

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VINGSLEÖR 1:10

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

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.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- 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 sökanden redovisa ett förslag till avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och kan godkännas av miljöinspektören.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa en enklare brandskyddsbeskrivning och att vägen till fastigheten är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil 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 26 februari 2018 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 i och med att den ligger i skogskanten på en liten höjd bredvid befintlig väg. Det enskilda intresset att anordna bostadsfastighet i kanten på skogsparti innebär inte att det allmänna intresset avsevärt försämras i närområdet, då det finns fortsatta goda möjligheter till vistelse i natur i direkt närhet, vilket kunde konstateras vid syn på plats.

Åtgärden följer Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 i och med att platsen ligger intill befintlig väg och i skogskanten vilket gör att den inte blir synlig i det öppna landskapet. I området finns det en struktur av hus som ligger enskilt likväl som mindre grupperingar med hus.

Den sammanvägda bedömningen är att enbostadshuset 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 att nybyggnad av enbostadshus med en area på cirka 300 m².

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig, inga synpunkter har lämnats.

Eskilstuna energi och miljö har inget att erinra.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan och är inte utpekad i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen har man tagit detta ställningstagande ” Ny bebyggelse placeras i eller i anslutning till bybebyggelse eller i anslutning till höjder och skogsbryn i landskapet i enlighet med traktens bebyggelsemönster”. Det finns inga utpekade värden på platsen men stor andel skog kommer tas i anspråk. Närmsta bebyggelse ligger 650 meter bort och en ny väg måste anläggas. För att inte gå emot kommunens översiktsplan bör man anlägga bebyggelsen i skogskanten i anslutning till befintlig väg eller allra helst i anslutning till befintlig bebyggelse och väg till fastigheten. Park- och naturavdelningen förordar därför en annan mer lämplig placering inom fastigheten.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot uppförande av enbostadshus i enlighet med ansökan inom fastigheten Vingsleör 1:10. Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (KML) (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

Samt att enligt 1 kap 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.

Eskilstuna stadsmuseum har haft möjlighet att yttra sig, inga synpunkter har lämnats.

Räddningstjänsten har lämnat följande synpunkter:

- Till ansökningshandlingarna bör det begäras in en enklare brandskyddsbeskrivning.
- Den teoretiska insatstiden för räddningstjänsten till byggnaden är 15-20 minuter. Detta medför att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte kan tillåtas.
- Räddningstjänstens framkomlighet till byggnad bör beaktas så att vi kan komma max 50 meter ifrån byggnaden med våra fordon.

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.

Eftersom VA-frågan inte är löst för denna nybyggnation samt för den andra tilltänkta nybyggnationen, bostadshuset Ametisten, rekommenderar miljökontoret att avloppsfrågan löses gemensamt.

På platsen där den tilltänkta nybyggnationen ska placeras är det mycket skog. Vid inrättande av enskild avloppsanläggning behöver träd tas bort både på platsen där avloppsanläggningen ska inrättas men även runt omkring. Detta eftersom trädens rötter skadar avloppsanläggningen vilket kan resultera i att hela anläggningen fallerar.

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och har lämnat ett nytt förslag på placering.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter på den nya placeringen: Planerad bebyggelse är placerad i ett skogsparti i anslutning till befintlig väg.

Platsbesök gjordes 9 februari 2018. Planerad bebyggelse sker inte i nära anslutning till befintlig bebyggelse. På platsen finns inga tidigare kända naturvärden och inga höga värden kunde konstateras på plats.

Park- och naturavdelningen har inget att erinra mot planerad bebyggelse ur naturvårdssynpunkt.

Vid en sammanvägd bedömning anses att ett positiv förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus kan ges.

Placeringen följer inte ÖP's krav om närhet till befintlig bebyggelse, men placeringen är i skogskant vid befintlig väg vilket också är ett av ÖP's krav. När sökanden ändrade placeringen efter Park- och naturavdelningens första remissvar så kan nu förhandsbesked meddelas.

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.

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.

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

AnnaCarin Gillheim
Bygglovshandläggare

Delges:
NN (Sökanden)

För kännedom:
Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar