

Till

Stadsbyggnadsnämnden

MESTA 6:40

Förhandsbesked för nybyggnad av förskola

Förslag till beslut

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

- Förskolan ska utformas med stor omsorg så att volym, proportioner och material väl anpassas i området.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Förskolan 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 att ny lokalgata utförs på ett sådant sätt att säker väg finns till förskolan, att vägen är tillgänglig för ambulans och räddningstjänstens utryckningsfordon och övriga trafikanter.
- Innan bygglov kan beviljas ska stadsbyggnadsförvaltningens trafikplanerare godkänna sökandens detaljredovisning av bil- och cykelvägar till förskolan.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa grundläggningsmetod med stöd av geoteknisk utredning.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 8 september 2017 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

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

Vid platsbesök har det säkerställts att beslutsvillkoren kan uppfyllas.

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

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär en ny förskola med en bruttoarea på cirka 3000 m² på en tänkt avstyckad tomt på cirka 6000 m². Föreslagen placering ligger utanför strandskyddat område och invid ett nytt och nära befintliga bostadsområden.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

- Området saknar detaljplan och är utpekade som "område med detaljplanekrav" i ÖP 2030. Enligt PBL 4 kap. 2 § ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk med detaljplan bl.a. om byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på mark i området. Planavdelningen bedömer att PBL 4:2 ska tillämpas i rubricerat ärende och att bebyggelsen ska föregås av en detaljplan.
- Vid detaljplaneläggning för angränsade bostäder valde kommunen att inte detaljplanelägga denna del av fastigheten då det inte ansågs lämpligt p.g.a. höga naturvärden. Under inventering i området framkom bl.a. blandskogsväxta partier som värdefulla ur biologisk synvinkel och inte bör bebyggas.
- Planavdelningen har prövat en förfrågan om exploatering på området i planbesked för Mesta 5:11, 5:13 och 5:14 dat. 2016-06-28. Planavdelningens bedömning var att det inte var möjligt att pröva detaljplaneläggning på den del av fastigheten som nu ansökt förhandsbesked berör.
- Den utpekade placeringen kan eventuellt ligga inom strandskyddet för Borsöknaäcken och det är tveksamt om det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet då marken inte är ianspråktagen.

- Placering och behov av nya förskolor i Borsökna bör ses över i ett större sammanhang i samråd med barn- och utbildningsförvaltningen. För lokalförsörjning

till kommunala verksamheter finns en arbetsgrupp för att pröva lämpligheten av nya lokaliseringar.

- Faskungevägen är en mindre lokalgata i villsamhället och är till delar grusväg av låg standard. Att tillföra de trafikmängder som en förskola kräver till följd av hämtning, lämning och varuleveranser utan att först provat lämpligheten i en detaljplan bedömer planavdelningen som olämpligt. Av olika skäl, delvis för att det strider mot gällande detaljplan och skulle kräva upphäva strandskydd.

- Erfarenheter och geotekniska utredningar från planläggningen av Mesta 6:40 visar på att detta område kan ha dåliga förhållanden för byggnation, stora delar av marken består av torv på lös lera. Markens lämplighet bör även i detta avseende provas i en detaljplan innan bygglov kan beviljas.

- Vid planläggningen av Mesta 6:40 krävde länsstyrelsen en arkeologisk förundersökning p.g.a. den rika förekomsten av fornlämningar inom området. Den del av fastigheten som berör rubricerat ärende ingick inte i förundersökningen. Länsstyrelsen kan i detta hänseende kräva en arkeologisk förundersökning, frågan bör samrådats med Länsstyrelsen.

- Sammanfattningsvis är planavdelningens hållning att byggnation av en förskola på den här placeringen ska föregås av en detaljplan.

Park- och naturavdelningen har i yttrande framfört att området omfattas av detaljplanekrav. Öster om området finns ett högt klassat naturområde. Hänsyn ska tas till grova träd eftersom de är av mycket högt naturvärde. Finns grova träd av t.ex. ek och tall så är marken inte lämplig att exploatera.

Länsstyrelsen har ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt inget att erinra men påminner om anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950): om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa och anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Eskilstuna stadsmuseum har inga synpunkter på ansökan men vill ändå uppmärksamma sökanden om eventuella fornlämningar. Det finns gott om dem runt om området så det gäller att vara medveten om risken att det kan dyka upp något.

Eskilstuna Energi & Miljö har tagit del av ansökan och har inget principiellt att erinra men vill däremot passa på att informera om att elledningar finns i aktuellt område med ledningsrätt och beroende av förskolans storlek och effektbehov kan det komma att behövas ny transformatorstation för att möjliggöra elanslutning.

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

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och har lämnat följande synpunkter:

- Stor omsorg kommer läggas vid såväl förskolebyggnaden som vid förskolegårdens placering, utifrån befintlig vegetation invid bäck och terräng samt med hänsyn tagen till framtida passage invid bäck.
- Stora geotekniska utredningar har redan utförts och innan beslut om läge för var förskolan ska uppföras kommer särskild hänsyn tas till var bästa grundläggningsmetod erhålls.
- Förskolan kommer utformas med stor omsorg och hänsyn kommer tas till att volym, proportioner och material väl anpassas till områdets karaktär.
- Förskolan kommer utformas och placeras så att energibehovet i driftskedet minimeras. Byggnadsmaterial kommer att väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Säker väg för bland annat ambulans och räddningstjänstens utryckningsfordon till förskolan ordnas när lokalgatan i detaljplan 2011:74 utförs. I lokalgatans förlängning utförs en tomttillfart som är förenlig med detaljplanen.

Gatunät och trafik

Bil-, cykel- och gångtrafik kommer öka i området när föreslagen förskola tas i bruk. Den huvudsakliga biltrafiken till och från förskolan kan ske via ny lokalgata (kommunalt huvudmannaskap) som byggs med stöd av detaljplan 2011:74. Bygglövsavdelningen delar sökandens åsikt att tomtangöring till förskolan inom den nya detaljplanen inte strider mot detaljplanen. Då förskolans läge ligger nära både befintliga bostadsområden och alldeles invid det nya bostadsområdet kommer många kunna gå eller cykla dit utan att behöva ta bilen. Det är positivt att det utöver den nya lokalgatan och Faskungevägen finns flera cykelvägar och stigar i området att ta sig till och från förskolan. Sökanden kommer ta fram förslag på åtgärder som inte innebär kostnader för kommunen.

Sammanvägd bedömning

Åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplan 2030 även om berört område är utpekad som "område med detaljplanekrav". Bygglövsavdelningen delar bedömningen med planavdelningen och park- och naturavdelningen att i första hand bör byggnation av en förskola prövas i ett detaljplanearbete men med stöd av ny fakta i ärendet, remissyttrandet, sökandens redovisning och beslutsvillkoren i förslaget på tillstånd, bedöms det att förskolans placering kan prövas i ansökan om förhandsbesked och tillstånd meddelas.

Upplysningar

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Benny Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:
NN

För kännedom:
Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar