

Till

Stadsbyggnadsnämnden

NÄSHULTA-ÅSTORP 1:4

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

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 kulör, volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden.
- 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.
- väg finns intill fastigheten men behöver förstärkas för att möjliggöra framkomst för räddningstjänstens utryckningsfordon, ambulans och slamsugningsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 27 september 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Marken är idag uppschaktad vilket innebär att det inte utgör något hinder att uppföra ett enbostadshus.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 där ny bebyggelse med fördel kan förläggas i anslutning till befintlig.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär avstyckning av ny fastighet att bebygga med ett nytt enbostadshus.

Platsen ligger inom område av riksintresse för naturvård Åstorp-Magda. Det finns inga utpekade naturvärden på den del av fastigheten där avstyckningen är tilltänkt.

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

Park- och naturavdelningen har lämnat synpunkter om att tomten berör inga utpekade naturvärden och läggs i anslutning till befintlig bebyggelse och har därför inga synpunkter på nybyggnationen.

Miljö- och Räddningstjänstförvaltningen, Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

När det gäller avloppet bedömer miljökontoret att det går att ordna enskilt vatten och avlopp på platsen. Det kan med fördel göras gemensamt med närliggande hus. Det är tillståndspliktigt att ansluta ytterligare ett hushåll till en avloppsanläggning. Om det nytillkomna huset ska anslutas till grannhusets befintliga anläggning behöver den sannolikt helt göras om.

På platsen gäller normal skyddsnivå om det renade avloppsvattnet släpps till ett öppet dike och inte till täckdike.

Innan startbesked beviljas anser miljökontoret att fastighetsägaren ska sökt och beviljats ett nytt tillstånd för en ny avloppsanläggning.

Platsen ligger inom bullerzon från Näshulta skjutbana. Miljökontoret bedömer att buller från skjutbanan inte innebär en så stor risk för olägenhet att det utgör hinder för ett kommande bygglov. I den gamla bullerberäkningen från länsstyrelsen ligger det nya husets placering i bullerzonens utkant. Höjden mellan skjutbana och nytt hus innebär rimligen en god avskärmning från bullret.

Prästlönetillgångar i Strängnäs stift har inte något att erinra angående ny byggnation.

Omkringliggande grannar har inte lämnat några synpunkter.

Bygglovsavdelningens samlade bedömning av inkomna yttrandena från berörda sakägare är att ett förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus kan medges. Åtgärden innebär nybyggnation av enbostadshus på fastigheten. Platsen ligger inom område av riksintresse för naturvård Åstorp-Magda. Berörd mark enligt Park- och Naturavdelningen utlåtande är att den inte hyser något stort naturvärde. Miljökontoret bedömer att det går att anordna enskilt vatten och avlopp på platsen. Buller från skjutbana eller trafikled utgör inget hinder. Den tilltänkta fastigheten kommer bli cirka 2 000 m². Efter platsbesök kunde bygglovsavdelningen konstatera att marken var påverkad av schakt och markarbeten.

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

Marcus Öberg
Bygglovsingenjör

Delges:
NN (Sökanden)

För kännedom:
Akten
Fastighetsägaren om annan än sökanden
Kända sakägare enligt 9 kap 41 b § PBL

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar