

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VÅMTORP 1:7

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage/förråd

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

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §. Den samlade bedömning i detta ärende är att de allmänna intressena överväger, då den tänkta byggnationen skulle innebära ett stort ingrepp i landskapsbilden och stor negativ inverkan i naturområdet.

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

Sökt plats ligger utmed ett av de i Eskilstuna kommuns översiktsplan sekundära prioriterade stråk för nytillkommande bebyggelse. Åtgärden strider dock mot översiktsplanen avseende placering i förhållande till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska förläggas i närhet till befintlig.

Marken som avses bebyggas består av jordbruksmark. Mark som enbart ska tas i anspråk om behovet av bostäder inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. På aktuell fastighet finns gott om annan mark som bedöms som lämpligare.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att uppföra ett enbostadshus och garage/förråd. Området är ett obebyggt skifte i en lantbruksfastighet.

Besök på plats genomfördes 27 november 2017. Platsen som avses bebyggas består av mestadels betesmark och omringas av sluttande skogspartier. Den stig/väg, ca 200 meter, som leder fram till tilltänkt byggnation upplevs som en djurstig, alternativt traktorväg.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande.

Grannar har inte inkommit med erinringar.

Park- och naturavdelningen har i huvudsak lämnat följande synpunkter:

Planerad bebyggelse är placerad i en betesmark som är utpekad i kommunens naturvårdsinventering klass 2, näst högsta klass. Vidare så är den södra betesmarken dessutom utpekad i länsstyrelsens ängs- och betesmarksinventering. Det finns ingen anslutande bebyggelse. Kommunbiologerna anser det vara en olämplig placering som kan skada höga naturvärden och avstyrker bygglov.

Länsstyrelsen har i huvudsak lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer att det krävs tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen och kan komma att kräva att en arkeologisk undersökning utförs för att kunna bevilja markingrepp. Länsstyrelsens bedömning är att tillstånd kan medges.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Enskilt avlopp går att ordna. Anslutning till det kommunala nätet är att föredra. En sådan anslutning skulle underlätta eventuell ytterligare bebyggelse. För enskilt avlopp gäller hög skyddsnivå för miljö- och hälsoskydd. I övrigt så har miljökontoret inga synpunkter.

Eskilstuna stadsmuseum har inte lämnat några synpunkter:

Efter att ovanstående synpunkter skickats ut till sökande har reviderad situationsplan samt bemötande av synpunkter enligt följande:

Miljökontoret: Inget att invända, både enskilt- och kommunalt avlopp finns som alternativ.

Angränsande markägare (grannar): Inget att invända, det enda yttrande som har mottagits är från granne som inte har något att invända mot förfrågan.

Park- och naturavdelningen: I yttrandet från kommunbiologerna påvisas att både norra och södra trädbärande betesmarkerna är utpekade i kommunens naturvårdsinventering och dessutom är den södra med i länsstyrelsens ängs- och betesmarksinventering. Som det nämns nedan angående fornlämningarna så kommer den södra trädbärande betesmarken att lämnas orörd och det är denna del

som är iritad på ängs- och betesmarksinventeringen. Det enda oklara var kring tillfartsvägen, efter kontakt med länsstyrelsen skall vägen ligga utanför det område som omfattas av ängs- och betesmarksinventeringen och då vara tillgänglig att använda som tillfartsväg.

Vi vill betona att vi inte vill bebygga eller på annat sätt ianspråkta mer mark än nödvändigt och därför väljer vi att följa de råd kommunbiologen givit vid senare korrespondens via mail. Detta innebär att vi placerar huset 10m och garaget 5m ifrån den norra trädbärande betesmarken som är utpekad i kommunens naturvårdsinventering.

Länsstyrelsen: I länsstyrelsens yttrande så har det kommit tillkänna att tillstånd krävs för att göra de åtgärder på marken som är planerade då det ligger två stycken fornlämningar i anknötning till byggandet.

Samråd om fornlämningar är även inskickat till länsstyrelsen. Han påvisar då att tillstånd krävs för den planerade avloppsledningen då den ligger närmare än 30m ifrån fornlämningarna. Ansökan om tillstånd fornlämningar är inskickad och väntar på beslut. Den södra trädbärande betesmarken som fornlämningarna ligger i kommer att lämnas orörd.

All korrespondens som skett efter mottagandet av yttranden från samtliga parter finns sparad hos sökanden.

Sökandes bemötande och reviderad situationsplan inkommen den 26 januari är utskickad till remissinstanser för ytterligare tillfälle att lämna synpunkter.

Park och naturavdelningen lämnat följande synpunkter:

Marken utgörs idag av jordbruksmark, som är av nationellt intresse enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En avvägning bör alltså göras gällande markens värde och läge.

Park- och naturavdelningen kvarstår vid sitt tidigare yttrande att placeringen inte är lämplig ur ett landskapsperspektiv då den inte ligger i anslutning till bebyggelse så som kommunens översiktsplan förordar. Med den nya placeringen kommer inte de höga naturvärden som är utpekade i de trädbärande betesmarkerna att påverkas nämnvärt men en avvägning måste göras ur ett landskapsperspektiv om placeringen är lämplig. Då marken var snötäckt vid besöket har ingen inventering kunnat göras av betesmarkens värden där huset ska placeras.

Länsstyrelsen har inte inkommit med några ytterligare synpunkter.

Miljökontoret har inte något ytterligare att tillföra ärendet.

Efter genomgång av inkomna yttranden och bemötanden är den samlade bedömningen att platsen för förhandsbeskedet inte kan anses lämplig att bebygga.

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