

Till

Stadsbyggnadsnämnden

ODLAREN 1:2

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL med följande villkor:

- Byggnaderna ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden.
- Hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnaderna 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.
- Avloppshanteringen ansluts till en godkänd gemensamhetsanläggning.
- Befintlig skogsväg fram till föreslagen avstyckning förstärks så att den blir tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och avfallsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten 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.

Motiv till beslut

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

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings- naturvårds- och kulturmiljösynpunkt.

Fastighetens avloppshantering kommer anslutas till en godkänd gemensamhetsanläggning.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär avstyckning för uppförande av enbostadshus och garage.

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 som anger att ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan varför nämnden två gånger tidigare avslagit denna ansökan med den motiveringen.

Besluten har överklagats av sökanden till länsstyrelsen som båda gångerna har upphävt nämndens beslut och visat ärendet åter till nämnden för ny handläggning. Huvudmotivet till upphävandet är att kommunen har hävdats detaljplanekrav och under åtminstone 10 år argumenterat för att detaljplan krävs. Länsstyrelsen har även invändningar på att kommunen beslutat om anstånd i avvaktan på detaljplan redan 2003 för tidigare ansökningar på den här platsen och på andra platser i närområdet.

Kommunen har inte påbörjat något planarbete och det kan konstateras att översiktplanens viljeinriktning inte under en längre tid kan medföra generella byggförbud för vissa delar av en kommun. Då det inte finns några andra argument än detaljplanekravet som motsätter byggnation på platsen bör därför tillstånd meddelas.

Förvaltningens samlade bedömning trots översiktsplanens rekommendationer är att bostadshuset och garaget inte kommer få en betydande inverkan på omgivningen. När ett framtida detaljplanearbete påbörjas för området är bedömningen även den att exploateringen inte påverkar detta arbete negativt.

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

Uppllysningar

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

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.

Placering och utformning av byggnaderna 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

Benny Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:
NN

För kännedom:
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar