

Till

Stadsbyggnadsnämnden

OSTRA 10:1

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.
- Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

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. Platsen har förutsättningar med befintlig väg, vatten- och avlopp.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Den föreslagna platsen ligger inom utpekad utredningsområde och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. För platsen gäller även utvecklingsplan för Sundbyholm.

Platsen ligger inom område av riksintresse för Kafjärden.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär ett förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus. Avstyckningarna är tänkta att uppgå till en area om cirka 950 m² där kommande bostadshus kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Området Ostra Stensätter är en bybebyggelse som ligger utefter Mälarvägen mellan Eskilstuna centrum och Sundbyholm. Platsen ligger utmed ett proterat stråk för bebyggelse mot en utpekad nod i Översiktsplan (ÖP 2030) som gäller för Eskilstuna kommun. Den bebyggelsen som ligger längs stråket är utformad som ett pärlband där bebyggelsen är sammanbyggd/grupperad och mer sammanhållen än utspridd.

En detaljplan har tidigare tagits fram för utbyggnad av området med ett 30-tal bostadshus och där bostadshusen skulle anpassas väl in till den bebyggelse som redan finns. Genom framtagandet av detaljplanen prövades markens lämplighet samt att arkeologiska utgrävningar och schaktningar gjordes med hänsyn till att det finns fornlämningar i området. Den detaljplan som togs fram överklagades och upphävdes med hänseende till att det inte var kommunalt huvudmannaskap för vägarna i området. I upphävandet fanns inga kommentarer gällande förslaget för de nya bostäderna.

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

Grannar:

Grannar skriver att de är emot utbyggnad av området och att det finns en misstanke att den sökande smygexploaterar med ett antal tomter i taget. De motsätter sig nu och kommer att motsätta sig igen vid ytterligare ansökningar och skriver att den detaljplan som tidigare togs fram upphävdes. En oro finns att den insynsskyddade delen av tomten kommer att bli mer exponerad. De nämner även att vägen som knappt är hållbar kommer att påverkas negativt med ytterligare tre utfarter.

Vägföreningen motsätter sig ansökan om förhandsbesked och kommer att motsätta sig i fler eventuella ansökningar gällande vidare utbyggnad av området. De har yttrat sig gällande ansökan om förhandsbesked och skriver att den väg som finns idag nätt och jämt är hållbar samt att den är smal. Det finns en oro för vägens hållbarhet och kostnaden för underhållning av vägen i och med den tillkommande bebyggelsen.

Vägföreningen hänvisar till den detaljplan som upphävdes av Länsstyrelsen 2014-11-10 och anser att den sökande försöker kringgå beslutet om upphävandet genom att stycka av ett antal tomter i taget.

Landahl advokatbyrå har yttrat sig å grannars vägnar med inställningen att bestrida bifall till begäran om förhandsbesked med följande:

Området har tidigare varit föremål för detaljplanering. Kommunfullmäktige beslutade år 2014 att detaljplanera området för småhusbebyggelse där det skulle planeras för 37 tomter i området. Detaljplanen genomfördes av en privatexploatör som också äger marken. Vägarna i området lades ut som enskilt huvudmannaskap. År 2015 upphävde Länsstyrelsen beslutet om detaljplan av det skäl att enskilt huvudmannaskap inte var lämpligt. Under samma år överklagade Eskilstuna kommun beslutet till mark- och miljödomstolen som i sin tur avlogs.

På rubricerad fastighet har efter upphävandet av detaljplanen förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus tidigare beviljats. Det är samma sökande som ansökt om förhandsbeskeden.

De sökta förhandsbeskeden ska inte beviljas då de tillsammans med tidigare beviljade förhandsbesked skulle utgöra sammanhållen bebyggelse. Sökanden försöker kringgå kravet på detaljplan genom att inte påbörja ett nytt detaljplanarbete. En huvudregel är att kommunen vid framtagandet av en detaljplan ska pröva markens lämplighet och utformning av den nya bebyggelsemiljön i en ny sammanhållen bebyggelse. Om behov finns bör hänsyn till bebyggelsens förändring, bevarandevärde och omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i området ske i ett sammanhang 4 kap 2§ PBL.

En detaljplan är den mest passande regleringsformen, vilket kommunen visat genom antagandet av detaljplan år 2014. Detaljplanen upphävdes inte för att den var obehövlig utan på grund av en olovlig planbestämmelse. Detaljplan är det lämpligaste sättet att reglera bebyggelsen i området istället för att pröva ett fåtal förhandsbesked i taget. Bebyggelsestrycket anses vara stort då det tidigare beviljats tre bygglov och inom en kort tid söks tre förhandsbesked vilket är ännu ett skäl till reglering genom detaljplan.

Tre nya hus skulle kunna ses som en ny sammanhållen bebyggelse. Det finns i området drygt 20 bostadshus och med tre tillkommande hus kringgås kravet på detaljplan genom att ansöka om några hus i taget, vilket visar att det behövs en detaljplan och som även var kommunens avsikt i och med den detaljplan som togs fram år 2014.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Den tänkta placeringen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder i översiktsplanen.

Marken utgörs av åkermark vilken är av nationell betydelse enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Brukningsvärd jord får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Bedömningen är att tillstånd krävs för markingrepp eller byggnation i fornlämningsområdet enligt 2 kap. 12§ kulturmiljölagen. Länsstyrelsen kan kräva att en arkeologisk undersökning utförs innan ett tillstånd för markingrepp kan beviljas.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter:

Den finns inget att invända från kulturmiljösynpunkt mot att bygga 3 hus på föreslagna plats. Byggnadernas skala och utformning ska anpassas till den befintliga äldre bebyggelsen i trakten. Den äldre bebyggelsen består till större delen av 1-1½ plans hus med träfasader i faluröd färg med vita snickerier och med sadeltak i röd eller svart kulör.

”Det finns inga fornlämningar inom de föreslagna tomterna men med tanke på att det är gott om fornlämningar i närheten är det viktigt att informera sökanden om vad som gäller om man stöter på en fornlämning (Kulturmiljölagen 2 kapitlet 10§).”

De sökande har fått kännedom om inkomna synpunkterna och bemött dessa: Den sökta platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och stämmer överens med översiktsplan som kommunen tagit fram. Området är ett utbyggnadsområde för bostäder.

Det finns en informell vägförening i området som sköter om den befintliga vägen och till detta får de vägbidrag från kommunen. Resterande kostnader betalas av alla fastighetsägare i området med en avgift om cirka 1 200 kr/fastighet.

Den sammanvägda bedömningen av yttrandena är att platsen för den sökta åtgärden redan ligger inom sammanhållen bebyggelse och att tre tillkommande bostadshus endast innebär en utökning av denna. Markens lämplighet för den sökta platsen prövades bland annat i samband med framtagandet av detaljplanen men har återigen prövats genom bland annat platsbesök.

Detaljplanen som togs fram upphävdes i fråga om att det inte var kommunalt huvudmannaskap för vägarna i byn vilket ansågs vara krav vid planläggning med en sådan stor utbyggnad av området. Den sökta åtgärden innebär en utbyggnad som ett komplement till den redan sammanhållna bebyggelsen och behandlas separat där hänsyn till tidigare ställningstagande tas. I området finns kommunalt vatten- och avlopp framdraget som de tänkta fastigheterna kommer att kopplas in på.

Den vägförening som finns i området underhåller den befintliga vägen. De boende betalar en årsavgift för bland annat underhållning av vägen vilket även eventuella tillkommande fastigheter skulle få bidra med.

