

Till

Stadsbyggnadsnämnden

STORA TIDÖ 6:1

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 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.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnader 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 brandbil och slamsugningsbil.
- Fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

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 strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan 2030 antagen 2016. Området som förhandsbeskedet avser ligger inom område med detaljplanekrav.

Platsen ligger inom område av riksintresse för naturvårdsprogram, regionalt intresse-ÖP 2030.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär tre avstyckningar från fastigheten Stora Tidö 6:1. Varje nytillkommen fastighet kommer att ha en markareal om cirka 1 500 m². Fastigheterna styckas från stamfastighetens östra sida. En ny väg kommer att anläggas på stamfastigheten och leda till de tre nya fastigheterna. Vid nybyggnation kopplas fastigheterna på det kommunala VA-nätet.

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

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Området som förhandsbeskedet avser ligger inom område med detaljplanekrav enligt översiktsplan 2030.

Kommunbiologen har lämnat följande synpunkter:

Marken där tomterna är tänkta att placeras utgörs av skogsmark och åkermark. Det är framförallt åkermark som tas i anspråk och brynzonen av skogsmarken. Den nya planerade bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

Enligt 3kap 4§ MB (Miljöbalken) är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En avvägning behöver därför göras om det är ett väsentligt samhällsintresse och om bebyggelsen är förenlig med gällande översiktsplan. Planerad bebyggelse ligger inom område med detaljplanekrav och området är inte utpekade som utredningsområde för bostäder.

Marken där tomterna planeras ligger inom det regionala intresset för Naturvård Djursta 84-16. Djurstaområdet utgörs av ekhagmark, hällmarkspartier och öppna betesmarker. Området är ett viktigt närströv- och exkursionsområde. Inom området finns också ett antal fornlämningar. För att kunna bevara det regionala intressets värden bör bebyggelse och övriga exploateringar undvikas och naturvårdshänsyn bör visas vid skogsbruksåtgärder. I detta fall så bedöms inte de tre tomterna påverka det regionala intresset påtagligt eftersom tomterna förläggs till åkermark och tallskog utan högre naturvärden. En gammal grund noterades vid fältbesök.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Miljökontoret anser att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas förutsatt att inkoppling till kommunalt VA sker.

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 byggnader beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om åtgärderna/byggnaderna strider mot villkoren i detta beslut.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet, t.ex. miljökontoret.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marcus Öberg
Bygglovsingenjör

Delges:
NN
Planavdelningen, Eskilstuna Kommun

För kännedom:
NN
NN
Miljökontoret, Eskilstuna Kommun
Park- och naturvårdsavdelningen, Eskilstuna Kommun

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (tas bort när ansökan inte medges)