

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **HENSTA 1:10**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Tomt 3)**

#### **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.
  - Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
  - Byggnad 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.
  - Byggnaden ska anslutas till kommunalt vatten och avloppsanläggning.
  - Vid platsbesök konstaterades det att väg finns, marken bedöms lämplig att bebygga. Byggnadens utformning och placering beslutas det om i bygglovet.
2. Avgift tas ut med 4 400 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

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013. Sökt plats ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

Anslutande väg till fastighet finns.

## Ärendebeskrivning

Ansökan innebär avstyckning för tomt om ca 2 700 m<sup>2</sup>, från fastigheten Hensta 1:10.

Denna ansökan är en av tre ansökningar för avstyckning av enbostadshus samt garage.

Platsen ligger inom riksintresset kulturmiljövård, Kafjärdenområdet, samt i närheten av ett strövområde. I riksintresset, Kafjärdenområdet, bör inte ny bebyggelse anläggas i exponerade lägen eller där anslutande bebyggelse förstörs eller påverkar negativt. Sökt läge bedöms följa mål för att tillgodose riksintresset. Den sökta platsen är i närheten av granskog vilket innebär att det inte finns någon naturlig utblick som kan skymmas.

Berörda sakägare har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats:

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

- Inget att erinra ur naturvårdssynpunkt.
- Föreslagen placering utgörs idag av hygge.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

- Enligt ansökan kommer anslutning att ske till kommunalt VA.

Övriga sakägare har lämnat följande synpunkter och sökande har beretts möjlighet att bemöta dessa enligt nedan.

- En granne planerar att bygga en ekonomibyggnad i nordlig riktning i anslutning till föreslagen avstyckning. Om detta inte anses störande har de inget att erinra.
  - Sökande ser positivt på en levande landsbygd och ser i dagsläget inga hinder för sådana planer.
- Man vill inte upplåta privat tomtmark för VA-arbeten och ledningsdragning som kan tillkomma på grund av kommande bebyggelse.
  - VA-servis kommer att förläggas på mark tillhörande Hensta 1:10 från den anslutningspunkt som anvisas av miljökontoret.
- Vidare har synpunkter lämnats om att befintlig byggnad är placerad avskild från resterande bebyggelse och riskerar att förlora sin avskildhet samt att värdet på fastigheten kan komma att minska när ytterligare ett enbostadshus tillkommer.
  - Värdet på fastigheten styrs av tillgång och efterfrågan, samt läge. Värdeökningen på fastigheter i Vallby, Torshälla, Sundbyholm har ökat markant de senaste 10 åren och som det ser ut nu kommer ingen förändring att ske. Beträffande att bo helt avskilt behöver de ha egen rådighet över kringliggande mark.

- Insynen kan påverkas och utsikten kommer att försämrans.
  - o Den utsikt som refereras till är skapad av sökanden år 2010 då granskogen avverkades som omgärdade fastigheten på tre sidor. Ett öppnare landskap skapades, mer attraktivt för en köpare, än den täta gamla granplanteringen som fanns innan, samt den gamla tallskogen. Skogsområdet är sedan 2011 återplanterat och nya granar är på väg att växa upp.

## Upplysningar

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

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 byggnader 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

Ulrika Holm  
Bygglovsingenjör

Delges:  
NN  
NN

För kännedom:  
NN  
NN  
NN  
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar