

Till

Stadsbyggnadsnämnden

SKIRFALL 1:5

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt stall

Förslag till 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 stadsbilden och/eller landskapsbilden.
- Lämningar efter torpstuga (Stenkvista 84:1) bevaras som kulturhistorisk lämning på platsen.
- 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 redovisa att väg kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

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

Motiv till beslut

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

På samma del av rubricerad fastighet finns sedan tidigare beviljat förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med ärendenummer BYGG-SBN.2013.815. Beslutet fattades 4 december 2013. Den tänkta avstyckningen uppgick då till cirka 15 000 m².

Åtgärden passar in i traktens bebyggelsemönster. Avståndet till närmaste granne motiveras av att hålla hästar på fastigheten och möjlighet till bete.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär nybyggnad av enbostadshus samt en komplementbyggnad innehållande garage och stall med en tänkt avstyckning om cirka 23 000 m². Stallet är tänkt att kunna rymma 3 hästar. Komplementbyggnaden kommer även att innehålla garageplats för två fordon. Fasadmateriell och färgsättning ska väljas så att byggnader smälter in på ett naturligt sätt. Den befintliga vägen kommer att ordnas så att god standard erhålls.

Platsen för den sökta åtgärden ligger cirka 2 km utanför Hällberga längs kollektivtrafikstråk, inom 500 m till hållplats. I Hällberga finns såväl förskola som skola F-6.

Stor hänsyn ska tas till fastighetens omgivande naturvärden samt till fornlämningen (Stenkvista 84:1) som finns på fastigheten. Omfattande uppfyllnader eller schaktningar som förändrar marknivån ska undvikas. Tomten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

Avseende gödselhantering har sökande tänkt placera en container i närhet till stall/hage.

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

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot nybyggnationen i anslutning till lämningen Stenkvista 84:1.

Länsstyrelsen 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.
- Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Efter genomgång av karta och flygfoto bedömer miljökontoret att det är möjligt att anordna en avloppsanläggning som klarar miljöbalkens krav.

Vid installation av WC samt bad-, disk- och tvättvatten (BDT-vatten) i stallet förespråkar miljökontoret att en gemensam avloppsanläggning ordnas med bostadshuset.

Om installation för rening av hästar ska finnas i stallet får inte installationen anslutas till avloppsanläggningen för WC och BDT-vatten. En separat lösning ska istället ordnas.

Lagring av gödsel ska ske så att läckage och avrinning till omgivningen inte sker. Gödselplattan ska placeras och utformas på så sätt att ingen förorening eller olägenhet uppkommer.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Inget fältbesök har gjorts, istället har kartunderlag använts vid granskning av den berörda fastigheten.

Marken där byggnaderna är tänkta att placeras utgörs av åkermark. I anslutning till byggnaderna finns åkerholmar. Sökt läge för byggnaderna ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Enligt 3 kap 4 § MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen behöver göra en avvägning om det kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse och om det inte går att placera bebyggelsen på annan mark.

Åkerholmar är också skyddade enligt miljöbalken 7 kap 11§ genom det generella biotopskyddet.

Det finns ett vattendrag som är markerat på terrängkartan som löper delvis genom åkermarken. Om vattendraget är kulverterat så omfattas det inte av strandskydd. Enligt park-och naturavdelningen ser vattendraget ut att vara kulverterat.

Planavdelningen har inte lämnat några synpunkter.

Bedömningen är att den tänkta placeringen av byggnaderna på fastigheten är strategiskt lagd nedanför de mindre kullarna vilket medför att exponeringen av byggnaderna minskas mot omgivningen. Detta bidrar i sin tur till att inverkan på naturvärden och den biologiska mångfalden blir mindre påtaglig. Fastigheten följer den bebyggelsestruktur som råder i området.

Byggnaderna är tänkta att uppföras på ett avstånd om cirka 150 m (strandskydd råder inom 100 m) från vattendraget som enligt park-och naturavdelningen ser ut att vara kulverterat.

Hästhållning rekommenderas inte att vara belägen nära annan bebyggelse än den egna fastigheten med hänsyn till bland annat allergier och olägenhet för människors hälsa på grund av lukt, flugor etc. Det enskilda intresset bedöms därför överväga samhällets intresse i detta fall.

Rekommendationen enligt länsstyrelsens hemsida är att en hage bör uppgå till minst 300 m² för en häst varför den tänkta fastigheten bedöms vara tillräckligt stor för 3 hästar.

Upplysningar

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

Förhandsbesked är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov. Beslutet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

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

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

Armina Begovic
Bygglovshandläggare

Delges:
NN

För kännedom:
Akten
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar