fuktpåverkade skogsområdet avverkades för cirka 10 år sedan och är rikligt med sly, framförallt med al och björk som idag gör området otillgängligt för både människor och större djur så som älg och rådjur t.ex.

I Ekologigruppens Utlåtande av naturvärden i Grundby 1:92 (2016-08-26) framgår att naturvärdena i området nästan uteslutande är knutna till den döda ved som förekommer och till strandzonen. Två signalarter (ormbär och svarta vinbär, båda med lågt signalartsvärde i södra Sverige) har hittats i området, men inga rödlistade arter. Området bedöms preliminärt ha visst artvärde och visst biotopvärde och sammantaget ett påtagligt naturvärde, motsvarande klass 3 (på en fyrgradigskala där klass 1 är högst).

Då naturvärdena till stor del är knutna till den döda veden föreslås att veden flyttas till angränsande naturområden.

Infrastruktur

Kommunalt vatten och avlopp har nyligen tillförts området. VA-servis finns vid tomten, redo för anslutning till det kommunala VA-nätet. Stadsnät via fiber finns vid tomtgräns.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Slätviksvägen uppgraderades och asfalterades för drygt fem år sedan. Bussbållplats finns inom promenadvstånd (cirka 250 meter), sydost om aktuell fastighet. El finns i området. Luftledning är idag dragna över området.

Markförhållanden

Marken ligger i stort på samma nivå som naturområdet österut (Grundby 1:70). Dagvatten från högre belägna tomter i söder på andra sidan vägen leds delvis till den aktuella fastigheten, via vägtrummor, men till den största delen leds dagvattnet förbi tomten, via bäcken som rinner på kommunens intilliggande fastighet, som gör att marken endast är fuktig längst ned i "deltat" där bäcken mynnar vid tomtgränsen i nordost. I övrigt är marken torr. Karaktären av slutningstomt i kombination med vägbanken som leder vattnet ned mot Mälaren gör att inget vatten blir "stående" vilket bidrar positivt till avrinningen av dagvatten.

I den norra delen är nivåskillnaden mellan Slätviksvägen och naturmarken tydlig, medan den är mer beskedlig i söder.

FÖRESLAGEN FÖRÄNDRING

Aktuell ansökan om förhandsbesked berör tre nya enfamiljsbostäder på fastighetens södra halva, långt utanför strandskydds-zonen. På grund av markens beskaffenhet nära vattnet samt för att främja djurlivets och friluftslivets behov lämnas den sumpiga marken i nordvästra hörnet av tomten helt orörd.

Bostadsbus föreslås få uppföras i 2 plan eller med souterrängvåning med en byggnadsarea på 200 kvm + 50 kvm komplementbyggnad. Marken längsmed Slätviksvägen dikas ur för att säkerställa att ny tomtmark inte påverkas negativt av dagvatten från vägen och bostadsfastigheter på andra sidan vägen. Utifrån trafiksäkerhetskäl föreslås in-/utfarter till de nya bostadsfastigheterna samordnas med in-/utfarter för befintliga bostadsfastigheter på södra/västra sidan Slätviksvägen. Den södra luftledningen för el föreslås flyttas och placeras längsmed Slätviksvägen.

Kvarlämnad ved medför positiva biologiska värden. De stockar som ligger på föreslagen tomtmark föreslås därför flyttas ut i skogen öster om fastigheten eller alternativt till annan plats i närområdet. För att göra området mer tillgänglig föreslås att shyet i den norra delen och längs hela strandlinjen gallras.

Det ger ett öppnare landskap med en "obruten" strandremsa på c:a 230 m. Som förbindelse mellan Slätviksvägen och Slätviksbadet för de boende i området samt djur.

I kombination med den åtgärden och den c:a 3 ggr större och bredare kommunägda grannfastigheten Grundby 1:70 – ökar natur- och friluftsvärden efter förändringen jämfört med hur det är nu.

Nya bostäder ansluts till befintligt elnät och VA-nät samt planerat bredbandsnät. Den södra luftledningen dras om, alternativt förläggs i mark längsmed Slätviksvägen.

Redogörelse för historiska händelser, information och fakta om anpassningar till föregående förslag om villakomplettering på samma tomt, 2008-06-12, se separat bilaga, "Historik, information och fakta till nytt förslag för villakomplettering" daterad 2017-05-09.

