

Till

Stadsbyggnadsnämnden

STORA NYBY 1:45

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 och kringliggande bebyggelse.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng, resterande träd bör bevaras i största möjliga utsträckning, hagmarken i väster bevaras, bebyggelse får ske på östra delen av fastigheten.
- 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.
- Vid platsbesök kan kostateras att väg finns, dock behöver den förbättras för ökad trafik samt för att möjliggöra framkomlighet för räddningsfordon.
- Miljökontorets bedömning är att enskild anläggning går att ordna i det fall sökanden inte får möjlighet att ansluta till det kommunala ledningsnätet. Dock förespråkas då en gemensam anläggning om två förhandsbesked medges.

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 3 oktober 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. Platsen bedöms vara lämplig för bostadsändamål, det enskilda intresset att anordna bostadsfastighet i detta före detta skogsparti innebär inte att det allmänna intresset avsevärt försämras i närområdet då det finns fortsatta goda möjligheter till fortsatt vistelse i natur i direkt närhet.

Sökt plats ligger utmed ett av de i Översiktsplanens prioriterade stråk för nytillkommande bebyggelse.

Inom området finns fornlämningar, sökt åtgärd hamnar dock utanför fornlämningarnas område.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 Enligt den ska ny bebyggelse förläggas i närhet till befintlig, vilket finns direkt öster om sökt plats.

Platsen ligger inom zon för buller från skjutbana, Stenkvista gevärsskytteklubb. Verksamheten där kommer att upphöra i slutet av året.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär en prövning i om en avstyckning för uppförande av enbostadshus lämpligen kan uppföras på den aktuella fastigheten på den plats som markerats på ansökningskartan. Idag finns ingen byggnation på sökt plats.

Den markerade platsen bedöms inte ha några höga naturvärden, skogen är avverkad. Sökt plats bedöms som lämplig då den är något lägre ner i sluttningen än den befintliga byggnaden kan smälta in bättre i sluttningen.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter har lämnats om att jordbruksverksamhet med djurhållning bedrivs på intilliggande fastigheter samt att det tillfälligtvis kan uppstå påverkan av rök från eldningspanna.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter:

Förhandsbesked har meddelats i ärende från 2005, vilket överklagades men senare vann laga kraft, då uppfördes enbart garaget. 2007 inkom ny ansökan om förhandsbesked för tre hus, vilken ändrades till ett hus och medgavs men som sedan inte har utnyttjats.

Sökanden avser att använda befintlig väg, vilken behöver förbättras. Sökanden har uppgett att byggnaden ska anslutas till kommunalt VA-nät, detta ligger dock på ett sådant avstånd att ledningar behöver dras över annans fastighet med stöd av servitut

och om detta inte går att lösa har Miljökontoret meddelat att de bedömer det som möjligt att kunna anlägga enskild avloppsanläggning.

Den samlade bedömningen är att sökt plats ligger inom område där enstaka nyttillkommande hus kan accepteras om de ligger i anslutning till befintlig gårdsbildning eller bebyggelsegrupp. Dessutom ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp, dessa kriterier bedöms kunna uppfyllas samt att fastigheten redan är bildad för detta ändamål.

Upplysningar

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

Fornlämningar är skyddade enligt lagen och ni erinras om anmälningssplikten enligt 2 kap 5 och 10 § kulturminneslagen- om fornfynd påträffas skall detta snarast anmälas till länsstyrelsen, om fornlämning påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fornlämningen och dess närmsta omgivning. Anmälan skall omedelbar göras till länsstyrelsen.

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.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Larsson
Byggnadsinspektör

Delges: NN (Sökanden)

BALSTA 4:1
NN

För kännedom: Akten
Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar