

Plats och tid	Ekströmska lokalen, kv. Värjan klockan 09:00-12:20	
Beslutande	Sarita Hotti (S) Nicklas Karlsson (S) Ove Eriksson (S) Diyar Alis (S) Viggo Hansen (S) Monica Wikberg (M) David Dishart (M) Rickard Tannarp (M) Marko Biscevic (M) Arne Jonsson (C) Linus Pettersson (MP) Maud Ekman (V) Jan Svensson (L) Laszlo von Óvári (SD) Seppo Vuolteenaho (SD)	ordförande ej beslutande § 134 ej beslutande §§ 136, 140, 143-144 ej beslutande § 134
Ersättare	Anders Nordin (C) Bo Hellmark (KD)	beslutande §§ 134, 136, 140, 143-144 beslutande § 134
Utses att justera	Maud Ekman	
Justeringens plats och tid	tisdagen den 21 juni, Värjan	Paragrafer 133-160
Underskrifter Sekreterare Peter Sundström §§ 133-149, 151-160, Marianne Hagman § 150	
Ordförande Sarita Hotti	
Justerande Maud Ekman	

Anslag/Bevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ och sammanträdesdatum	Stadsbyggnadsnämnden	2016-06-17	
Anslaget sätts upp	2016-06-22	Anslaget tas ner	2016-07-14
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadsförvaltningen, Nämndsekreterare, Värjan		
Underskrift		



Eskilstuna
kommun

Övriga närvarande

Magdalena Lindfeldt

Mari Lundkvist

Anna Ekwall

Kristina Hasselkvist

Rickard Ålund

Per Wiig

Anna Bergfors Fall

Marianne Hagman

Peter Sundström

planarkitekt §§ 133-134

planhandläggare §§ 133-135

chef planavdelningen §§ 133-135

bygglovshandläggare §§ 133-151

chef bygglovsavdelningen §§ 133-151

bygglovsinspektör §§ 133-153

chef trafikavdelningen §§ 151-153

förvaltningschef

nämndsekreterare §§ 133-149, 151-160

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SBN/2015:382

§ 133 Ändring av detaljplan för Linden 2-4

Beslut

Förslag till ändring av detaljplan för Linden 2 antas.

Ärendebeskrivning

Syftet med ändringen av detaljplan är att upphäva tomtindelning för att möjliggöra justering av gränsen.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

Planen är förenlig med gällande översiktsplan.

—

Utdrag till:
Planavdelningen

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

§ 134

Detaljplan för Nithammaren 8 med flera

Beslut

Förslag till detaljplan för Nithammaren 8.m.fl.godkänns för granskning.

Jäv

Nicklas Karlsson (S) och Seppo Vuolteenaho (SD) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

Sammanfattning

Detaljplan för ca 400 bostäder, centrumverksamheter och förskola i anslutning till Munktellstaden.

Ärendebeskrivning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggande av ca 400 bostäder i 3-6 våningar som även innehåller lokaler och en förskola inom Nithammaren 8 m.fl. Kvarterets användning ändras från industriverksamhet till bostäder och park.

Syftet är också att skapa ett promenadstråk längs med Eskilstunaån i bästa solläge med utsikt över vattnet och stadens södra strand. Befintliga träd inom parkområdet sparas för att bidra till biologisk mångfald samt utgöra en resurs för ekosystemtjänster.

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Utdrag till:
Planavdelningen

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

SBN/2014:242

§ 135 Detaljplan för Hensta-Trollskär-Slätteviken

Beslut

Förslag till detaljplan för Hensta-Trollskär-Slätteviken, Mälarstranden antas.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt med en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende, att ett fåtal nya bostadsfastigheter tillkommer genom exempelvis avstyckning av befintliga arrendetomter och inom tidigare planlagd mark för bebyggelse samt att eventuell service inom detaljplaneområdet ska kunna komma till. Strävan är att samtidigt kunna bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelseäthet, och landskapsbild. Detaljplanen intention är att skapa förutsättningar för en god gestaltning där nya byggnader anpassas till platsens förutsättningar och där den rådande karaktären med "hus i natur" bevaras.

För att bevara områdets naturkaraktär placeras bebyggelsen så att omgivande terräng och naturmark dominerar landskapsbilden. Det är särskilt viktigt att tänka på vid exponering mot vattnet och andra öppna landskap. I övrigt ska bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär.

Gränsen för området som tillhör riksintresset för kulturmiljön har förändrats gentemot de gränser som redovisats vid plansamrådet. Detaljplaneområdet ligger nu i sin helhet utanför detta riksintresse. Det kommunala kulturmiljöintresset kvarstår dock. Kulturmiljövärdet inom detaljplaneområdet består främst av den småskaliga bebyggelse-karaktären med små volymer, tomter anpassade efter topografin och de slingrande vägarna.

Kommunens intention är också att utan övergripande påverkan på kulturmiljön utveckla bebyggelsen inom detaljplaneområdet. Kulturmiljöns huvudsakliga värden bedöms kunna behållas med hjälp av restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder, särskilda bestämmelser för kulturhistoriskt intressant bebyggelse och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Förslag till detaljplan har varit utställd under tiden 26 februari till och med den 18 mars 2016.

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

Ca 16 skriftliga yttranden varav 12 med synpunkter inkom under utställningstiden. Synpunkter som framfördes under utställningstiden har kommenterats/ bemötts i ett *utlåtande*, daterat den 2 juni 2016.

Inkomna synpunkter under det tidigare samrådsskedet har kommenterats/ bemötts och finns sammanställda i en *samrådsredogörelse* daterad den 4 februari 2016 som finns tillgänglig på planavdelningen.

Många synpunkter som inkommit under samrådstiden och vid granskningsutställningen har helt eller delvis tillgodosetts. En del synpunkter har dock inte kunnat tillgodoses i det slutgiltiga planförslaget. Dessa synpunkter har sammanställts i utlåtandet daterat den 2 juni 2016.

Efter utställning har smärre ändringar skett i planbeskrivning och på plankartorna vilket framgår i *utlåtandet*. Dessa ändringar är av sådan art att det inte krävs någon ny utställning.

Yrkanden

Nicklas Karlsson, Ove Eriksson, Diyar Alis, Viggo Hansen, alla (S), Monica Wikberg, David Dishart, Rickard Tannarp, Marko Biscevic, alla (M), Arne Jonsson (C), Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Jan Svensson (L) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—
Utdrag till:
Planavdelningen

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

SBN/2016:283

§ 136
Strand 1:1 Strandskyddsdispens för nybyggnad av två enbostadshus dnr Bygg 483/2016

Beslut

Ärendet återremitteras för fortsatt handläggning.

Jäv

Arne Jonsson (C) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

—

Utdrag till:
Akten

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

SBN/2016:285

§ 137

Torshälla 3:24 Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 148/2016

Beslut

1. Dispens meddelas för åtgärden med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken. Följande villkor gäller för dispensen:

- Mark som får tas i anspråk för det avsedda ändamålet är markerad på karta daterad den 30 maj 2016.

2. Avgift tas ut med 4 200 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 14 juni 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Inom området råder strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 § miljöbalken. Dispens kan meddelas endast med stöd av 7 kap 18 b § miljöbalken.

Åtgärden är förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och krav i 2 kap plan- och bygglagen.

Åtgärden överensstämmer med översiktsplanens syfte för markanvändning inom Eskilstuna kommun.

Åtgärden strider inte mot riks-, läns- eller kommunala intressen för naturvård och friluftsliv.

Den angivna platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken finns eftersom byggnadsplatsen/tomten är väl avskild från strandområdet och saknar betydelse för bad och friluftsliv. Åtgärden anses inte heller väsentligt försämra livsvillkoren för djur och växter.

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

Särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken finns eftersom placeringen av byggnaden är sådan att allmänheten med stöd av allemansrätten inte hindras tillträde till stranden. Åtgärden anses inte heller väsentligt försämra livsvillkoren för djur och växter.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär strandskyddsdispens för förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Området består av några olika lövträd samt snår.

Friluftslivet påverkas inte. Det finns en nyanlagd gång och cykelväg som leder ned mot vattnet.

Kommunbiolog har blivit hörd och återkommer med yttrande.

Upplysningar

Länsstyrelsen har rätt att överpröva beslutet inom tre veckor från det de har tagit del av beslutet. Sökanden uppmanas att avvakta tiden för överprövningen innan åtgärden påbörjas.

Dispensen upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen för beslutet.

Räkning med inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—

Utdrag till:

Akten

NN (Sökanden)

NN

Lantmäteriet

Delges:

Länsstyrelsen i Södermanlands län, 611 86 Nyköping

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

SBN/2016:286

§ 138

Grundby 1:92 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus dnr Bygg 287/2016

Beslut

Tillstånd medges inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) och 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 skrivelse daterad den 14 juni 2016 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 ansökan för två avstyckningar samt ytterligare ett ärende med ansökan om tre avstyckningar på samma fastighet i direkt anslutning till dessa med sammanlagt fem nya bostäder skulle det krävas en planläggning. Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

För området gäller Områdesbestämmelser, ObÄ6016, fastsållda 2002. I områdesbestämmelserna står omnämnt att omvandlingen till permanentboende endast omfattar befintliga fastigheter och arrendetomter.

Sökt plats ligger delvis inom område som omfattas av strandskydd.

Den samlade bedömningen är att den föreslagna åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Sökt åtgärd skulle innebära avstyckning av två tomter för att kunna bebygga dessa med enbostadshus samt garage vilket inte bedöms vara en varsam komplettering i området då det skulle innebära stora ingrepp i naturen för att skapa en byggbar plats.

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

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär styckning av två fastigheter för byggnation av bostadshus i detta ärende, samt i ytterligare ett ärende som handläggs parallellt med detta stycka tre fastigheter för bostäder direkt söder om dessa, sammanlagt fem nya fastigheter. Sökanden föreslår att tomterna skulle vara cirka 1 500 m² och kunna bebyggas med bostäder om cirka 250 m². Den nya bebyggelsen skulle enligt sökanden ligga mer än tre meter över normalt vattenstånd, den låglänta marken mot Mälaren skulle bestå av en 20 meter bred zon av gräs som avslutas med en träkaj mot vattnet, vilket muddras och befrias från vass.

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

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter från grannar har lämnats där man motsätter sig att förhandsbesked medges för dessa tomter då de skulle påverka befintliga servitut, och man ställer sig frågan om kommunen undantagit detta område från strandskydd? Intelligande fastigheter, vilka bildades 1952, har sparat remsor av skog för att djur skulle ha fritt tillträde till Mälaren.

Från övriga berörda sakägare har inlämnats:

Från planavdelningens ekolog:

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. Topografin 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.

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.

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

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.

Från Miljökontoret:

Miljökontoret informerar om att det framtida klimatet kommer att innebära mer nederbörd än idag. Därför kommer Mälaren ha högvatten oftare och längre perioder än i dagsläget. Med den nya vattendomen för Slussen i Stockholm kommer Mälarens högsta vattenstånd hållas längre perioder. Detta innebär att låglänta markområden kommer att torka upp långsammare och det blir även svårare att anpassa dräneringar till följd av detta.

Den nordligaste tomten är belägen lågt i terrängen i förhållande till Mälarens nuvarande vattenstånd. Förutsättningarna för den nordligaste tomten bör därför utredas noggrannare.

För muddring och byggnation av småbåtshamn krävs anmälan om vattenverksamhet till miljö- och räddningstjänstnämnden eller tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen. Det krävs även strandskyddsdispens för träkaj, småbåtshamn och gräsytor närmast Mälaren.

På kommunens mark, strax öster om fastigheterna, finns en gammal kalkkälla dit några av de omgivande fastighetsägarna går för att hämta dricksvatten.

Miljökontoret bedömer att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas för fyra av fastigheterna men att förutsättningarna för den femte, den nordligaste av dem, behöver utredas ytterligare med tanke på dess närhet till Mälarens vattenstånd. Fastigheterna ska anslutas till kommunalt VA. Vid byggnation på de planerade fastigheterna ska hänsyn tas till kalkkällan så att vattenkvaliteten i denna skyddas.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har något att erinra ur fornlämnings synpunkt.

Naturskyddsföreningen har lämnat synpunkter om att området är känsligt för häckande sjöfågel och fågellivet samt att för de sökta vattennära åtgärderna krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande:

I samrådsredogörelsen för detaljplanen som pågår väster om sökt fastighet har markägaren yttrat sig och lyft att han önskar att fastigheten omfattas av detaljplanen. Sökande har fått följande svar från Stadsbyggnadsförvaltningen.

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

”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 Mälarstranden.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora uppfyllnader och stora bygggrätter 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 kommunicering 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 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.

Planavdelningen:

I angränsning till det aktuella området (områdena) pågår en planprocess, i detaljplaneförslaget ligger det aktuella området för ansökningar om förhandsbesked utanför planområdet, men är direkt gränsande till området.

Vid samrådet för pågående planarbete har fastighetsägaren lämnat yttrande med önskemål om bygggrätter för fem enbostadshus på fastigheten inom det område som det nu ansöks om förhandsbesked för nybyggnad av två respektive tre enbostadshus.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende med en strävan att samtidigt bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelseäthet och landskapsbild. Kulturmiljövärdet inom detaljplanen består främst av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små

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

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.

Planbestämmelserna avseende placering, utformning och exploatering är ett genomförande av de intentioner som finns den nya översiktsplanen, ÖP2030 samt även till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Mäljarstranden från 2005, FÖP5045. Vid fördjupningen för Mäljarstranden, FÖP5045 framgår bland annat att värden som ska beaktas vid framtida planläggning är bebyggelsens anpassning till terrängförhållanden, vegetation, småskalighet, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.

Utgångspunkten för den nya översiktsplanen är att den framtida utvecklingen ska ske i form av förtätning av städer och mindre tätorter och att ny bebyggelse placeras längs kollektivförsörjda stråk med stort fokus på hållbarhetsfrågor. I dess ställningstaganden framgår att detta planområde är utpekad som omvandlingsområde för bostäder. Där den pågående permanentningen av fritidshusbebyggelsen förväntas fortgå även framöver och därför behöver regleras. I och med dessa intentioner, politiska ställningstaganden och förhållanden inom området i övrigt har tillkomsten av fler byggrätter skett i en mycket begränsad omfattning.

Avsikten är att begränsa bebyggelseområdets utbredning och bevara natur och kulturmiljön, samtidigt som jord- och skogsbruken i närområdet kan behållas med minsta möjliga påverkan.

Motiv för att inte exploatera området mer än som redan föreslagits vid samrådet har beskrivits i texten ovan. Ytterligare motivering kan utvecklas genom att bebyggelsen ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Grundby 1:92 är en fastighet intill Mälaren där ett större vassområde breder ut sig, strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, där 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 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.

Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mäljarstranden.

Området ligger också inom riksintresse för det rörliga friluftslivet vars intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

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

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora byggrätter och anläggande av bryggområde med stora uppfyllnader som följd, helt främmande gentemot intentionerna med området och syftet med både detaljplanarbetet och med övriga politiska ställningstaganden inklusive tidigare demokratiska beslut såsom översiktsplan, tidigare översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Mälarstranden, planprogram och senare ändrade områdesbestämmelser samt tidigare tagna beslut för den aktuella fastigheten på det nu sökta området; planbesked från 2010 samt beslutat bygglov från 2013 (de två sistnämnda med önskemål om att stycka av 5 stycken bostadsfastigheter, för att kunna bebyggas, med betydligt större byggrätter än de som föreslagits i den pågående detaljplaneprocessen).

I den kommunicering och de besluts som skett har kommunen uttryckligen påvisat sin ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Detta gäller för såväl den tidigare fastighetsägaren som 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 önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.

Platsen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.
Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningar.

Sökanden har 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 man 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.

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

- 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.

Bygglovsavdelningens bedömning är att omfattningen av sökta åtgärder innebär stora ingrepp i befintlig natur och skulle behöva en planläggning för att utredas och genomföras, negativt planbesked lämnades dock 20 augusti 2010, därmed bedöms detta som redan utrett och klarlagt.

Pågående detaljplanearbete har utelämnat denna fastighet från planområdet. I förra planarbetet, vilket upphävdes, föreslogs inga byggrätter här utan marken var benämnd som natur.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—
Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN

NN

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

SBN/2016:287

§ 139

Grundby 1:92 Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus dnr Bygg 288/2016

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 skrivelse daterad den 14 juni 2016 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 ansökan för tre avstyckningar samt ytterligare ett ärende med ansökan om två avstyckningar på samma fastighet i direkt anslutning till dessa med sammanlagt fem nya bostäder skulle det krävas en planläggning. Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

För området gäller Områdesbestämmelser, ObÄ6016, fastsållda 2002. I områdesbestämmelserna står omnämnt att omvandlingen till permanentboende endast omfattar befintliga fastigheter och arrendetomter.

Den samlade bedömningen är att den föreslagna åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Sökt åtgärd skulle innebära avstyckning av tre tomter för att kunna bebygga dessa med enbostadshus samt garage vilket inte bedöms vara en varsam komplettering i området då det skulle innebära stora ingrepp i naturen för att skapa en byggbar plats.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd styckning av tre fastigheter för byggnation av bostadshus i detta ärende samt i ytterligare ett ärende som pågår parallellt med detta stycka två fastigheter för bostäder direkt norr om dessa, sammanlagt fem nya fastigheter.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

Sökanden föreslår att tomterna skulle vara cirka 1 500 m² och kunna bebyggas med bostäder om cirka 250 m². Den nya bebyggelsen skulle enligt sökanden ligga mer än tre meter över normalt vattenstånd, den låglänta marken mot Mälaren skulle bestå av en 20 meter bred zon av gräs som avslutas med en träkaj mot vattnet, vilket muddras och befrias från vass.

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

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter från grannar har lämnats där man motsätter sig att förhandsbesked medges för dessa tomter då de skulle påverka befintliga servitut, och man ställer sig frågan om kommunen undantagit detta område från strandskydd? Intelligande fastigheter, vilka bildades 1952, har sparat remsor av skog för att djur skulle ha fritt tillträde till Mälaren.

Från övriga berörda sakägare har inlämnats:

Från planavdelningens ekolog:

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. Topografin 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.

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 §).

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

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.

Från Miljökontoret:

Miljökontoret informerar om att det framtida klimatet kommer att innebära mer nederbörd än idag. Därför kommer Mälaren ha högvatten oftare och längre perioder än i dagsläget. Med den nya vattendomen för Slussen i Stockholm kommer Mälarens högsta vattenstånd hållas längre perioder. Detta innebär att låglänta markområden kommer att torka upp långsammare och det blir även svårare att anpassa dräneringar till följd av detta.

Den nordligaste tomten är belägen lågt i terrängen i förhållande till Mälarens nuvarande vattenstånd. Förutsättningarna för den nordligaste tomten bör därför utredas noggrannare.

För muddring och byggnation av småbåtshamn krävs anmälan om vattenverksamhet till miljö- och räddningstjänstnämnden eller tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen. Det krävs även strandskyddsdispens för träkaj, småbåtshamn och gräsytor närmast Mälaren.

På kommunens mark, strax öster om fastigheterna, finns en gammal kalkkälla dit några av de omgivande fastighetsägarna går för att hämta dricksvatten.

Miljökontoret bedömer att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas för fyra av fastigheterna men att förutsättningarna för den femte, den nordligaste av dem, behöver utredas ytterligare med tanke på dess närhet till Mälarens vattenstånd. Fastigheterna ska anslutas till kommunalt VA. Vid byggnation på de planerade fastigheterna ska hänsyn tas till kalkkällan så att vattenkvaliteten i denna skyddas.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har något att erinra ur fornlämnings synpunkt.

Naturskyddsföreningen har lämnat synpunkter om att området är känsligt för häckande sjöfågel och fågellivet samt att för de sökta vattennära åtgärderna krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande:

I samrådsredogörelsen för detaljplanen som pågår väster om sökt fastighet har markägaren 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

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

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.

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 besluts 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 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.

Planavdelningen:

I angränsning till det aktuella området (områdena) pågår en planprocess, i detaljplaneförslaget ligger det aktuella området för ansökningar om förhandsbesked utanför planområdet, men är direkt gränsande till området.

Vid samrådet för pågående planarbete har fastighetsägaren lämnat yttrande med önskemål om byggrätter för fem enbostadshus på fastigheten inom det område som det nu ansöks om förhandsbesked för nybyggnad av två respektive tre enbostadshus.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende med en strävan att samtidigt bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelseäthet och landskapsbild. 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.

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

Planbestämmelserna avseende placering, utformning och exploatering är ett genomförande av de intentioner som finns den nya översiktsplanen, ÖP2030 samt även till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Mälärstranden från 2005, FÖP5045. Vid fördjupningen för Mälärstranden, FÖP5045 framgår bland annat att värden som ska beaktas vid framtida planläggning är bebyggelsens anpassning till terrängförhållanden, vegetation, småskalighet, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.

Utgångspunkten för den nya översiktsplanen är att den framtida utvecklingen ska ske i form av förtätning av städer och mindre tätorter och att ny bebyggelse placeras längs kollektivförsörjda stråk med stort fokus på hållbarhetsfrågor. I dess ställningstaganden framgår att detta planområde är utpekade som omvandlingsområde för bostäder. Där den pågående permanentningen av fritidshusbebyggelsen förväntas fortgå även framöver och därför behöver regleras. I och med dessa intentioner, politiska ställningstaganden och förhållanden inom området i övrigt har tillkomsten av fler byggrätter skett i en mycket begränsad omfattning.

Avsikten är att begränsa bebyggelseområdets utbredning och bevara natur och kulturmiljön, samtidigt som jord- och skogsbruken i närområdet kan behållas med minsta möjliga påverkan.

Motiv för att inte exploatera området mer än som redan föreslagits vid samrådet har beskrivits i texten ovan. Ytterligare motivering kan utvecklas genom att bebyggelsen ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Grundby 1:92 är en fastighet intill Mälaren där ett större vassområde breder ut sig, strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, där 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 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.

Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mälärstranden.

Området ligger också inom riksintresse för det rörliga friluftslivet vars intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora byggrätter och anläggande av bryggområde med stora uppfyllnader som följd, helt främmande gentemot intentionerna med området och syftet med både detaljplanarbetet och med övriga

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

politiska ställningstaganden inklusive tidigare demokratiska beslut såsom översiktsplan, tidigare översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Mälarstranden, planprogram och senare ändrade områdesbestämmelser samt tidigare tagna beslut för den aktuella fastigheten på det nu sökta området; planbesked från 2010 samt beslutat bygglov från 2013 (de två sistnämnda med önskemål om att stycka av 5 stycken bostadsfastigheter, för att kunna bebyggas, med betydligt större byggrätter än de som föreslagits i den pågående detaljplaneprocessen).

I den kommunicering och de beslut som skett har kommunen uttryckligen påvisat sin ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Detta gäller för såväl den tidigare fastighetsägaren som 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 önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.

Platsen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.
Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningar.

Sökanden har 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 man 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.

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

Bygglovsavdelningens bedömning är att omfattningen av sökta åtgärder innebär stora ingrepp i befintlig natur och skulle behöva en planläggning för att utredas och genomföras, negativt planbesked lämnades dock 20 augusti 2010, därmed bedöms detta som redan utrett och klarlagt.

Pågående detaljplanearbete har utelämnat denna fastighet från planområdet. I förra planarbetet, vilket upphävdes, föreslogs inga byggrätter här utan marken var benämnd som natur.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—
Utdrag till:

NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN

Delges:

NN
NN

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

§ 140

Jäders-Husby 3:4 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 334/2016

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.
- Byggnaden ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Byggnaden ska placeras så att rekommenderat avstånd till kraftledning uppfylls.
- 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.
- Anmälningsskyldighet om fornfynd och/eller fornlämningar påträffas till länsstyrelsen

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

Jäv

Arne Jonsson (C) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 7 juni 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

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

Motiv till beslut

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013. Åtgärden sker i anslutning till befintlig bebyggelse.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär avstyckning av tomt för nybyggnad av enbostadshus.

Platsen ligger inom område av riksintresse för Kafjärden.

Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningar.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats:

- Hade önskat att byggnaden placerades längre bort från befintlig bebyggelse.
- Byggnationen placeras på ladugårdssidan av byn med litet avstånd, vilket kan medföra störningar på grund av djurhållning.
- Infart till tomt att det sker från västlig väg.
- Östlig gräns i sten mur mot befintlig hästhage
- Placera enbostadshuset på det låglänta området
- Max 1½ plans enbostadshus
- Fasad faluröd med träpanel
- Harmoniserar med övrig bebyggelse

Kommunbiologen har lämnat följande synpunkter:

- Placeringen av byggnaden är bättre än tidigare förslag eftersom den ligger närmare befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

- Tillstånd för ingrepp enligt kulturmiljölagen behöver inte sökas.
- Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten om fornlämningar eller/och fornfynd påträffas enligt 2 kap. 5 och 10§ kulturmiljölagen.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

- Miljökontoret bedömer att det är möjligt att anordna en avloppsanläggning som klarar miljöbalkens krav.
- Innan bygglov beviljas ska miljökontoret ha mottagit och godkänt en ansökan om inrättande av avloppsanordning.
- Miljökontoret anser att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter:

- Det kan eventuellt vara möjligt att uppföra en ny byggnad i det läge som föreslagits utan att det skadar kulturmiljön. Men för att bibehålla Husbys

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

karaktär av traditionell faluröd bebyggelse längs byväg krävs i så fall ett mycket stort mått av anpassning till befintlig bebyggelse.

- Det gäller också att vara medveten om risken att stöta på tidigare okänd fornlämningar.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § PBL. Bygglov krävs för att få uppföra byggnaden.

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 § PBL.

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

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—

Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN (Sökanden)

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

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

SBN/2016:289

§ 141

Kolunda 8:1 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 246/2016

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.
- 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.
- 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 detaljerat redovisa väg till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 2 kap 9 §.

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 skrivelse daterad den 24 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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 (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

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

Protokoll över platsbesök med fältarbete har upprättats.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att uppföra ett enbostadshus.

Berörda grannar och sakägare har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande yttrande har lämnats:

Strimells Entreprenader har pekat på att viss bullrande verksamhet finns på deras grannfastighet samt även att viss problematik finns med dagvatten och VA.

Miljökontoret anser i yttrande att förhandsbesked kan beviljas.

Kommunbiolog anser att miljökvalitetsmålet inte uppfylls p.g.a. exploatering av betesmarker och bryn.

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

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

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—

Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

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

SBN/2016:291

§ 142

Stora Knutstena 1:9 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 612/2016

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/er 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.

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 skrivelse daterad den 9 juni 2016 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. Väg finns fram till platsen och Miljökontoret har bedömt att avloppsfrågan går att lösa.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att göra en avstyckning på cirka 3 000 m² och på den bildade fastigheten bygga ett enbostadshus.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Park- och naturavdelningen har i yttrande daterat den 19 maj 2016 påtalat att sökt avstyckning ligger till viss del inom strandskyddat område där det är förbjudet att uppföra nya byggnader.

Sökanden har därför den 6 juni 2016 lämnat in ett nytt förslag på placering av den tilltänkta tomten utanför strandskyddat område.

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig, inga synpunkter har lämnats.

Miljökontoret har i yttrande daterat den 16 maj 2016 ansett att förhandsbeskedet kan tillstyrkas eftersom det är möjligt att kunna anordna en enskild avloppsanordning eller eventuellt ansluta till befintlig gemensamhetsanläggning.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § PBL. 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 § PBL.

Exakt placering och utformning av byggnad/er 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.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

—

Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

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

NN (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

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

SBN/2016:292

§ 143
Strand 1:1 Förhandsbesked för nybyggnad av två
enbostadshus dnr Bygg 397/2016

Beslut

Ärendet återremitteras för fortsatt handläggning.

Jäv

Arne Jonsson (C) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

—

Utdrag till:
Akten

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

SBN/2016:293

§ 144

Strand 1:4 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus dnr Bygg 472/2016

Beslut

1. Tillstånd meddelas inte för tomt B enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. Tillstånd meddelas för tomt A 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/er 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 har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd."
3. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

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

Jäv

Arne Jonsson (C) anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 1 juni 2016 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

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

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 för tomt A.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken, och riksintresse Mälaren med öar och strandområden, enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Området är av regionalt intresse för naturvården nr 84-27 Sörfjärden. Öster om sökt läge, c:a 500 meter ligger naturreservatet Söderfjärden och ett Natura 200 område.

Platsen för sökt läge utgörs av en skogsbeklädd moränrygg med ädellövskog. Marken är delvis blockig och det finns inslag av död ved. Området har inventerats 1999 och är utpekad som ädellövskogsobjekt. En del grova träd har också inventerats i Länsstyrelsens skyddsvärda träd inventering 2005.

Ur naturvårdssynpunkt är marken olämplig att bygga eftersom ädellövskogar med grova träd och död ved är mycket artrika biotoper. Ny bebyggelse bidrar till en fragmentering av biotopen vilket påverkar antalet arter negativt. Moränryggar av detta slag är också viktiga inslag i landskapet då de bidrar till ett mer variationsrikt odlingslandskap och därmed också bidrar till en ökad biologisk mångfald på landskapsnivå.

Tomt A är betydligt bättre ur miljövårdssynpunkt.

Tomt B är inte lämplig ur miljövårdssynpunkt.

Vid platsbesök, fältarbete och genom yttranden har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas helt för tomt A och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4 – 5 § och 2 kap 9 §.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller uppförande av två enbostadshus. Förhandsbesked för ett enbostadshus meddelas.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats:

Placering onödigt nära grannfastighet. Försämrad boendemiljö med flera etableringar. Olämpligt beträffande höjdskillnad.

Park – och naturavdelningen har lämnat synpunkter helt enligt stycke 3-5 i motiv till beslut.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat den 19 april 2016 inget att invända ur fornlämnings synpunkt.

Miljökontoret har i yttrande daterat den 2 maj 2016 bedömt att det är möjligt att anordna en avloppsanläggning som klarar miljöbalkens krav.

Uppllysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti (S), Monica Wikberg (M), Anders Nordin (C) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—
Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

Delges:

NN (Sökanden)

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

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

SBN/2016:294

§ 145

Stövaren 6 Förhandsbesked för ändrad användning av gårdsbyggnader till bostäder dnr Bygg 431/2016

Beslut

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

- Bostadshus ska utformas utan exteriöra förändringar och minimum av ingrepp i äldre stommar.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Innergården ska behålla sin speciella karaktär av nyttogård och inte delas upp i privata uteplatser eller förvandlas till trädgård.

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 skrivelse daterad den 30 maj 2016 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.

Åtgärden strider delvis mot detaljplanen. Bedömning görs att bygglovsprövning kan göras enligt 9 kap. 31 c i detaljplanen då syftet i planen helt uppfylls och genomförandetiden har gått ut. Åtgärden anses som en mycket lämplig komplettering till området. Det kulturhistoriska skyddet av byggnaderna bedöms mycket väl kunna handläggas i bygglovsprövning.

Förändringen anses inte så stor att ett detaljplanearbete erfordras.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär ändrad användning av gårdshus till fyra lägenheter.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2-454 från 1983. I gällande detaljplan har de kvarvarande uthusen liksom huset mot gatan beteckningen q = särskild miljöhänsyn, kulturhistorisk värdefull byggnad.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter: Ur kulturmiljösynpunkt kan det vara möjligt att inred bostäder enligt förslaget under förutsättning att det inte kräver exteriöra förändringar och innebär ett minimum av ingrepp i äldre stomme. Det är också viktigt att gården får behålla sin speciella karaktär av nyttogård och inte delas upp i privata uteplatser eller förvandlas till trädgård. Åtgärderna bör prövas med ändring av detaljplan.

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/er 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.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Ove Eriksson, båda (S), Monica Wikberg, Rickard Tannarp, båda (M), Arne Jonsson (C), Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Jan Svensson (L) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Utdrag till:

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

Akten
Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Box 5035, 630 05 Eskilstuna
NN
NN
Delges:
NN (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

SBN/2016:295

§ 146

Vallby-Kolsta 2:4 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 315/2016

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.
- 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.
- VA ska ansluta till kommunal anläggning.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden detaljerat redovisa väg till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 2 kap 9 §.

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 skrivelse daterad den 24 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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 (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

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

Protokoll över platsbesök med fältarbete har upprättats.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att uppföra ett enbostadshus.

Berörda grannar och sakägare har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga yttranden har lämnats från grannar.

Kommunbiolog anser att miljökvalitetsmålet inte uppfylls p.g.a. exploatering av betesmarker och bryn.

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 byggnader beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om byggnader 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.

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

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Ove Eriksson, båda (S) och Arne Jonsson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—

Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

SBN/2016:296

§ 147

Väduren 18 Förhandsbesked för ändrad användning från industribyggnad till bostäder dnr Bygg 305/2016

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.

Särskilt yttrande

Maud Ekman (V) lämnar skriftligt ett särskilt yttrande. (Se **bilaga 1**)

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 30 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

I befintlig "Ändring och mindre utökningar av stadsplanen" från 1923 är kvarteret Väduren utpekad som Industriområdet: "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 Gjuteribolaget (500 m) där påverkan genom lukt och buller behöver utredas enligt MKB för program för Väster.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

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 avvikelse får ges om avvikelsen 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 avvikelse 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.

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

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 Nyrèns 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.

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Ove Eriksson, Diyar Alis, alla (S), Monica Wikberg (M), Arne Jonsson (C), Jan Svensson (L), Laszlo von Óvári och Seppo Vuolteenaho, båda (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Utdrag till:

Akten

Delges:

NN

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

SBN/2016:297

§ 148

Önsta 2:28 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus dnr Bygg 330/2016

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.
- 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.
- VA ska ansluta till kommunal anläggning.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden detaljerat redovisa väg till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 2 kap 9 §.

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 skrivelse daterad den 24 maj 2016 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 (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

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

Protokoll över platsbesök med fältarbete har upprättats.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att uppföra ett enbostadshus.

Berörda grannar och sakägare har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga yttranden har lämnats från grannar.

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 byggnader beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om byggnader 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.

—

Utdrag till:

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

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

SBN/2016:298

§ 149

Svärdsliiljan 1 Bygglov för ändrad användning av kontor/industribyggnad till bostäder och nybyggnad av 2 flerbostadshus samt installation av eldstad dnr Bygg 169/2015

Beslut

Bygglov 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.

Reservation

Mot beslutet anmäler Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Laszlo von Óvári och Seppo Vuolteenaho, båda (SD) reservation. Skriftlig reservation lämnas av V. (Se **bilaga 2**)

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 30 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

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 tillbaka 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.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

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 Svärds Liljan 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 m² 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 m².

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

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

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 m².

Bruttoarea, BTA, ca 1 500 m².

Boarea, BOA, ca 1 190 m².

Hus 2 Ny byggnad i två plan samt inredd vind. I byggnaden inryms 4 st. likadana 6-rumslägenheter med en boarea om ca 137 m².

Byggnadens areor beräknat enligt BYA, BTA och BOA är följande:

Byggnadsarea, BYA, ca 260 m².

Bruttoarea, BTA, ca 700 m².

Boarea, BOA, ca 550 m².

Hus 3 Ny byggnad i ett plan. I byggnaden inryms 2 st. 2-rumslägenheter med en boarea om ca 42 respektive 49 m².

Byggnadens areor beräknat enligt BYA, BTA och BOA är följande:

Byggnadsarea, BYA, ca 110 m².

Bruttoarea, BTA, ca 110 m².

Boarea, BOA, ca 91 m².

Hus 4 Miljöbod för avfall/återvinning med en byggnadsarea om ca 18 m². Befintligt gårdshus om ca 110 m² 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.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

Summering av ovanstående ger ett totalt antal lägenheter om 19 st med en sammanlagd Boarea, BOA, om ca 1 830 m².

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

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

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 markföroreningar i samband med sanering av fastigheten.
- Fjärrvärmeledning passerande på olämplig del av fastigheten Svärds Liljan 2.

Antikvarie vid Eskilstuna stadsmuseum har bland annat lämnat följande synpunkter:

”Kv. Svärds Liljan 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.

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

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.

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

Upplysningar

Bygglovet 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).

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år. Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet 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.

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Viggo Hansen, båda (S), Monica Wikberg, David Dishart, båda (M) och Arne Jonsson (C), yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Laszlo von Óvári och Seppo Vuolteenaho, båda (SD) yrkar avslag till förvaltningens förslag.

Propositionsordning

Ordförande sammanfattar yrkandena och finner att det finns två förslag till beslut, ordförande Sarita Hotti (S) med fleras yrkande att bifalla förvaltningens förslag till beslut, samt Linus Pettersson (MP) med fleras yrkande att avslå förvaltningens förslag till beslut.

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

Ordföranden föreslår en propositionsordning som innebär att de två förslagen ställs mot varandra och där nämnden får ta ställning till dessa två förslag till beslut. Propositionsordningen godkänns av nämnden.

Efter att ha ställt proposition på förslagen finner ordföranden att nämnden beslutar att bifalla förvaltningens förslag till beslut enligt Sarita Hotti (S) med fleras yrkande.

—

Utdrag till:

Akten

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Delges:

NN

NN

Delges de som beslutet har gått emot:

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

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

§ 150

Vinkelhaken 5 Tidsbegränsat bygglov för uppsättning av skylt - Rörliga bilder dnr Bygg 622/2016

Beslut

Ansökan avslås enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Jäv

Nämndsekreterare Peter Sundström anmäler jäv och deltar inte i behandlingen av ärendet. Förvaltningschef Marianne Hagman går in som protokollförare under föredragningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i skrivelse daterad den 30 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändring av en byggnad utföras varsamt, hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag, samt ska byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tillvaratas. Skylten kan inte anses uppfylla dessa varsamhetskrav.

Fridstadstorget utgör en viktig del av riksintresset för kulturmiljö och föreslagen åtgärds storlek, placering och det rörliga bildformatet bedöms ha påtaglig negativ påverkan på befintliga stads- och kulturmiljövärden liksom på fastighetens tidstypiska arkitektoniska karaktär och kvaliteter.

Åtgärden med dess storlek och placering vid Fridstadstorget samt utförande med rörliga bilder strider mot 2 kap 6 § PBL där det anges att byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Centrala Eskilstuna är en del av en kulturmiljö av riksintresse, som täcker de centrala, norra och östra delarna av innerstaden. Detta innebär att den ”skall

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

skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön”
Riksintresseförklaringen innebär en markering av miljöns kulturhistoriska värde och en form av övergripande skydd för hela området.

Åtgärden strider mot kommunens Riktlinjer för skyltar (beslutat av Stadsbyggnadsnämnden 2015-09-22). Den föreslagna åtgärden är inte i linje med Riktlinjernas huvudprincip: ”Skyltar ska underordna sig byggnad, landskapsbild och gatu- eller vägmiljö till utformning, färg och format.” Storleken, placeringen och det rörliga bildformatet är inte i linje med denna huvudprincip. Vidare föreskriver riktlinjerna att ”placering av skyltar ... ska ske i anslutning till den plats där verksamheten bedrivs, särskilt i stadskärnan [och] tät kvartersbebyggelse”. Skyltens syfte är inte kopplat till specifik verksamhet i fastigheten eller omgivande plats och därmed i strid med kommunens riktlinjer.

Runt Fristadstorget finns även bostäder. Skyltens ljus riskerar med sina rörliga bilder störa de boende.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär uppsättning av en skylttavla på cirka 16 m² (yttermått cirka 21 m²) med rörligt budskap på den södra väggen som vetter mot Fristadstorget på Vinkelhaken 5. Detaljplan 926 C, laga kraft 1950.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 april 2014 att avslå permanent lov för skylttavlan.

Sökanden anger att förändringen från år 2014 är att det nu är en ansökan för ett tids-begränsat bygglov i fem år. Vidare har intresset för den digitala skylten ökat från kommunala och privata verksamheter som arbetar tillsammans med näringslivs-utveckling och Eskilstunas möjligheter som evenemangstad. Den miljövänliga skylten kommer bli till stor hjälp att marknadsföra evenemang, informationskälla och marknadsföring för centrum.

Sökanden anger att det kommer finnas stora möjligheter att nå ut med information t.ex. nyheter och väder, idrottsevenemang, samhällsinformation, uppdatering om länstrafiken och välgörenhet och är öppen för att i samråd med kommunen diskutera bildskärmens utformning och funktion.

Stadsarkitekten har konsulterats i ärendet.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

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

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti (S), Monica Wikberg, Marko Biscevic, båda (M), Arne Jonsson (C), Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Jan Svensson (L) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—
Utdrag till:

Akten

NN

Delges:

NN (Sökanden)

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

SBN/2016:300

§ 151

Sundbyholm 2:275 m.fl. Anmälan om olovlig byggnation dnr Bygg 199/16

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden lämnar ärendet utan åtgärd.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över anmälan i skrivelse daterad den 30 maj 2016 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Byggherren bygger i enlighet med stadsbyggnadsnämndens flertal beslut.

Ärendebeskrivning

Den 15 april 2016 inkom det en begäran om att Eskilstuna Kommun skall utföra sin skyldighet att utöva tillsyn över pågående byggnation på Kafjärden. Den klagande anser att Eskilstuna kommun vägrar ge ett överklagningsbart beslut.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 september 2007 att bevilja bygglov för sex vindkraftverk och en mast. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet med de sammanvägda motiven att klagandens fastighet som ligger drygt 900 meter inte kan anses få betydande olägenheter i den mening som avses i 3 kap. 2 § PBL.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 11 juni 2008 att bevilja ytterligare fyra vindkraftsverk.

Även dessa beslut överklagades av en fastighetsägare (dock inte samma som tidigare). Länsstyrelsen avlog överklagandet med motiven att lokaliseringen av vindkraftverk nr fem inte anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 3 kap. 2 § PBL. Länsstyrelsen ansåg att det allmänna intresset av utbyggnaden fick anses väga tyngre än det enskilda intresse som föreligger i ärendet.

Byggherren ansökte den 9 juli 2012 ändring av bygglov för de tio vindkraftsverken som beviljats tidigare. Sökanden begärde nytt slutdatum till den 30 september 2014 då det på grund av arkeologiska undersökningar hade anläggningsarbetena avstannat och fördröjt fortsatt byggande. Byggloven från 2007 och 2008 skulle ha gått ut under år 2013.

Eskilstuna – den stolta Fristaden

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2012 att bevilja bygglov för tio vindkraftverk på samma grunder som tidigare beslut.

Det är ett pågående byggprojekt varför besluten togs enligt 8 kap. 12 ÄPBL. Det togs inte beslut om ändring eller förlängning av lov. Även om det idag kan ses som otydligt i besluten. Däremot kan det vara värdefullt att detta angavs i ärendemeningarna för att få det tydligt att det startat i tidigare beslut. Bedömning av hanteringen av dessa nya beslut måste ställas i sitt sammanhang. Ärendena har tidigare prövats av länsstyrelsen och kommunens handläggning godtagits. Bedömningen måste då göras hur handläggningen ska ske i ett ärende som startas och där sökanden fått rätt i länsstyrelsen. Det bedömdes inte vara rimligt med en annan handläggning och ett annat beslut.

Bygganmälan är gjord enligt ÄPBL. Byggsamråd har hållits. Riksbehörig kvalitetsansvarig har anmälts och godtagits. Kontrollplan har beslutats.

Byggherren har underrättats om att stadsbyggnadsnämndens bygglovbeslut från 28 augusti 2012 efter protokolljustering och anslag, vunnit laga kraft. Verken ska vara färdigställda senast 28 september 2017.

Bygglovavdelningen har meddelat att avdelningen utövar ordinarie tillsyn under pågående byggnation.

Förvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden lämnar ärendet utan åtgärd.

Upplysningar

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

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti (S), Monica Wikberg, Marko Biscevic, båda (M), Arne Jonsson (C), Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), yrkar bifall till förvaltningens förslag med följande tilläggsyrkande:

Att det i protokollet framgår att hela nämnden har tagit del av tre stycken epost meddelanden daterade 2016-06-12, 2016-06-14 och 2016-06-15.

—

Utdrag till:

Akten

Delges:

NN

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

§ 152

Remiss flyttning av fordon samt felparkeringsavgift

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande och överlämnar det till näringsdepartementet.

1. ANGÅENDE FÖRSLAG TILL FÖRORDNING OM ÄNDRING I FÖRORDNINGEN (1982:198) OM FLYTTNING AV FORDON I VISSA FALL

Ärendebeskrivning

I promemorian föreslås ändring i 2 § förordningen (1982:198) om flyttning av fordon i vissa fall. Förslaget möjliggör flyttning av ett fordon om det är uppställt i strid mot föreskrifter om stannande eller parkering och det till stöd för uppställningen har åberopats ett parkeringstillstånd för rörelsehindrade som är ogiltigt.

Eskilstuna kommun har beretts tillfälle att yttra sig till Näringsdepartementet gällande rubricerat ärende och önskar lämna följande synpunkter:

Förslag till beslut

Eskilstuna kommun har inget att erinra om förslaget avseende ändring av förordningen (1982:198) om flyttning av fordon i vissa fall.

Konsekvenser

Föreslagen ändring av förordningen 1982:198 om flyttning av fordon i vissa fall möjliggör en effektivare hantering av fordonsflytt där det åberopats ett parkeringstillstånd för rörelsehindrade som är ogiltigt genom till exempel förfalskning. Denna grund för fordonsflytt finns inte i nuvarande lagstiftning vid uppställning på till exempel plats med förbud att parkera eller på plats reglerad genom parkeringsavgift.

Genom möjligheten till fordonsflytt kan myndigheterna förebygga felparkering eftersom risken att få fordonet flyttat kan ha en avskräckande effekt men också genomföra fordonsflytt om så behövs.

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

2. ANGÅENDE FÖRSLAG TILL FÖRORDNING OM ÄNDRING I FÖRORDNINGEN (1982:198) OM FLYTTNING AV FORDON I VISSA FALL

Ärendebeskrivning

I promemorian föreslås även en ändring i 2 a § förordningen (1976:1128) om felparkeringsavgift. Förslaget innebär att en kommun kan fastställa felparkeringsavgiftens belopp till högst 1 300 kr.

Förslag till beslut

Eskilstuna kommun föreslår att förordningen (1976:1128) om felparkeringsavgift ändras så att lagen innebär att en kommun kan fastställa felparkeringsavgiftens belopp till högst 2 000 kr.

Konsekvenser

Förslaget beslut om förändring av förordningen (1976:1128) om felparkeringsavgift gör det möjligt att genomföra flera höjningar i framtiden i de kommuner som redan uppnått den högsta felparkeringsavgiften utan att förordningen behöver ändras.

Exempelvis har Eskilstuna kommun bestämt felparkeringsavgiften för parkeringsplatser för rörelsehindrade till 1 000 kr och höjs den till 1 300 kr vid nästa höjning finns inget utrymme för ytterligare höjning utan att förordningen ändras igen. Med möjlighet att bestämma felparkerings-avgiftens storlek upp till 2 000 kr finns utrymme för framtida höjningar även om sannolikt ingen kommun skulle genomföra så stora höjningar de närmaste åren.

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Nicklas Karlsson, Ove Eriksson, alla (S), Monica Wikberg, David Dishart, Rickard Tannarp, alla (M), Arne Jonsson (C), Linus Pettersson (MP), Maud Ekman (V), Jan Svensson (L) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

—

Utdrag till:

Akten

Näringsdepartementet

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

§ 153

Remiss från kommunstyrelsen - Motion om att tillåta uteservering året runt

Beslut

- Stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att se över riktlinjerna för uteservering för att möjliggöra uteserveringar året om.
- Stadsbyggnadsnämnden anser därmed att motionen är besvarad och överlämnar yttrandet till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiva till förslaget att tillåta uteserveringar året runt. Vi föreslår att uteserveringar året runt tillåts under en provotid inledningsvis, på ett år, för att därefter utvärdera resultatet innan detta eventuellt permanentas.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat att skicka motion rörande uteserveringar på remiss till stadsbyggnadsnämnden. Motionen handlar om att ändra regelverket så att uteserveringar tillåts året runt.

Det finns inget skriftligt regelverk som reglerar upplåtelsestid för uteserveringar. Tiden då stadsbyggnadsförvaltningen upplåter mark för uteserveringar är 1 april tom 30 september och bygger på praxis. Därmed finns inget skriftligt regelverk att ändra som motionären föreslår.

Gällande riktlinjer för uteserveringar på allmän platsmark i Eskilstuna kommun så antogs 2008-03-13 av stadsbyggnadsnämnden riktlinjer som i korthet handlar om tillståndsfrågor, ansökningshandlingar, bygglov/bygganmälan, utformning av uteservering, miljöbalken och ordningsföreskrifter (se bilaga 1).

Vi på stadsbyggnadsförvaltningen är positiva till förslaget att tillåta uteserveringar året runt då uteserveringar är ett trevligt och uppskattat inslag i staden som kan bidra till målet om en attraktiv stad. I Stadsvision för Eskilstuna centrum pekas ”aktivera stadens kanter” ut som en av huvudstrategierna. Genom att verksamheter

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

inne i byggnaderna tillåts spilla ut på gator och platser, stärks kopplingen mellan livet inne i byggnaderna och ute i staden.

Att möjliggöra för uteserveringar året runt ger förutsättningar för en mer levande stadsmiljö årets alla dagar. Det har visat sig att människor vill ha möjligheten att sitta utomhus även när det är svalare, detta visar även erfarenheter från andra kommuner som ger denna möjlighet. Vi har själva kunnat se i vår stad att människor valde att använda solstolarna i Stadsparken även när det var kallt ute, en tydlig signal att det finns en önskan från allmänheten att sitta ute även andra delar av året. Till det kan tilläggas att det kan vara riktigt behagligt väderlek och temperatur även efter den sista september.

För att uteserveringar ska bli ett bidrag till ett rikt och attraktivt stadsliv är det ytterst viktigt med tydliga riktlinjer för utformning och placering av uteserveringar och utomhusmöblering, så att tillgänglighet för gående bibehålls och gatumiljön inte förfulas. Vidare måste tydliga riktlinjer beträffande skyldighet för tillståndsinnehavaren av uteservering att ta bort sin uteservering vid eventuell ombyggnad av allmänplats.

Då årstiderna ger olika förutsättningar förordar stadsbyggnadsförvaltningen att riktlinjerna delas upp för olika säsonger, t.ex. sommartid 1 april-31 oktober och vintertid 1 november-31 mars. Det blir då möjligt att ställa olika krav på bland annat fri passage och konstruktion för att underlätta snöröjning och halkbekämpning. Med en uppdelning i säsonger kan det också undvikas att bygglovspliktiga åtgärder permanentas och på sikt övergår i en oönskad privatisering av allas vårt gemensamma rum – den allmänna platsen. Även stadens olika miljöer skiljer sig åt, varför det kan behövas särskilda regler och krav på utformning för vissa gator, stråk och platser, t.ex. Fristadstorget och Kungsgatan.

Sammantaget ser stadsbyggnadsförvaltningen positivt på uteserveringar som ett inslag i stadsbilden under hela året, men det förutsätter att tydliga regler utarbetas i samverkan mellan berörda myndigheter innan det kan genomföras.

Vi föreslår att uteserveringar året runt tillåts under en provotid inledningsvis, på ett år, för att därefter utvärdera resultatet innan detta permanentas.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att nuvarande riktlinjer revideras så att dessa möjliggör och förtydligar vilka krav som gäller för uteserveringar året runt.

Yrkanden

Ordförande Sarita Hotti, Ove Eriksson, Diyar Alis, alla (S), Monica Wikberg, Marko Biscevic, båda (M), Arne Jonsson (C), Maud Ekman (V), Jan Svensson (L) och Laszlo von Óvári (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

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

Utdrag till:
Akten
Kommunstyrelsen

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

§ 154

Anvisningar för Namnberedningen

Beslut

Godkänna namnberedningens förslag på anvisningar för namnberedningen.

Ärendebeskrivning

Befintliga riktlinjer innehåller felaktigheter angående vad nämnden får besluta om. Det nya dokumentet döps om från riktlinjer till anvisningar, eftersom det innehåller både förhållningsregler och anvisningar för namnberedningen.

—
Utdrag till:
Akten

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

§ 155 Beslut om oregistrerade Ortsnamn

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner namnberedningens namnförslag på oregistrerade befintliga gator och platser.

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadsnämndens namnberedning har vid sammanträden tagit fram förslag på namn enligt nedanstående.

Oregistrerade ortnamn

Många gatu- och platsnamn som vi använder i olika kartprodukter som exempelvis Turistkartan, är inte registrerade hos Trafikverket och Lantmäteriet. Det betyder att dessa gatunamn inte kan användas för orientering, exempelvis med GPS, och vi kan inte heller använda dem för att ge fastigheter och byggnader adresser. De fungerar endast som lokala populärnamn, vilket gör att vi behöver registrera dem hos Trafikverket eller ta bort dem från kartprodukter.

Det är 41 st. populärnamn som ej är inskickade till Trafikverket eller Lantmäteriet.

—

Utdrag till:

Akten

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

SBN/2016:1

§ 156 Delegationsrapport planavdelningen, lantmäteriärenden april 2016

Beslut

Delegationsrapporten läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ärenden beslutade med stöd av delegationsordning på stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning mellan den 1-30 april 2016.

—
Utdrag till:
Akten

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

SBN/2016:27

§ 157

Delegationsrapport bygglovsavdelningen april 2016

Beslut

Delegationsrapporten daterad den 4 maj 2016 läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ärenden beslutade med stöd av delegationsordning på stadsbyggnadsförvaltningens bygglovsavdelning mellan den 1 – 30 april 2016.

—
Utdrag till:
Akten

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

§ 158

Delegationsrapport trafikavdelningen april 2016

Beslut

Delegationsrapporten för april 2016 läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Ärenden beslutades med stöd av delegationsordning på Stadsbyggnadsförvaltningens trafikavdelning mellan den 1 – 30 april.

—
Utdrag till:
Akten

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

§ 159

Delegationsrapporter HR- och kommunikationsavdelningen april 2016

Beslut

Delegationsrapport för mars 2016 läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Maria Kujanpää april 2016
Ett vikariat

Anders Enesved april 2016
En tillsvidareanställning

—
Utdrag till:
Akten

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

SBN/2016:230

§ 160 Delegationsbeslut från förvaltningschef 2016

Beslut

Delegationsbeslut för maj 2016 läggs till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens delegationsordning beslutas att Anna Bergfors Fall, avdelningschef för trafikavdelningen, är ersättare för Cathrine Lindberg, enhetschef för HR- och kommunikation under perioden 2016-05-10 – 2016-05-17.

—
Utdrag till:
Akten

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