

Till

Stadsbyggnadsnämnden

HÄLLBY-ÖKNA 2:1

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 landskapsbild och befintlig bebyggelse.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Strandskyddsdispens ska ha erhållits och beslutet vunnit lagakraft.
- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
- 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 samt 8 kap 9 § PBL.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013, ÖP2030.

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

Bedömningen är att nyetablering av ett enbostadshus på fastigheten är lämplig.

Vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt PBL 2 kap 1 §. I detta ärende görs bedömningen att de enskilda intressena överväger.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att fastigheten Hällby-Ökna 2:1 bebyggs med ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad/er. Till en början ville sökande pröva frågan om 2st enbostadshus, men har efter dialog med bygglovsavdelningen ändrat sig och vill nu endast ha ett enbostadshus.

På den avsedda platsen har Miljö- och byggnadsnämnden beviljat ett förhandsbesked för ett enbostadshus år 1994 som aldrig nyttjades. Stadsbyggnadsnämnden meddelade återigen ett förhandsbesked för ett enbostadshus på samma plats år 2010. Det förhandsbeskedet har löpt ut sedan 2012 utan att ha nyttjats.

Strandskydd råder på den aktuella fastigheten därför sökande har sökt dispens (BYGG-SBN.2016.1318).

Fastigheten omfattas av översiktsplanen ÖP2030.

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område och omfattas inte heller av någon områdesbestämmelse.

Den föreslagna platsen ligger inom den fördjupade delen av översiktsplanen för Eskilstuna kommun. Åtgärden överensstämmer med planens syfte.

Platsen är idag bevuxen med björksly och ung ek. På norra sidan av fastigheten är marken rik på block och sten. I direkt anslutning till fastigheten finns det 2 enbostadshus, en på respektive sida. Cirka 300 meter nordost om fastigheten ligger Gustavslunds handelsträdgård. En bäck som rinner från bergsjön och ner mot Ekebys våtmarker ligger cirka 70 meter sydost om fastigheten som medför att fastigheten omfattas av strandskydd.

Sökande har fört samtal med ESEM gällande anslutning av vatten och avlopp till det kommunala nätet eftersom verksamhetsgränsen ligger endast 260 meter från fastighetsgräns. Detta har dock inte resulterat i något besked. Miljökontoret har gjort platsbesök och bedömt eventuella lösningar på den avsedda platsen. I deras yttrande framgår det tydligt att det är absolut att föredra en anslutning till kommunalt vatten och avlopp, vilket också öppnar möjligheten för grannfastigheterna. Ifall anslutning till kommunalt vatten och avlopp inte skulle genomföras så bedömer miljökontoret möjligheten att anlägga enskilt avlopp som möjligt. Detta förutsätter dock att samordning görs med grannar avseende närhet till deras vattenbrunnar.

Kommunbiologen har varit på fältbesök och bedömer det som olämpligt, ur naturvårdssynpunkt, att bebygga den norra delen av fastigheten, eftersom den blockiga terrängen utgör en fin miljö för många arter som till exempel huggormar, som även har noterats av närboende.

Fastigheten omfattas även av strandskydd på grund av bäcken. Den sydöstra delen av fastigheten kan bebyggas ur naturvårdssynpunkt.

Eskilstuna stadsmuseum har haft möjlighet att yttra sig men inte haft något att erinra.

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig men inte haft något att erinra.

Stadsarkitekten har haft möjlighet att yttra sig men inte haft något att erinra.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Grannarna anför att tomten är olämplig för bebyggelse pga. bland annat den steniga och kuperade terrängen. De menar att bebyggelse skulle påverka djurlivet negativt samt ökad insyn på deras tomter. De hyser även oro för deras vattenkvalité vid eventuella borrhningar och markarbeten samt förändringar på vatten tillgången.

Syn på plats har skett för att bedöma lämpligheten.

Etableringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse i enlighet med ÖP2030. Kollektiv trafik och service i form av skola, handel med mera ligger i nära anslutning till aktuella platsen. Grannars oro vad gäller vattenkvalitén och tillgång bedöms inte vara skäl för att inte skäl för att neka en etablering eftersom miljökontoret gjort bedömningen att det är möjligt att anlägga enskiltavlopp utan att påverka grannfastigheterna. Ur naturvårdssynpunkt har kommunbiologen gjort bedömningen att etablering av ett enbostadshus är lämplig.

Med hänsyn till ovanstående yttrande samt besök på plats har en sammansvägd bedömning gjorts att etablering av ett enbostadshus är lämplig med förutsättningen att samtliga villkor uppfylls samt att byggnationen anpassas till landskapsbilden och att material- och färgval 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.

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

Laith Al-Ameri
Bygglovs-handläggare

Delges:

NN

NN

NN

För kännedom:

Länsstyrelsen i Södermanlands län, 611 86 Nyköping

NN

NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar