

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **HÄLLBY 2:76**

### **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 komplementbyggnader ska utformas i enlighet det planprogram som antagits inför framtagande av ny detaljplan för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen. I planprogrammet anges huvuddragen för de bestämmelser som ska gälla i den kommande detaljplanen.
- Hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnad/er ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Byggnad ska utformas så att buller från tåg minimeras.
- Byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg finns/kommer att finnas till fastigheterna så att den är tillgänglig för ambulans och räddningstjänstens fordon.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att EEM 12 kV-s ledning på fastigheten Hällby 2:161 i direkt/nära anslutning till fastigheten Hällby 2:76 inte påverkas.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har klartecken från EEM för anslutning till kommunalt VA samt var hämtning av avfall ska ske.

2. Avgift tas ut med 8 000 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.

## Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att den befintliga obebyggda fastigheten Hällby 2:76 tas i anspråk för uppförande av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader i enlighet med det planprogram som antagits inför framtagande av ny detaljplan för Hällby, Hällbybrunn och Lerdalen. I planprogrammet anges huvuddragen för de bestämmelser som ska gälla i den kommande detaljplanen där det bland annat anges att en minsta tomtstorlek får vara 700 m<sup>2</sup>. Hällby 2:76 omfattar 1 200 m<sup>2</sup>.

I händelse av att tillstånd meddelas kommer fastigheten att inlemmas i detaljplanen.

Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten, i sitt närmaste hörn, ligger på ett avstånd av ca 110 m från järnväg och ligger inom bullerzon för buller från tåg 75 dB(A) max. Bedömningen är att i likhet med intilliggande fastigheter minskas bullerbelastningen på sidor som vetter från järnvägen. Eventuella särskilda åtgärder bedöms endast behövas åt öster. Trafikverkets yttrande har inte inhämtats då yttrande från annat ärende med dnr BYGG-SBN.2015.1528 rörande förhandsbesked inom fastigheten Husby-Årby för uppförande av enbostadshus är direkt tillämpligt.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Inga synpunkter så länge bygggrätsprinciperna från planprogrammet följs.  
Tillfartsvägens läge och genomförande behöver redovisas.

Stadsarkitekten har inte lämnat ytterligare synpunkter utöver Planavdelningens.

Park- och Naturavdelningen har lämnat följande yttrande:

Området utgörs främst av äldre fruktträd och nyponbuskar. Området har viss lokal betydelse för främst fågellivet då omgivande landskap främst utgörs av åkermark och industriområde. I övrigt inget ur naturvårdssynpunkt.

Eskilstuna Energi och miljö, Elnät har lämnat följande yttrande:

EEM påpekar att i direkt/nära anslutning till fastigheten Hällby 2:76 finns EEM's 12 kV-s ledning inom fastigheten Hällby 2:161. Denna är skyddad genom ledningsrätt och därför får byggande av angoringsväg inte inkräkta på ledningens nuvarande sträckning. EEM Elnät beslutar om ledningen måste flyttas utanför område för angoringsväg.

Eskilstuna Energi och miljö, VA respektive Återvinning har inte lämnat några synpunkter.

Berörda sakägare/grannar har fått tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har lämnats.

## Upplysningar

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

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/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

Sven-Erik Kangas  
Bygglovsingenjör

Delges:

Mark- och Exploateringsavdelningen, Eskilstuna Kommun, 631 86 ESKILSTUNA  
(Sökanden)

För kännedom:

NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN  
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar