

Till

Stadsbyggnadsnämnden

TIGGEBY 1:7

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 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 volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden. Placeringen av byggnader ska ta stor hänsyn till trafiksäkerheten.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökande ansöka om och få dispens av Länsstyrelsen för biotopsskyddet som gäller för befintlig dike om diket påverkas.
- Byggnad/er 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 miljökontoret ha godkänt ett förslag på avloppslösning.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.

Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att samtliga villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 8 kap 9 §.

2. Avgift tas ut med 8 000 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrandet daterad den 29 september 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

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

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Platsen ligger inom Hyndevads ytvattenskydd tertiär zon men bedöms av miljökontoret som lämplig om avloppsfrågan görs genom en gemensam anläggning.

Platsen ligger 800 meter från ett, i översiktsplanen för Eskilstuna kommun, prioriterad stråk för bebyggelse.

Den sammanvägda bedömningen är att nybyggnad av 2 st enbostadshus 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 nybyggnad av 2 st enbostadshus med tillhörande komplement byggnader på del av fastigheten Tiggeby 1:7. Tilltänkt avstyckning är cirka 3 000 m². Sökt läge ligger i direkt anslutning till en befintlig grusväg. Cirka 800 meter från sökt plats ligger väg 230 samt busshållplats för allmänna kommunikationsmedel.

För området gäller ÖP2030.

Sökt plats ligger inom Hyndevads ytvattenskydd tertiär zon.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Två fastighetsägare emotsätter sig åtgärden och menar att placeringen är olämplig ur trafiksynpunkt och hastigheten på vägen samt att åtgärden kan medföra bekymmer mellan brukare och villaägare. Fastighetsägarna har även haft synpunkter på ytterligare avloppsanordningar.

Sökande har fått bemöta dessa synpunkter och anført att placeringen av byggnader bestäms i bygglovet samt att marken är idag ängsmark och har svårt att se att något problem skulle uppstå. Gällande hastigheten ser sökande gladeligen att hastigheten sänks i området. Vad gäller avloppsfrågan är sökande villig att uppfylla miljökontorets krav på en avloppsanordning.

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig men har inte haft något att erinra.

Park- och naturavdelningen har haft möjlighet att lämna synpunkter och påpekar att det dike som finns på del av den tilltänkta platsen berörs med all sannolikhet av biotoppsskydd. Dispens från biotoppsskyddet söks hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har fått möjlighet att lämna synpunkter men har inte haft något att erinra dock påminner länsstyrelsen om anmälningsplikten som gäller enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Miljökontoret påpekar att sökt plats ligger inom Hyndevads ytvattenskydd tertiär zon samt gör bedömningen att vatten- och avloppslösning går att anordna på tilltäckt avstyckning om detta görs gemensamt för båda fastigheterna.

ESEM har haft möjlighet att lämna synpunkter men har inte haft något att erinra mer än att miljökontoret bedriver tillsynen gällande Hyndevads vattenskyddsområde.

I Eskilstuna kommuns översiktsplan beskrivs områdets karaktär där bland annat hur eventuell ny bebyggelse ska placeras och utformas; Byggnader placeras i anslutning till befintlig bebyggelse, vägar och i skogskanter kring de öppna markerna.

Exakt placering av byggnader sker i bygglovet. I den granskningen ska hänsyn tas till den biologiska mångfalden samt trafiksäkerheten i området.

Med hänsyn till ovanstående yttrande samt besök på plats har en sammansvägd bedömning gjorts att etablering av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad/er är lämplig med förutsättningen att utformningen sker varsamt och anpassas till landskapsbilden och att material- och färgval sker med stor omsorg för en god helhetsverkan. Grannars synpunkter bedöms ha besvarats genom bland annat miljökontorets yttrande samt genom att byggnaders exakta placering och utfarter bestäms i bygglovet där stor hänsyn ska tas till trafiksituationen.

Upplysningar

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

Enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950) råder anmälningsplikt:
- 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

- Samt att enligt 1 kapitlet 1 § KML ska enskilda såväl som myndigheter visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skadorna på kulturmiljön såvitt som möjligt undviks eller begränsas. Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

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

Laith Al-Ameri
Bygglovshandläggare

Delges:

NN
NN
NN
NN

För kännedom:
Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar