

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VI 1:3

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

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 landskapsbild och befintlig bebyggelse.
- Vid utformning av byggnader skall områdesbestämmelsen, OB6003, följas.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Innan bygglov kan beviljas ska miljökontoret ha godkänt ett förslag på avloppslösning.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg finns/kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att samtliga villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 8 kap 9 §.

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 samt 8 kap 9 § PBL.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att Vi 1:3 del 1 styckas av från fastigheten Vi 1:3, som består av flera delar, och bebyggs med enbostadshus. Fastigheten Vi 1:3 del 1 är cirka 80 000 m².

För området gäller ÖP2030 samt OB6003.

Områdesbestämmelsen ger ingen generell rätt till ny bebyggelse, men hindrar det inte heller. Vidare står det i OB 6003 att ”områdesbestämmelserna beskriver dock byns gemensamma miljö så att både bygglovssökande och byggnadsnämnden får en vägledning för placering, utformning, materialval och färgsättning. En naturlig förutsättning för ev nybebyggelse är att den följer dessa allmänna drag.”

Sökt läge ligger inom riksintresse för kulturmiljövård med motiveringen att det är ett: ”Odlingslandskap präglad under 1800-talet med väl bevarad bebyggelse och trots lagaskiftet väl sammanhållna bykärnor”.

Det sökta läget ligger väster om brukningsvägen där även en ekonomibyggnad finns idag. Där står en skylt med gårdsnamn vid en gammal husgrund. På gamla häradskartan kan man se att det funnits bebyggelse på platsen. Skylten samt den gamla husgrunden bör därför bevaras. Det hindrar dock inte att hus kan placeras på den delen av fastigheten.

Sökande hade tidigare markerat ett alternativt läge ute på åkermarken öster om brukningsvägen. Detta läge är efter diskussion borttaget från ansökan. Det läget bedömdes som olämpligt då det inverkar negativt på riksintresset och landskapsbilden. Den skulle även bidra negativt till bevarande av jordbruksmark och sammanhållningen av bebyggelsen.

Bostadshuset kommer att ha enskilt vatten-och avloppslösning. Fastigheten bedöms bli tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens fordon och slamsugningsbil via befintliga vägar.

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

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig men har inte lämnat några synpunkter.

Eskilstuna stadsmuseum har haft möjlighet att yttra sig och påpekar att placeringen ska väljas med omsorg samt att områdesbestämmelsen ska följas vid utformningen. Stadsantikvariet har även beskrivit bebyggelserna samt gett en bild av hur en eventuell etablering ska kunna utformas.

Länsstyrelsen har haft möjlighet att lämna yttranden men har inte lämnat några synpunkter.

Miljökontoret har yttrat sig att VA-lösningar är möjliga på den avsedda platsen.

Kommunbiologen har påpekat vikten av att placeringen sker i anslutning till historiska bebyggelselägen.

Stadsarkitekten har tillfrågats och anfört att byggnaders storlek ska vara i enlighet med riktlinjer i översiktsplanen. Höjden bör inte överstiga 1-1 1/2 våning eller 1 våning med förhöjt väggliv; arkitektonisk utformning och material- och färgval passande för sin omgivning är en förutsättning för god helhetsverkan.

Syn på plats har skett för att bedöma lämpligheten.

Med hänsyn till ovanstående yttrande samt besök på plats har en sammansvägd bedömning gjorts att etablering av enbostadshus är lämplig med förutsättningen att utformningen utgår från områdesbestämmelsen och anpassas till landskapsbilden och att material- och färgval sker med stor omsorg för en god helhetsverkan.

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

Laith Al-Ameri
Bygglovshandläggare

Delges:
NN

För kännedom:
NN

NN

NN

NN

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar