

Till

Stadsbyggnadsnämnden

INGESPJUTA 1:4

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus samt 2 garage

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.
- Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.
- Befintlig väg kommer att förlängas.

2. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Motiv till beslut

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts enligt PBL 2 kap. 1 §.

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL

Åtgärden strider inte mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

I anslutning till fastigheten finns redan en samlad bebyggelse.

Ny bebyggelse kan prövas med förhandsbesked och användningen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 2 § PBL.

Platsen ligger inom område av riksintresse för ”Mälarens öar och stränder” som medför stora krav på placering och utformning av byggnader i bygglovsskedet.

Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt i området och kommer att anslutas.

En mindre del av området består av dålig jordbruksmark som kommer att tas ur produktion. Åkerholme kommer inte att tas i anspråk för byggnader eller väg.

Länsstyrelsen har inget att invända ur kulturmiljösynpunkt.

Vid rättslig prövning av tidigare förhandsbesked och bygglov på samma plats har besluten visat att byggnation på platsen är förenlig med bestämmelser i PBL, Miljöbalken, riksintresse samt regionala intressen.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär nybyggnad av 2 enbostadshus med garage.

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

Närmaste granne menar att stadsbyggnadsnämnden ska avslå ansökan om förhandsbesked för byggnation av enbostadshus och garage i enlighet med inlämnat yttrande daterat 2017-03-05.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Planavdelningen bedömer att ytterligare tomter bildar en ny sammanhållen bebyggelse och att det råder stor efterfrågan i området för bebyggande.

Planavdelningen bedömer att åtgärden bör prövas i ett större sammanhang och kräver detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (MB 3 kap. 6 §). I ÖP 2030 anges att ny bebyggelse i grupper eller i öppna lägen som hindrar utblickar i landskapet kan skada riksintresset. Området är rikt på fornlämningar, bl.a. en välbevarad fornborg. Landskapet norr om Vallby kyrka, där Ingespjuta 1:4 ingår, är utpekad i länsstyrelsens naturvårdsprogram som naturvärde av regionalt intresse. Två av de föreslagna tomterna ligger på brukningsvärd jordbruksmark. Enligt MB 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Bebyggelsen angränsar till en åkerholme som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap MB.

Länsstyrelsen och Mark – och miljödomstolen har i tidigare rättsliga ärende på samma plats lämnat följande beslut:

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet funnit att naturvärden som återges i översiktsplanen inte skulle riskera att skadas med anledning av den planerade byggnationen samt att det inte föreligger någon risk att den riksintresanta kulturmiljön skulle utsättas för påtaglig skada. Domstolen gör inte någon annan bedömning. Även i övrigt delar domstolen länsstyrelsens bedömning att det av nämnden meddelade bygglovsbeslutet är lagenligt.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra.

Länsstyrelsen upplyser om att platsen ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården (D1 Kafjärdenområdet) Bebyggelsen bör därför utformas i enlighet med vad som gäller inom detta.

Länsstyrelsen upplyser om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen.

Om fornlämning eller fornfynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som gäller fyndet eller lämningen samt området närmast detta. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Vi har inga synpunkter så länge som det blir en kommunal anslutning. Detta är en samfällighet som i sin tur är ansluten till kommunalt nät.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs för att få uppföra byggnader.

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

Per Wiig
Byggnadsinspektör

Delges:

[Redacted]

För kännedom:

[Redacted]

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.