

Till

Stadsbyggnadsnämnden

FRIDHEM 1:1

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 landskapsbilden.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnader 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 att fastigheten kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
- En analys om markföroreningar bör göras innan bygglov kan beviljas.
- De två ekar som finns på platsen bör bevaras och värnas om.

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 och 8 kap 9 § PBL.

Vid platsbesök har det säkerställts att ovanstående villkor kan uppfyllas.

Platsen för sökt förhandbesked ligger i närhet till annan bebyggelse så kallad sammanhållen bebyggelse.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Ärendebeskrivning

En area om cirka 1 800 m² är tänkt att styckas av från fastigheten Fridhem 1:1. Sökanden har därefter för avsikt att söka bygglov för att uppföra ett enbostadshus.

Sökanden har för avsikt att ansluta den sanitära anläggningen till kommunalt vatten och avlopp.

Berörda sakägare och grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga grannar har yttrat sig i ärendet medan andra sakägare lämnat följande synpunkter:

Miljökontoret har yttrat sig angående VA-anslutning, buller och markföroreningar.

– När det kommer till VA-anslutningen så godkänner miljökontoret den valda avloppslösningen efter att ha varit i kontakt med Eskilstuna energi och miljö.
– I miljökontorets arkiv finns det underlag som visar att det på den sökta platsen funnits en verkstadsindustri utan halogenerande lösningsmedel. Därför bör minst parametrarna metaller, alifater och aromater analyseras. Miljökontoret anser att det vore lämpligt att kommunicera ett provtagningsprogram innan provtagning görs. Eventuella föroreningar som hittas på platsen är man skyldig att meddela miljökontoret om.

– Den främsta bullerkällan enligt miljökontoret är landsvägen vilken de inte har några trafikavgifter för.

Kommunbiologerna har yttrat sig i ärendet ur naturvårdssynpunkt och har ur denna synpunkt ett önskemål om att de två ekar som finns på platsen bör behållas och värnas om. Kommunbiologerna har varit på platsen och anser att den valda platsen ligger vid ett befintligt bebyggelseläge.

Eskilstuna muséer menar att fastigheten ligger inom kulturmiljö av riksintresse vilken visar hur människans användning av landskapet anpassades efter landhöjningen och växande befolkning mm från bronsåldern till 1800-talets sjösänkningar. Trots detta har de ingenting att invända mot den föreslagna placeringen. En förutsättning är dock att den nya bebyggelsen får en utformning, färgsättning, fasad- och takmaterial som ansluter till befintlig äldre bebyggelse. Framförallt de byggnaderna på nuvarande Fridhem 1:1. Byggnaderna där finns med i museets bebyggelseinventering vilket innebär att de har tillmätts ett kulturhistoriskt värde.

Eskilstuna kommuns stadsarkitekt har yttrat sig och har inga invändningar mot förslaget.

Upplysningar

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

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 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

Armina Begovic
Bygglovshandläggare

Delges:
NN

För kännedom:

NN

NN

NN

NN

NN

NN

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar