

Till

Stadsbyggnadsnämnden

KJULA-BERGA 1:21

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.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- Hus ska placeras nära befintlig grusväg mot norr för att inte påverka moränhöjden i söder.

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 eftersom platsen ligger inom område som är utpekad som planeringsområde för bostäder samt är utpekad som prioriterat stråk för bebyggelse.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård. Ett tillkommande bostadshus bedöms inte påverka riksintresse om det anpassas till landskapsbilden och befintlig bebyggelse.

Den föreslagna platsen ligger inom område där Stadsbyggnadsnämnden tidigare beviljat förhandsbesked/bygglov för bostadshus. Ett tillkommande enbostadshus skulle utgöra en förtätning av befintlig bebyggelse.

Med hänsyn till samtliga inlämnade yttrande samt besök på plats har en sammansvägd bedömning gjorts att etablering av ytterligare enbostadshus är lämplig.

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 §.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att del av Kjula-Berga 1:21 styckas av och bebyggs med ett enbostadshus samt tillhörande gårdsbyggnad/er. Fastigheten kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Föreslagna platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård och beskrivs som ”centralbygd, som speglar hur Mälardalen anpassades till landhöjning, växande befolkning mm. från bronsålder till 1800-talets sjösänkningar, med herrgårdslandskap från 1600-talet, inklusive minnen förknippade med Axel Oxenstiernas tid”.

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

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

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

Inom den föreslagna platsen ligger en fornlämning. Länsstyrelsen har dock inte haft några synpunkter.

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

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

Kommunbiologen har lämnat följande synpunkter: Sökt läge utgörs av åkermark som har gått över till att bli betesmark. Söder om söktläge ligger en fornlämning samt en moränhöjd med bland annat säl, ek och en. Stor hänsyn måste tas till denna moränhöjd. Vid bygglovsprövning bör hus placeras så nära vägen mot norr som möjligt som skydd för denna moränhöjd i söder.

Platsbesök har skett den 24 oktober 2016 där lämpligheten har bedömts. I angränsande fastigheter finns flertal bostäder. Busshållplats finns inom gångavstånd. Väg till fastigheten finns och anses klara av fordon för olika ända mål, så som räddningsfordon, sophämtning m.m.

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.

Anmälningsskyldighet råder enligt Kulturmiljölag (1988:950) 2 kap. 5 och 10 § §: Om fornynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

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.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mazen Adeeb
Byggnadsingenjör

Delges:
NN

För kännedom:
NN
NN
NN
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar