

Plats och tid	Rinmansalen, stadshuset klockan 08:30-14:55, ajournering 09:35-09:45 samt 12:10-13:10	
Ledamöter	Ulf Westerberg (M) 1:e vice ordförande, Peter Laufer (SD) 2:e vice ordförande, Patric Henriksson (S), Sirpa Mäkipää (S), Lars Söderqvist (S), Olof Sollenberg (M) §58-§66, Torbjörn Andersson (M), Seppo Vuolteenaho (SD) §58-§77 & §79-§88, Jimmy Bogren (SD) §58-§74 & §76-§88, Bo Hellmark (KD), Jawad Zanganeh (V), Noak Westerberg (MP)	
Tjänstgörande ersättare	Anders Kronqvist (S), Tony Klauninger (SD) §75 & §78, Ulf Söderström (M) §67-§88	
Övriga närvarande	Ulf Söderström (M) §58-§66, Tony Klauninger (SD) §58-§74 & §77 & §79-§88, Eva Karlsson (L), Anders Nordin (C) §58-§82 & §85-§88, Sara Leffler, tillförordnad enhetschef, Marianna Hagman, förvaltningschef, Therese Wengland nämndsekreterare, Jacob Lithammer, områdeschef §63-§68, Therese Malmgren, miljöinspektör §61-§62, Emma Nolåkers, bygglovshandläggare §69-§75, Cecilia Sundqvist, bygglovshandläggare §76-§77, Mouaid Alshamali, bygglovshandläggare §78-§81, Jessica Nilsson, bygglovshandläggare §82-§84, Jani Körkkö, kollektivtrafiksamordnare §86, Mats Hällnäs, enhetschef §86	
	Digital närvaro Philip Rivander, planarkitekt §63-§64, Nellie Cadeskog, planarkitekt §65-§66, Inga Krekola, planarkitekt §67, Sandra Ström, planarkitekt §68, Malin Björklund, enhetschef §88 Joachim Dahlgren, teknisk handläggare §88, Johan Örn, enhetschef §88, Mikael Arvidsson, enhetschef §88, Daniel Wennersten, områdeschef §88 Alan Ramirez Grande, Utvecklare §88, Sara Brutemark, administrativ chef §88	
Utses att justera	Peter Laufer	
Justeringens plats och datum	Eskilstuna, Värjan 2024-03-28	Paragrafer §58 & §61 - §88
Sekreterare	Therese Wengland	
Ordförande	Ulf Westerberg	
Justerande	Peter Laufer	

Anslag/Bevis Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Anslaget sätts upp 2024-03-28 Anslaget tas ner 2024-04-19

Förvaringsplats för protokollet Serviceförvaltningen, Nämnd- och registraturenheten



§ 81

SBYN/2024:264

Roxnäs 3:169 Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus dnr Bygg 177/2024

Beslut

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. Avgift tas ut med 26 600 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige den 2 mars 2023 § 36.

Motiv till beslut

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

Åtgärden är förenlig med Eskilstuna kommuns översiktsplan.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär en nybyggnation av 3 enbostadshus. De 3 planerade tomterna ligger utmed Kognevägen i Kogneområdet i Torshälla. Fastigheten är taxerad som obebyggd lantbruksenhet. Tilltänkt avstyckning för varje tomt har en area om ca 1200 m². Vid platsbesök konstaterades att platsen ligger på skogsmark intill en väg. Marken består i huvudsak av sandig morän.

Historik

Det finns en tidigare ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus inom samma fastighet med samma placering som har ärendenummer BYGG-SBN.2020.1630.

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade förhandsbesked för åtgärden 11 februari 2021 men det beslutet har upphört då det inte inkom någon ansökan om bygglov inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

Buller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Platsen ligger inom bullerzon men bedöms inte överskrida värdena gällande ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå bedöms till viss del överskridas men inte till sådan nivå att en bullerutredning krävs.

VA

ESEM har yttrat sig angående vatten och avlopp och anger att fastigheten ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde (VO) för vatten och spillvatten (VA).

Justerandes sign

PL

Utdragsbestyrkande



Anslutning till kommunalt VA är möjlig. Fastighetsägaren ska göra en digital servisanmälan på ESEMs hemsida.

Väg

Tillfartsväg kommer att göras med infart från enskild väg.

Fornlämning

Platsen ligger inte inom skyddszon för fornlämning.

Naturvärden

Kommunekologerna har yttrat sig angående platsens naturvärden. De anger att det är en stark spridningskorridor mellan två livsmiljöer för barrskog. Spridningskorridoren är utpekad i översiktsplanen. Kommunekologerna bedömer att spridningskorridorens funktion skadas med tre tomter i samband med kumulativa effekter från tidigare avverkningar av skog i området. Det finns flera arter av fladdermöss i området och skulle det konstateras att det finns fladdermöss på platsen kan dispens krävas.

Landskapstyp enligt ÖP 2030

Enligt analys av landskapstyp i översiktsplanen 2030 ligger åtgärden inom ett mosaikartad tätortsnära jordbruksbygd som är tålig landskapsbild. Ny bebyggelse anpassas i möjligaste mån till landskapets grundstruktur och kulturhistoriska lämningar och strukturer.

Grannar/sakägare

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

Förvaltningens bedömning

Aktuell plats ligger precis intill utpekat primärt stråk för bebyggelse och transport i översiktsplanen. Här bedöms bostadsbyggande enligt planen vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse.

Bullernivåer bedöms inte vara så pass höga att det inte är möjligt att uppnå kraven i förordningen kring trafikbuller vid bostadsbyggnader. En bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

Byggnaderna placeras i skogskanten som en lämplig förtätning mellan två områden och bedöms inte ha sådana naturvärden att den inte är lämplig att bebyggas.

Åtgärden placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och längs med befintlig väg, och det finns möjlighet till el- och VA-anslutning. Förhandsbesked kan därför meddelas.

Upplysningar

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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



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.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Upplysning särskilt skyddsvärda träd: Om de påträffas ska hänsyn tas till skyddsvärda träd såsom jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd av naturligt förekommande trädslag. Samråd med Länsstyrelsen ska ske innan eventuell fällning.

Upplysning anmälningsplikt särskilda naturvärden: Enligt 12 kap 6 § Miljöbalken krävs anmälan för en verksamhet eller åtgärd som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i Miljöbalken. Det är verksamhetsutövaren som själv är ansvarig för att regeln följs. Vid byggnation och grävningsföretag ska också risk för spridning av eventuella invasiva arter beaktas. Bedömning kring avfallshantering och samråd enligt 12 kap 6 § kan i vissa fall krävas.

Faktura kommer att skickas separat.

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

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden besluta

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. Avgift tas ut med 26 600 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige den 2 mars 2023 § 36.

Yrkanden

Ulf Westerberg (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

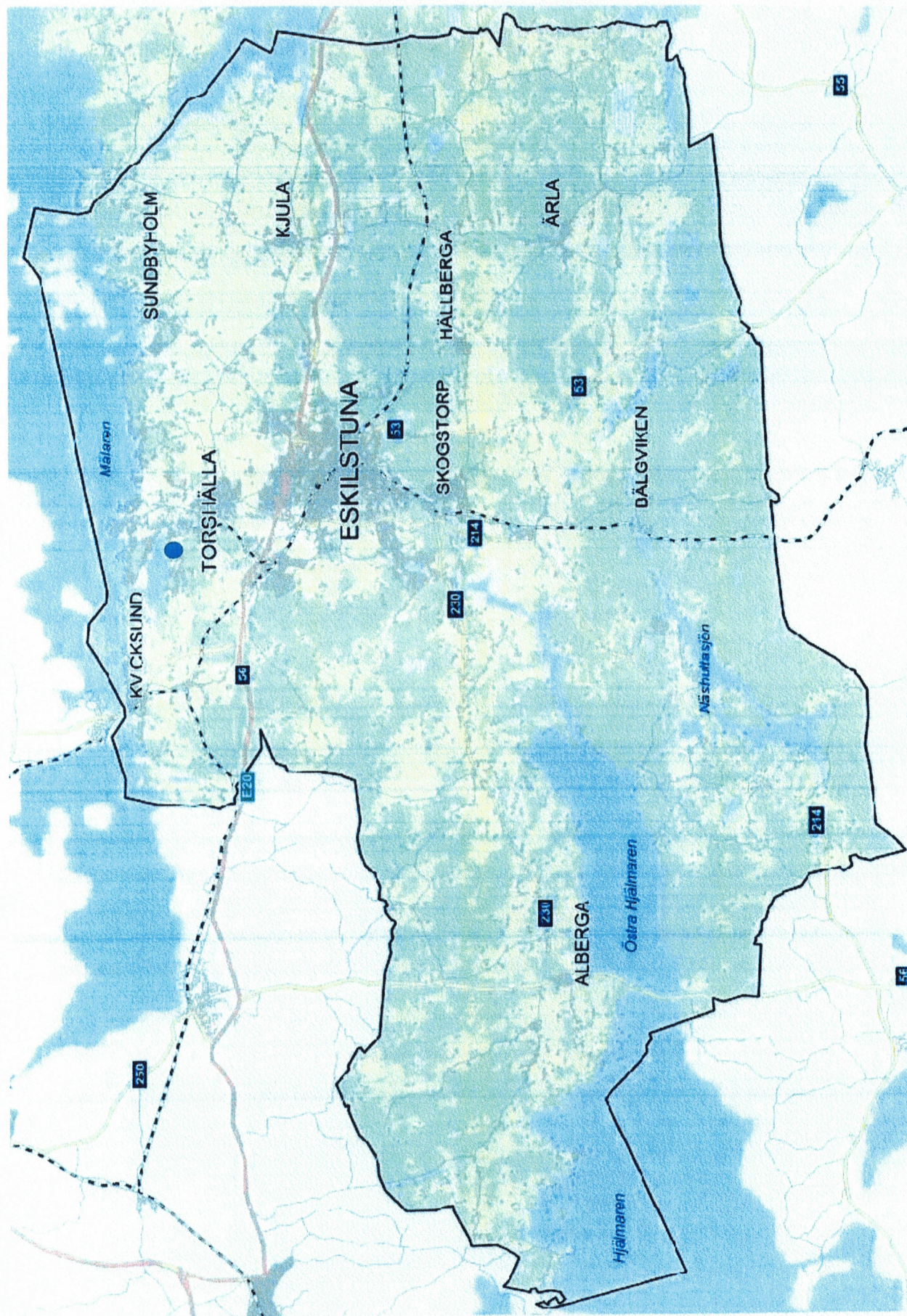
Delges:

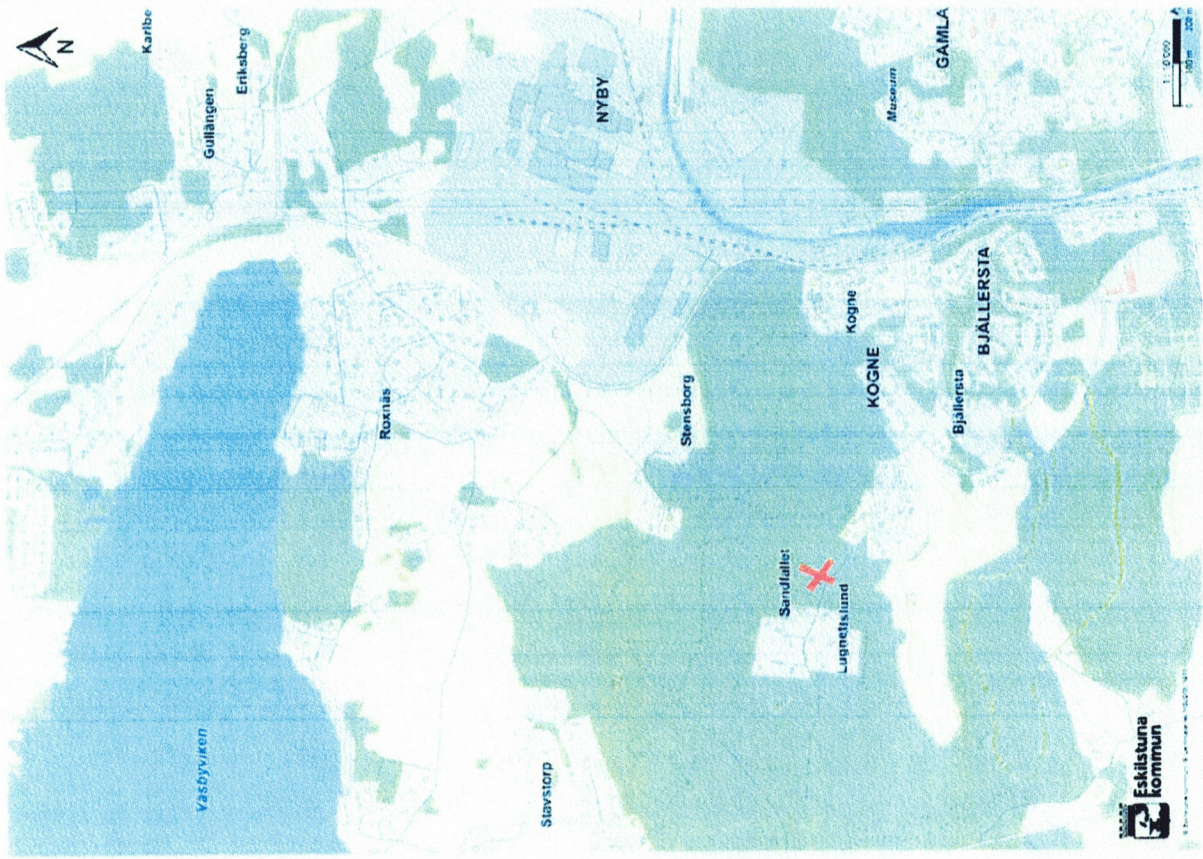
Jansson, Pia Susanne, UTTERVÄGEN 1 B , 644 36 TORSHÄLLA (Sökanden)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande







ANM

FÖRSLAG TILL 3 ST AVSTYCKNINGAR
FRÅN ROXNÄS 3:189.

VATTEN OCH AVLOPP ÄR FRAMDRAGIT
GIT I KOGNEVÄGEN.

HUSEN PÅ FASTIGHETERNA ROXNÄS
3:267, 3:228 OCH 3:269 ÄR ANSLUTNA
TILL VA-NÄTET

VA OCH EL ÄR FRAMDRAGIT TILL
TOMTEN A

EL ÄR FRAMDRAGIT TILL TOMTEN B

DE TRE TOMTERNA NORR OM VÄGEN
ÄR EN NATURLIG ETAPPBYGGNAD
LÅNGS KOGNEVÄGEN. TOMTERNA
LIGGER I EN SVAG SLUTNING MOT
SYDVÄST OCH HAR ETT SKYDDAT
SOLIGT LÅGE MED UTMÄRKT LÅGE
FÖR SOLPANELER PÅ TAKET.

TOMSTORLEKAR PÅ TOMTERNA A-C
CA 1200 KVM

AVSTYCKNING 3 TOMTER

	Gebe ARKITEKT Torshälla
Småland 15	070-209 64 82
644 31 Torshälla	
ESKILSTUNA KOMMUN	
ROXNÄS 3:189	
SITUATIONSPLAN	
Ritad: Gebe	2020-10-26 skala 1:1000
Ritn	



Vy väster ut mot fastigheten Roxnäs 3:267 och Kognevägen. De föreslagna avstyckade tomterna ligger bakom och i direkt anslutning till fastigheten Roxnäs 3:267. Gångförbindelse till det bakomliggande skogspartiet finns efter tomten C

VA och El finns framdragit till tomten A





Tomterna sluttar svagt i lutning ner mot sydväst vilket ger solljusa tomter med goda sollägen för elpaneler på taken

Tomtområdet är skogsbeklätt i kanten av ett naturskönt skogsområde med fantastiska gångstigar ner mot Väsbyviken och Solvik

Befintlig gata finns fram till tomterna

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget i Kognevägen och de närbelägna fastigheterna 3:267 m.fl. är anslutna.

**FÖRSLAG TILL AVSTYCKNING AV 3 ST TOMTER FRÅN
ROXNÄS 3:169
ESKILSTUNA KOMMUN**

Roxnäs 28 ~~okt 2020~~

feb 2024

~~Anders Jansson~~

Susanne Jansson



De tre tomterna ligger utmed Kognevägen i Kogneområdet i Torshälla.