

Till

Stadsbyggnadsnämnden

TORSHÄLLA-MÄLBY 3:16

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 stadsbilden och/eller 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.

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 (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 eftersom platsen är utpekad som prioriterat stråk för bebyggelse samt utpekad som planeringsområde för bostäder.

Platsen ligger inom område av riksintresse för rörliga friluftslivet. Ett tillkommande bostadshus bedöms inte påverka riksintresse.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär uppförande av ett bostadshus. Fastigheten kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

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

Följande synpunkter har berörda sakägare/grannar kommit in med: Gamla Mälbyvägen är den enda möjliga tillfartsvägen från Mälbyvägen till fastigheten Torshälla-Mälby 3:16. Denna tillfartsväg har två möjliga infarter, en i norr och en i söder. Den norra infarten finns på marks om ägs av kommunen och är enligt vår uppfattning utesluten pga. Trafiksäkerhetstekniska skäl ”utfart intill kurva med dold sikt till södergående trafik från Torshälla Huvud”. Den södra infarten finns på mark som ägs av Rickard Edling och förutsätter ett avtalsservitut för att kunna utnyttjas av den aktuella fastigheten. Så vitt vi vet finns inget sådant avtalsservitut. Mot denna bakgrund motsätter vi oss att förhandsbesked om bygglov lämnas.

En berörd sakägare hade följande synpunkter: År 2011 önskade ägaren till Torshälla-Mälby 3:16 vägrätt på del av gamla Mälbyvägen. Vägen har ingått i vägföreningen för området men tillförts Torshälla-Mälby 7:11 genom laga förrättning år 2000. Fick så höra att ägaren till Torshälla-Mälby 3:16 kontaktat vägföreningen i ärendet. Misstänker nu att aktuella vägen inte återanslutits till vägföreningen. Avtal om vägrätt till Torshälla-Mälby 3:16 ska finnas innan nybyggnad där startar.

En annan berörd sakägare hade följande synpunkter: Om bergsprängning måste utföras på Torshälla-Mälby 3:16 hoppas då att inga problem uppstår för grannhusen. När Eskilstuna grävde för vatten och avloppsledningar i området sprängdes det kraftigt vid några tillfällen – med risk för skador på deras hus. Därför placerades en mätare i källartrappen för kontroll.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter: Enligt ansökan kommer anslutning att ske till kommunalt VA. Miljökontoret godkänner den valda avloppslösningen och anser att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas.

Kommunbiologen har lämnat följande synpunkter: Ur naturvårdssynpunkt är sökt läge inte lämpligt för exploatering. Sökt läge utgörs av en ekdunge. Ekarna är förhållandevis unga, men det finns någon som kommit att bli lite äldre. Några döda grövre grenar finns på såväl träd som mark. I fältskiktet finns bland annat getrams, gullviva, liljekonvalj, gökärt, vårbrodd och vitsippa. Gullviva och liljekonvalj är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Inte att plocka för eget bruk men för försäljning och att: detta innebär att även åtgärder som oavsiktligt skadar den fridlysta arten är förbjudna till exempel om exemplar av arten oavsiktligt grävs upp vid schaktning eller andra grävarbeten. En stenmur ansluter till fastigheten och det finns äldre utedass och äldre förråd.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter: I detta fall bedömer Länsstyrelsen att det inte krävs dispens från fridlysningsbestämmelserna.

Länsstyrelsen har ur fornlämningsynpunkt inget att erinra.

Stadsbyggnadsnämndens sammanvägda bedömning är att platsen är lämplig för exploatering. Fastigheten är inom planeringsområden för bostäder samt intill prioriterade stråk för bebyggelse enligt översiktplanen 2030.

Bergsprängning är en teknisk detalj som inte behandlas under en ansökan om förhandsbesked.

Möjlighet att anordna en infartsväg till fastigheten bedöms vara möjlig. Servitutsavtal och frågor kring detta är ingen punkt som diskuteras under en ansökan om förhandsbesked.

Därför bedömer stadsbyggnadsnämnden att fastigheten är lämplig att bebygga med enbostadshus.

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 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.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mazen Adeeb
Bygglovsingenjör

Delges:

NN

NN

NN

För kännedom:

NN