Dag som ovan

//NN

Sökanden har även redovisat följande handlingar som stöd för ansökan:

Eskilstuna – den stolta Fristaden

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

- ”Utlåtande av naturvärden i Grundby 1:92” framtagen av Ekologigruppen AB
- ”Geotekniskt yttrande ang. ansökan om förhandsbesked för enbostadshus” framtagen av ÄC-Konsult AB

Sökanden har vid tidigare ansökan om förhandsbesked beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och gjort det via sitt ombud.

Man meddelar att Grundby 1:92 styckades 2005 efter att förhandsbesked medgivits 2004, med syftet att bebygga hela fastigheten med bostäder men att förhandsbeskedet inte nyttjades på grund av sjukdom.

- Att planavdelningen inte har tagit hänsyn till att tomten är taxerad som tomtmark till helårsbostad i sitt yttrande.
- Att efter att Länsstyrelsen upphävt den först föreslagna detaljplanen där Grundby 1:92 var inkluderad nu blivit exkluderad utan att förklaring lämnats.
- Att eftersom OB Ä6017 och FÖP 5045 gäller för fastigheten så finns inget hinder för planerad byggnation eftersom det innebär omvandlingsområde.
- Ingen risk för översvämning på grund av slussen i Stockholm eftersom ny planerad bebyggelse kommer att ligga tre meter över normalt vattenstånd.
- Beträffande strandskyddsdispenser och tillstånd från Miljökontoret kommer byggherren att förhålla sig till gällande lagar och beträffande djurliv återkomma med sakkunnighetsutlåtande.
- Det finns inga servitut som belastar Grundby 1;92 till förmån för de grannar som påtalat detta.
- Avsättningar för vatten och avlopp finns, samt möjlighet till fiber.
- Markens bärighet har undersökts av markkonsult och grundläggning kan lösas, bland annat med pålning.
- Dagvattenflöden kommer inte att påverkas då det fortsättningsvis kommer att mynna ut i befintlig bäck via nyanlagda ledningar.

Sammanfattning

Av det som framkommit under ärendets handläggning är att marken förvisso kan bedömas vara möjlig att bebygga men omfattningen av sökta åtgärder innebär stora ingrepp i befintlig natur och kan också ge en inte obetydlig påverkan på de intilliggande skyddsvärda naturområdena vilket gör ett bebyggande olämpligt.

Bedömningen stöds av det faktum att markområdet vid flera tillfällen befunnits olämpligt för bebyggande vid såväl ansökning om planbesked, planarbeten som förhandsprövningar.

Ett negativt planbesked lämnades 20 augusti 2010 för byggande på platsen och därmed måste det bedömas som redan utrett och klarlagt att platsen inte är lämplig för avstyckning för byggande av enbostadshus. För att grundligt utvärdera möjligheten för ett ianspråktagande av marken för enbostadshus skulle positivt planbesked ha krävts för en därefter efterföljande planläggning.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

I den nyligen antagna detaljplanen för området direkt väster om Grundby 1:92 har denna fastighet utelämnats från planområdet på grund av naturvärdena och att marken därför är olämplig att planlägga för bebyggelse. I ett tidigare planarbete, som sedermera upphävdes, föreslogs inga byggrätter här utan marken var benämnd som natur.

Tidigare ärenden gällande förhandsbesked har vid överprövning ända upp till MÖD visat på att tidigare bedömningar och beslut varit relevanta och bör ligga fast.

Stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning är att den sökta åtgärden inte kan meddelas.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Yrkanden

Linus Pettersson Lakso (MP) och Joel Hamberg (V) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Utdrag till:

Delges:
NN (Sökanden)

Akten

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

§ 226

Mörby 4:1 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt dubbelgarage dnr Bygg 504/2017

Beslut

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

- Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig terräng.
- Åkerholme får inte påverkas under byggtiden eller under bruksskedet.
- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras. Byggnaders placering ska följa bebyggelsestrukturen i området.
- Byggnader utformas som enplanshus eller 1,5-planhus.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Innan bygglov kan beviljas ska miljökontoret ha godkänt ett förslag på avloppslösning.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att samtliga villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 8 kap 9 §.

2. Avgift tas ut med 8 000 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterat den 15 november 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Motiv till beslut

Vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §. I detta ärende görs bedömningen att de enskilda intressena överväger.

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL och 8 kap 9 § PBL

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 genom att byggnader förläggas intill befintlig bebyggelse och följa den bebyggelsestruktur som råder i området.

Åtgärden bidrar till en attraktiv och levande landsbygd att bo, leva och verka på, i enlighet med den strategiska inriktningen 2016-2019 beslutad av fullmäktige 2015.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär nybyggnad av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på del av fastigheten Mörby 4:1. Tilltänkt avstyckning är cirka 4 000 m². Sökt läge ligger i anslutning till en grusväg. Tilltänkt avstyckning angränsar till ett befintligt enbostadshus.

För området gäller ÖP2030. Sökt läge ligger inom regionalt intresse för naturvård. Regionalintresset gäller moräner på regelbundet avstånd samt små kuperade hagmarker. Sökt läge ligger inte i anslutning till någon ändmorän och bedöms därför inte strida mot det regionala intresset.

Området beskrivs även i ÖP2030 som karaktärsområde 18 Västermo-Öja-Lista. I beskrivningen för detta karaktärs område nämns det att ny bebyggelse ska anpassas i skala och placering till äldre strukturer och bebyggelselägen. Det nämns även att nya byggnader bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, vägar och i åker- och skogskanter.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Närmaste grannen har haft synpunkter på placeringen och anfört att utsikten skulle bli försämrad samt att tomten skulle beskuggas. Grannen bedömer att det finns bättre alternativ för placeringen. Grannen misstänkte även att det kunde förekomma fornminnen på den sökta platsen.

Park- och naturavdelningen har haft möjlighet att lämna yttrande och påpekar att åkermark endast får tas i anspråk om väsentliga samhällsintressen inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. I yttrandet föreslår kommunbiologen att placeringen ska hamna närmare grusvägen för att bland annat minska fragmenteringen av landskapet.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig men har inte haft något att erinra.

Länsstyrelsen har fått möjlighet att lämna synpunkter men har inte haft något att erinra dock påminner länsstyrelsen om anmälningsplikten som gäller enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Bostadshuset kommer att betjänas av enskild vatten- och avloppsanläggning. Fastigheten bedöms bli tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens fordon och slamsugningsbil via befintliga vägar.

Miljökontoret har bedömt att enskild vatten- och avloppslösning går att anordna på tilltänkt avstyckning.

Sökande har fått bemöta samtliga synpunkter och reviderat sitt förslag enligt förvaltningens önskemål. Marken för tilltänkt avstyckning brukas inte och står i träda. Gällande insyn till grannen menar sökande att det ligger ett skogsbryn mellan befintligt enbostadshus (Luckan 1:3) samt till tänkt avstyckning. När eventuella hus väl uppförs kommer dessa att varken synas eller skugga grannfastigheten (Luckan 1:3). Exakt placering av byggnader sker alltid i bygglovsskedet.

Syn på plats har skett för att bedöma lämpligheten. Vad gäller grannens synpunkter om skuggning av tomten samt att åtgärden skymmer utsikten så görs bedömningen att åtgärden inte kommer att medföra de olägenheter som grannen menar skulle uppstå i och med att ett enbostadshus uppförs på tilltänkt avstyckning. De träd som finns mellan fastigheterna utgör idag en barriär. Den utsikt som grannen menar blir skynd finns inte idag. Större delen av de träd som finns mellan fastigheterna ligger inom grannens egna fastighet.

Exakt placering av bostadshus samt garage sker i bygglovet och i den granskningen ska hänsyn tas till det värdefulla biologiska mångfalden.

Med hänsyn till ovanstående yttranden samt besök på plats har en sammanvägd bedömning gjorts att etablering av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader är lämplig med förutsättningen att utformningen sker varsamt och anpassas till landskapsbilden och att material- och färgval sker med stor omsorg för en god helhetsverkan.

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.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Enligt 1 kapitlet 1 § kulturmiljölagen (KML) ska enskilda såväl som myndigheter visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skadorna på kulturmiljön undviks eller begränsas.

Enligt 2 kap. 5 och 10 §§ KML råder anmälningsplikt:

- om fornyfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/ eller fornyfyndet samt området runt detta/dessa
- anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Yrkanden

Tomas Jönsson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Utdrag till:

Delges:

NN

NN

För kännedom:

Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

SBN/2017:419

§ 227

Hensta 2:1 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage dnr Bygg 797/2017

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 8 000 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 16 oktober 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Enligt PBL ska nya ny bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med bland annat med hänsyn till jord- berg- och vattenförhållandena. Sökt plats består idag av opåverkad mark med synliga berghällar i dagen och även en långsgående håll som riskerar att behöva sprängas bort för att möjliggöra för byggnation samt möjliggöra en anslutning till kommunal VA-ledning. Sökt åtgärd bedöms inte vara en varsam komplettering i området då det skulle innebära stora ingrepp i naturen för att skapa en byggbar plats samt för hantering av det dagvatten som uppstår och som ska omhändetas inom egen fastighet.

Åtgärden överensstämmer till viss del Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 samt områdesbestämmelser, OB Ä6017. Enligt dessa ska ny bebyggelse förläggas i närhet till befintlig, vilket denna ansökan gör, men den befintliga byggnationen utgörs tydligt av att bostadshus placerats på var sida om huvudväg, Åkerbyvägen, denna sökta placering utgör en avvikelse i mönstret då platsen är utmed en sidoväg av låg standard, samt att markförhållanden på sökt plats inte är gynnsamma.

Ny bebyggelse bör i detta fall uppföras i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL då det innebär att en ny bebyggelsestruktur påbörjas som inte utgörs av kompletteringar i form av lucktomter utmed bebyggelsestråk.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Platsen ligger inom randzon kring fornlämning, fornlämningen utgörs av ett övertorvat offerkast, ett stenröse, cirka 3 meter i diameter direkt söder om krönet av åsen och säker i sin position.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård, där bland annat fornlämningar ska vara fortsatt tillgängliga och ny bebyggelse förläggs inte i exponerade lägen.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att fastighet styckas för att kunna bebyggas med enbostadshus samt garage. Sökanden har redovisat önskad ungefärlig byggnadsarea och placering på inlämnat kartunderlag, men, storlek på dessa hanteras inte i detta ärende utan enbart om platsen är lämplig för byggnation eller inte. Däremot kan konstateras att om bebyggelsen planeras så som föreslagits behöver stora markingrepp göras vilket inte kan betraktas som varsamma kompletteringar i naturen. Luftledning söder om denna tomt utgörs av el och tele, avstånd till denna gör att ny fastighet inte kan förläggas alltför nära fastighet mot söder.

Berörda **sakägare/grannar** har lämna synpunkter om att de inte önskar att fler nya fastigheter skapas i området och att markägaren lovat dem att inga nya ansökningar om avstyckningar skulle ske.

Park- och naturavdelningen meddelar att om byggnation sker så ska placering väljas utifrån att inte området med berg i dagen i den nordvästra delen påverkas av sprängning. I gräns mot öster finns värdefull hällmarkstallskog där ingen byggnation får ske samt en myrstack som bör bevaras.

Länsstyrelsen har inget att erinra men upplyser om anmälningsplikten om fornlämning eller fornfynd påträffas.

Miljökontorets bedömning är att anslutning bör till Eskilstuna Energi och Miljös VA-ledningar.

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta avslagsförslaget och meddelar bland annat följande:

Den sammanvägda bedömningen som finns i ärendebeskrivningen anser vi vilar på lösa grunder och att det tagits för lätt på Eskilstuna kommuns översiktsplan kring samhällsutveckling samt att den fulla bilden kring områdesbestämmelserna inte har vägts in, inte beller de faktiska förhållandena. Tomten som vi erbjödits ligger i direkt anslutning till övrig bebyggelse. Inom en radie av 150 meter finns 11st bostadsfastigheter, med bl.a. stora garage, stall m.m. Till den närmaste grannen skulle det vara ca 4 meter, endast en väg avgränsar tomterna. Vilket överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och områdesbestämmelserna.

Lyttrandet uttrycks att den befintliga vägen håller låg standard samt att markförhållanden inte är gynnsamma. Vi ställer oss mycket frågande till detta. Tomten ligger på en åshöjd och har således mycket grus och sand i sig. Eftersom vägen inte leder någonstans utom till en vändplan är trafiken

Eskilstuna – den stolta Fristaden

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

begränsad. Dock använder sig den fastigheten som vi skulle ha som närmsta grannar sig av vägen utan problem. Timmerbilar tar sig även fram på vägen. Trafik till och från en enbostadsfastighet kan under inga omständigheter vara ett problem.

Markförhållandena bedömer vi som exemplariska. Vi har haft byggtreprenör med på platsen för expertutlåtande och de har bekräftat vad vi själva bedömt. Som ovan nämnt har den tilltänkta tomten ett högt och fint läge med väl-dränerad mark, mycket grus och sand. Det finns en "sten-knalle" i dagen som vi är särskilt förtjusta i och som för oss skulle bidra till att skapa en lantligt och estetiskt inslag. Vi har ingen intention att spränga bort det. I sammanhanget kan det vara värt att nämna att "sprängning" medför en betydande merkostnad som vi inte är intresserade av. De pengarna vill vi hellre lägga på annat, ett tjustigt kök till exempel. Således finner vi uttalandet att markförhållanden skulle vara ogynnsamma synnerligen märkligt.

Fornminnet som omnäms är ett "offerkast", ca 1 meter högt och 1 meter i diameter, några stenar med pinnar på toppen, (överensstämmer inte med de tre gånger tre meter stora som anges i yttrandet). Det ligger ca 50 meter bort från "Vår" tilltänkta tomt och kommer inte på något sätt påverkas. Den som önskar gå förbi där kommer att kunna göra det helt obehindrat och framtida eventuellt enbostadsbus kommer under inga omständigheter att inskränka tillgängligheten till offerkastet. Vi tycker vidare att det är märkligt att detta finns med som ett beaktat skäl då det finns 11 fastigheter ytterligare i dess närhet där detta inte har inneburit något hinder.

ÄRENDET

Det finns en skrivning i ärendebeskrivningen som uttrycker att de "närmsta grannarna" skulle ha fått ett muntligt löfte av markägaren att inga ytterligare fastigheter skulle styckas av.

Det har kommit till vår kännedom att det är ett falsarium eftersom säljaren till den tomten inte äger någon mer mark i området och av den anledningen är ett sådant löfte en omöjlighet. Vi har ställt frågan till ägarparet av HENSTA 2:1 och de känner inte till något löfte av denna karaktär. Löftet kan således inte styrkas.

Sedan nämns det en luftledning som stannar vid en av bostadsfastigheterna ca 85 meter från den vår tilltänkta fastighet och att avstånd till denna gör att ny fastighet inte kan förläggas alltför nära fastighet mot söder. Det ska den inte göra heller. Ingen av de nyare fastigheterna har luftledningar och det skulle inte vi ha heller. Luftledningar är något man i undantagsfall använder nu för tiden. Infrastrukturell utbyggnad av teleledningar har väl i princip helt upphört, det är på väg att nedrustas. Vi har även av eget intresse granskat andra offentliga handlingar i form av förhandsbesked, bygglov etc. och funnit att det är vanligt att förhandsbesked och bygglov beviljas under förutsättningar att... och sen kan det följa några olika kriterier.

Vi finner det märkligt under rådande omständigheter att något sådan inte hade kunnat vara en tänkbar lösning för förhandsbeskedet till HENSTA 2:1.

Det är vår uttalande önskan att statsbyggnadsnämnden beaktar våra kommentarer och tittar på bifogade bilagor innan beslut i rubricerat ärende fattas.

Den från förvaltningen sammanvägda bedömningen är fortfarande att den sökta platsen som helhet inte är lämplig ur naturvårdessynpunkt.

Sökandens inkomna synpunkter innebär ingen ändring av förslag till beslut.

Grannars/sakägares synpunkter är deras egna, information om fornlämning kommer från Riksantikvarieämbetets kartsida och om och när luftledningar ska bort vet vi inte och kan bara hantera den som nu finns.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Det finns förvisso ett antal parametrar i ansökan som överensstämmer med översiktsplan och områdesbestämmelser om hur ny bebyggelse ska förläggas gentemot omgivningen, det är korrekt, och om markförhållandena varit annorlunda så att ingreppen kunnat göras mer varsamt hade även bedömningen kunnat vara en annan.

Att bereda marken för byggnation, grundlägga för hus, garage, ledningar och infart skulle ändå innebära avsevärda byggnadstekniska ingrepp som inte är att betrakta som varsamma och därmed heller inte är förenliga med PBL om att naturförutsättningarna i fråga om jord- berg- och vattenförhållanden ska tas tillvara.

En avvägning mellan enskildas intressen mot de allmännas kan som i detta fall innebära att inte medge ny bebyggelse utefter en mindre väg gör att det enskilda behovet får stå tillbaka. Att förtäta utmed en redan bebyggd väg i form av lucktomter bedöms oftast som en mer varsam komplettering och är tydlig i det direkta närområdet där så har skett. I detta fall bedöms platsen inte vara lämplig för helt ny etablering.

Sökanden lämnade den 14 november 2017 in ett yttrande där de bland annat framför att de har kontaktat en pensionerad lantmätare som gjort en förhandsutsättning av tomt, huset och garagets placering samt VA-anslutning. Samt placeringen av infart till fastighet. Enligt sökanden kommer berg idagen i nordvästra delen inte att påverkas av sprängning detta framgår av samma karta inlämnad den 14 november 2017. Den tänkta placeringen av bostadshus samt garage gör att naturpåverkan kommer att minimeras och inget berg i dagen kommer att behöva sprängas utifrån en okulär bedömning. VA-anslutning är tänkt att göras vid punkt som är markerad på karta inlämnad den 14 november 2017. VA-ledningar kommer i sådana fall att placeras intill vägen, från grenpunkten och vidare upp till tomten. Infart kommer att placeras i den nordvästra delen av tomten för att minimera naturpåverkan.

Detta yttrande ändrar inte nämndens bedömning. Tillstånd meddelas inte.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Utdrag till:

Delges:
NN (Sökanden)

För kännedom:
Akten
NN

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

SBN/2017:460

§ 228

Tumbo prästgård 1:4 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 661/2017

Beslut

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

- Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnad ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa ett förslag till avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och kan godkännas av miljöinspektören.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg finns/kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

2. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 26 september 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL

Enligt PBL 4 kap. 2 § krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid frågor enligt plan- och bygglagen ska det tas hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Vid platsbesök har det säkerställts att beslutsvillkoren kan uppfyllas.

Den sammanvägda bedömningen är att ett byggnadsverk inte får betydande inverkan på omgivningen, inte medför betydande miljöpåverkan och att hänsyn till det allmänna och det enskilda intresset tas tillvara, varför tillstånd kan meddelas.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Platsen ligger inom skyddszon för vattentäkt.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att man vill stycka av en tomt med en yta om cirka 2 020 m².

Berörda sakägare och grannar har haft möjlighet att lämna yttrande.

Från Eskilstuna stadsmuseum har inga synpunkter inkommit.

Eskilstuna energi och miljö ställer sig positiva till byggnation

Trafikverket har inga invändningar mot byggnation.

Miljökontoret har lämnat positivt yttrande för byggnation men påpekar att samarbete för en lämplig anläggning måste ske med deras medverkan på grund av att det är ett vattenskyddsområde.

Gällande rågrannar har inga kommentarer inkommit.

Den tänkta avstyckningen ligger i förhållande till de andra byggnaderna på ett bra och säkert avstånd från övriga byggnader. Det som är av vikt här är grundvattentäkten som man måste ta stor hänsyn till. Miljökontoret som anser att det går att bygga här kommer att titta på en lämplig anläggning som är anpassad för de omständigheter som

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

råder för platsen. Huset är ett enplanshus med en byggnadsarea om cirka 125 m². Byggnaderna runt om har i förhållande till varandra ett väl tilltaget avstånd mellan sig så känslan av avskildhet för den lantliga känslan finns. Gällande väg så är den etablerad på platsen och den in och utfart som redan finns kommer att användas även för den tilltänkta avstyckningen.

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 byggnad beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om byggnaden strider mot villkoren i detta beslut.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Yrkanden

Tomas Jönsson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Utdrag till:

Delges:
NN

För kännedom:
Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

SBN/2017:416

§ 229

Stora Nyby 1:45 förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 772/2017

Beslut

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

- Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras kulör, volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden och kringliggande bebyggelse.

- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng, resterande träd bör bevaras i största möjliga utsträckning, hagmarken i väster bevaras, bebyggelse får ske på östra delen av fastigheten.

- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.

- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.

- Vid platsbesök kan konstateras att väg finns, dock behöver den förbättras för ökad trafik samt för att möjliggöra framkomlighet för räddningsfordon.

- Miljökontorets bedömning är att enskild anläggning går att ordna i det fall sökanden inte får möjlighet att ansluta till det kommunala ledningsnätet. Dock förespråkas då en gemensam anläggning med annan ny bebyggelse.

2. Avgift tas ut med 5 300 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 31 oktober 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Platsen bedöms vara lämplig för bostadsändamål, det enskilda

Eskilstuna – den stolta Fristaden

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

intresset att bebygga denna bostadsfastighet i det före detta skogspartiet innebär inte att det allmänna intresset avsevärt försämras i närområdet då det finns fortsatta goda möjligheter till fortsatt vistelse i natur i direkt närhet.

Sökt plats ligger utmed ett av de i Översiktsplanens prioriterade stråk för nytillkommande bebyggelse.

Inom fastigheten finns fornlämningar, sökt åtgärd kan placeras utanför fornlämningarnas område. Länsstyrelsen har då inget att erinra.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 Enligt den ska ny bebyggelse förläggas i närhet till befintlig, vilket finns direkt öster om sökt plats.

Platsen ligger inom zon för buller från skjutbana, Stenkvista gevärsskytteklubb. Verksamheten där kommer att upphöra i slutet av året.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär en prövning om uppförande av enbostadshus lämpligen kan uppföras på den aktuella fastigheten på den plats som markerats på ansökningskartan. Idag finns ingen huvudbyggnad, endast ett garage som inte färdigställt och som ämnas rivas.

Den markerade platsen bedöms inte ha några höga naturvärden, skogen är mestadels avverkad.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter har lämnats om att jordbruksverksamhet med djurhållning bedrivs på intilliggande fastigheter samt att det tillfälligtvis kan uppstå påverkan av rök från eldningspanna.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter om att hänsyn ska tas till den fornlämning i form av en lägenhetsbebyggelse/torplämning som finns på fastigheten.

Förhandsbesked har meddelats i ärende från 2005, vilket överklagades men senare vann laga kraft, då uppfördes enbart garaget. 2007 inkom ny ansökan om förhandsbesked för tre hus, vilken ändrades till ett hus och medgavs men som sedan inte har utnyttjats.

Sökanden avser att använda befintlig väg, vilken behöver förbättras. Sökanden har uppgett att byggnaden ska anslutas till kommunalt VA-nät, detta ligger dock på ett sådant avstånd att ledningar behöver dras över annans fastighet med stöd av servitut och om detta inte går att lösa har Miljökontoret meddelat att de bedömer det som möjligt att kunna anlägga enskild avloppsanläggning.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

Den samlade bedömningen är att sökt plats ligger inom område där enstaka nytillkommande hus kan accepteras om de ligger i anslutning till befintlig gårdsbildning eller bebyggelsegrupp. Dessutom ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp, dessa kriterier bedöms kunna uppfyllas samt att fastigheten redan är bildad för detta ändamål. Fornlämning får inte påverkas.

Upplysningar

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

Fornlämningar är skyddade enligt lagen och ni erinras om anmälningssplikten enligt 2 kap 5 och 10 § kulturminneslagen- om fornyfynd påträffas skall detta snarast anmälas till länsstyrelsen, om fornlämning påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fornlämningen och dess närmsta omgivning. Anmälan skall omedelbar göras till länsstyrelsen.

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 byggnader 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.

Yrkanden

Tomas Jönsson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Utdrag till:

Delges: NN (Sökanden)

BALSTA 4:1
NN

För kännedom: Akten
Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

SBN/2017:161

§ 230

Investeringsbudget - anläggningar 2018-2022

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till förvaltningen.

Yrkanden

Sarita Hotti (S) yrkar att ärendet återremitteras så att förvaltningen inväntar kompletterande årsplan från kommunfullmäktige i november.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 231

Delegationsrapporter stadsbyggnadsförvaltningen 2017, bygglovsavdelningen

Beslut

Delegationsrapporten daterad den 6 november 2017 läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ärenden beslutade med stöd av delegationsordning på stadsbyggnadsförvaltningens bygglovsavdelning mellan den 1 – 31 oktober 2017.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 232

Delegationsrapporter stadsbyggnadsförvaltningen 2017, planavdelningen lantmäteriärenden

Beslut

Delegationsrapporten läggs till handlingarna.

Ärendet

Ärenden beslutade med stöd av delegationsordning på stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning mellan den 1-31 oktober 2017.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 233

Delegationsrapporter stadsbyggnadsförvaltningen 2017, trafikavdelningen

Beslut

Delegationsrapporten för oktober 2017 läggs till handlingarna.

Ärende beskrivning

Ärenden beslutades med stöd av delegationsordning på Stadsbyggnadsförvaltningens trafikavdelning mellan den 1-31 Oktober.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 234

Delegationsrapport personal oktober 2017

Beslut

Delegationsrapport för oktober läggs till handlingarna.

Utdrag till:
Akten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------