

Till

Stadsbyggnadsnämnden

STORA TIDÖ 1:6

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
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 28 februari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

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

Åtgärden överensstämmer delvis med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013. Området ligger utmed ett prioriterat stråk för bebyggelse och planeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Åtgärden strider dock mot översiktsplanen, då ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård (Kafjärden), samt ett regionalt intresse för naturvård (Djursta).

Platsen ligger inom fornlämningsområde.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §.

Den samlade bedömningen i detta ärende är att de allmänna intressena överväger, då den tänkta byggnationen skulle innebära ett stort ingrepp i den oexploaterade

hagmarken. Vidare skulle det innebära en stor negativ inverkan på det rörliga friluftslivet i området.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus. Tilltänt avstyckning är två tomter om cirka 1 100 m².

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

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Beakta att detta område enligt översiktsplanen ligger inom områden för detaljplanekrav. Översiktsplanen säger att: *vid ny bebyggelse ställs krav på detaljplan.*

Det är även viktigt att beakta eventuell bullerpåverkan från Mälärvägen.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Fastigheten är inte utpekad i kommunens översiktsplan och omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövård (Kafjärden) samt ett regionalt intresse för naturvård (Djursta). I Naturvårdsprogrammet för Södermanlands län beskrivs Djurstaområdet som ett landskap med ekhagmark, hållmarkspartier och öppna betesmarker. Området är ett viktigt rekreationsområde. I det regionala naturvårdsprogrammet anges att för att naturvärdena ska bestå bör bebyggelse och övrig exploatering undvikas.

Fastigheten Stora Tidö 1:6 omfattar en gammal hagmark som är värdefull både ur ett biologiskt perspektiv och kulturhistoriskt och utpekad i kommunens naturvårdsinventering. Sökt läge omfattas dessutom av ett gammalt gravfält som är en fornlämning. Längs vägen växer ett antal björkar som kan omfattas av det generella biotopskyddet så om dessa ska tas ner kan eventuellt en dispens krävas. Kontakt ska tas med Länsstyrelsen i Södermanland.

Bedömningen är att exploatering av fastigheten skulle påverka hagmarken negativt eftersom husen kommer att skugga den idag solbelysta kantzonen med blommande buskar. Exploatering skulle också kunna inverka negativt på hagmarkens betydelse för det rörliga friluftslivet. Samma läge har varit aktuellt för förhandsbesked tidigare och fått samma svar från oss. Kommunbiologerna avstyrker därmed förhandsbesked på sökt läge.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer att åtgärden kräver tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (1988:950). Ansökan skickas till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen gör med ansökan som underlag en tillståndsprövning. Ett eventuellt tillstånd kan också vara förenat med villkor om åtgärder för att bevara och undvika

skador på fornlämningar eller arkeologiska insatser för att undersöka och dokumentera fornlämningar. De eventuella åtgärderna ska enligt kulturmiljölagen bekostas av företagaren.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Det behövs nog en bullerutredning som visar att man klarar riktvärden enligt trafikbullerförordningen eftersom man hamnar nära Mälärvägen. Dels gäller det att klara en uteplats, dels kan det krävas att man placerar boningsrum mot tyst sida.

Tipsar om boverkets lathund för att bedöma bullernivåer som ni kan använda för att bedöma om det behövs noggrannare bullerutredning.

Annars har vi inga synpunkter så länge det blir kommunalt VA

SEVAB har lämnat följande synpunkter:

SEVAB's befintliga luftledning högspänning skall beaktas med minsta horisontella avstånd från yttersta fasledare till byggnad är 5 meter

SEVAB's befintliga kabelstråk på fastighet skall beaktas vid nybyggnation och utsättning och inmätning av kabelstråk skall göras. Detta utförs via ledningskollen.se.

Trafikverket har lämnat följande synpunkter:

Trafikverket har inget att invända mot att bygglov medges i ärendet om kommunen bedömer lokaliseringen som lämplig. Trafikverket förutsätter att kommunen i samband med bygglovgivningen tillser att gällande bullerriktvärden efterlevs (SFS 2015:216 Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader)

Trafikverket vill i sammanhanget informera om att byggnation av gång- och cykelväg Eskilstuna-Sundbyholm, utmed väg 953 (Mälärvägen), kommer att påbörjas under våren 2018. Gång- och cykelvägen ska placeras mellan väg 953 och befintlig enskild väg, söder om aktuella avstyckningar.

Eskilstuna stadsmuseum har inte lämnat några synpunkter:

Sökande har bemött inkomna synpunkter enligt följande:

Innan jag börjar skriva något så vill jag påpeka att vi värnar om miljön och vi har full respekt för viktiga växter, buskar, mark osv. Men i detta ärende så blev det lite konstigt tycker vi här hemma.

- Länstyrelsen har ansvar om fornminne och dom har redan yttrat sig hur vi skall gå tillväga så Park- och naturavdelningen borde kanske inte ta upp det i sitt yttrande.

- Med all respekt men om ni besöker platsen vi söker förhandsbesked på så kommer ni ganska snabbt förstå att det inte är en plats man frivilligt skulle gå till o sitta och ha picknick på. Det är en yta där markägaren har klippt gräset för att jämna det och ser helt död och tom ut.
- Sedan så ligger denna plats i ett prioriterat stråk för bebyggelse enligt översiktsplan.

Vi vill även påpeka att de buskar som finns runtom på kanten där vi vill bygga så kan jag lova att vi kommer ta väl hand om dessa buskar.

Vi hoppas verkligen på ett positivt svar men vi respekterar självklart erat slutgiltiga besked. Vi vill även passa på och tacka er för ert varmt bemötande och all hjälp.

Efter genomgång av inkomna yttranden och bemötande har man i en samlad bedömning kommit fram till att förhandsbesked inte kan meddelas.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kristoffer Brorsson
Bygglovshandläggare

Delges:
NN (Sökanden)

För kännedom:
Akten