

Till

Stadsbyggnadsnämnden

ALBRO 1:20

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.
- Placering av byggnader ska ske varsamt. Stenmur och ändmorän ska inte påverkas negativt genom att byggnader placeras för nära dessa.
- Byggnad/er 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 att väg finns/kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens fordon och slamsugningsbil.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
- 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 (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns vision om levande och attraktiv landsbygd att verka och bo på.

Sökt läge ligger i anslutning till prioriterade stråk för bebyggelse enligt ÖP2030.

Bedömningen är att nyetablering av ett enbostadshus på den tilltänkta avstyckningen är lämplig.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan, ÖP 2030.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att del av fastigheten Albro 1:20 styckas av för en ny etablering av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Det sökta läget ligger väster om brukningsvägen och utgörs idag av en avverkad tallskog. I anslutning till sökt läge ligger en stenmur och en ändmorän.

För området gäller ÖP2030. Föreslagen plats ligger cirka 1.7 km från väg 230 som i översiktsplanen är utpekad som prioriterat stråk för bebyggelse. Platsen ligger även i utkanten av område markerat som tysta områden och beskrivs med följande ”*Kommunala intressen av värde för rekreation på grund av ostördhet*”. En ny etablering av ett enbostadshus bedöms inte påtagligt skada det kommunala intresset eftersom ingen bullrande verksamhet kommer att bedrivas på fastigheten.

Fastigheten ligger inte inom något detaljplanerat område och har heller ingen områdesbestämmelse.

Bostadshuset kommer att ha enskilt vatten-och avloppslösning.

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.

Kommunbiologen har efter platsbesök och studier av området naturvärden skrivit ett yttrande och påpekar vikten av att befintlig stenmur inte skadas på något vis, genom exempelvis schaktning, grävning med mera, eftersom det är förbjudet då dessa är biotopsskyddade i miljöbalken. Information om detta måste fram till sökande för upplysning. Det finns även ändmorän på platsen och därför måste placeringen anpassa så ändmoränet inte påverkas negativt.

Samtal med fastighetsägaren har skett som understryckt att stenvuren kommer att hamna utanför den tilltänkta avstyckningen och kommer därmed inte att påverkas av förhandsbesked.

Miljökontoret har yttrat sig angående möjligheten att förlägga enskilt avlopp och gjort bedömningen att marken är lämplig för att anlägga enskilt avlopp.

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

Platsbesök har skett för att på plats bedöma lämpligheten. Marken bedöms som lämplig för bebyggelse ur geotekniska förhållanden. Inga särskilda naturvärden påträffades på den tilltänkta avstyckningen eftersom det är ett nyligen avverkat skogsparti.

Tilltänkta avstyckningen ligger inte i anslutning till befintlig bebyggelse, så som ÖP2030 rekommenderar att ny bebyggelse ska anläggas, men ändå inte i något exponerat läge. Diskussion har förts med sökande om att ändra placeringen men sökande har i skrivelse argumenterat att det är få platser på stamfastigheten Albro 1:20 som är lämpliga för bebyggelse på grund av de geotekniska förhållanden som råder och skulle göra byggnationen dyrare genom exempelvis pålning eller sprängning. Produktionsdjur så som får och höns finns på fastigheten Albro 1:20 och skyddsavstånd till dessa anges även som argument för varför sökande inte vill byta placering.

ÖP2030 rekommenderar att bebyggelse sker i höjdparter vilket det även sker i detta fall. Trots att den valda placeringen för den tilltänkta avstyckningen inte ligger i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms byggnationen ha stöd i ÖP2030 vad gäller placering, särskilt då översiktplanen medger enstaka nybebyggelse om det stödjer utvecklingen av de areella näringarna eller andra landsbygds anknutna näringar.

Med hänsyn till ovanstående samt besök på plats görs bedömningen att nyetablering av enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader kan medges med förutsättningen att utformningen anpassas till landskapsbilden samt placering av byggnader sker med 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 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.

Stenmur i anslutning till jordbruksmark omfattas av det generella biotopsskyddet (7 kapitlet 11 § miljöbalken) och därmed är det förbjudet att ta bort en stenmur eller göra något som kan skada miljön. Exempel på sådana åtgärder är: schaktning, utfyllnad, grävning, deponering av jordmassor, gödsel och skräp på stenmuren.

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
Bygglovs-handläggare

Delges:
NN

För kännedom:
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar