

Till

Stadsbyggnadsnämnden

OSTRA 5:10

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, 1 till 1½-planshus eller hus med förhöjt väggliv samt i en färgskala anpassad till befintlig bebyggelse på platsen.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng, befintlig skogsdunge mot Mälärvägen ska behållas. Fastighetsreglering ska ske i samverkan med Trafikverket för att säkerställa kommande cykelbaneutbyggnad.
- Byggnader ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras och byggnadsmaterial bör väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
- Byggnader ska utformas så att tyst sida för vila och utevistelse kan uppnås samt på ett avstånd från Mälärvägen som närliggande bebyggelse.
- Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
- Väg finns.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterat den 1 februari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning.

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, tillgång till vatten- och avlopp samt goda markförhållanden då sökt plats är relativt plan.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 där sökt plats delvis ligger inom utpekat utredningsområde för komplettering av befintlig bostadsbebyggelse, den ligger utmed ett i ÖP utpekat prioriterat stråk mot en särskilt utpekad nod, sökt plats ligger även i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. För platsen gäller även utvecklingsplan för landsbygden, Sundbyholm.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård, Kafjärden. Sökt åtgärd bedöms inte skada riksintresset om utformning av byggnader anpassas till befintlig bebyggelse.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär en avstyckning för fastighet avsedd för enbostadshus, cirka 2 000 m².

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga grannar har lämnat synpunkter.

Stadsbyggnadsnämnden antog en detaljplan för Ostra 10:1, vilken överklagades och senare upphävdes av Mark- och miljödomstolen. Planavdelningen har för närvarande inte för avsikt att påbörja någon ny planläggning. Sökt plats ligger utanför men i omedelbar angränsning till den då berörda marken men ingick inte i detaljplanen.

Platsen ligger inom kulturmiljö av riksintresse, Kafjärden. Ur kulturmiljösynpunkt finns inget hinder för en ny byggnad för den tänkta platsen under förutsättning att den anpassas till befintlig bebyggelse. De hus som tillkommit under senare år har gemensamma drag som 1 till 1½ våning, sadeltak med röda eller svarta pannor och med faluröda eller ljusa fasader.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Planavdelningen har lämnat synpunkter om att: Platsen ligger inte inom planerat utbyggnadsområde enligt ÖP. Platsen ligger inom brukningsvärd jordbruksmark som endast får tas i anspråk för angelägna intressen, vilket detta inte kan anses vara. Platsen ligger även inom ett område med bebyggelsestryck där det ställs krav på detaljplan, buller behöver beaktas och det finns bevaradevärd trädunge i den södra delen och att nu sökt plats inte anses lämplig för avstyckning.

Trafikverket ha tillfrågats och har inget att erinra mot föreslagen lokalisering men vill informera om att en GC-väg mellan Eskilstuna och Sundbyholm planeras att börja byggas under våren 2018 och att vägområdet med vägrätt kommer att breddas något under året.

Bygglovsavdelningens bedömning är att det är möjligt att avstycka och bebygga denna plats. Infrastrukturen finns och platsen ligger utmed ett prioriterat stråk för bebyggelse. I tidigare liknande ärenden har man bedömt att denna sida av Mälarvägen är den sida som företrädesvis kan exploateras. Den jordbruksklassade marken används idag till hästverksamhet som kan förflyttas. Sökanden har ombetts att inte förlägga ny fastighet för nära intill väg och meddelat att man har för avsikt att spara den gröna dungen, samt utöka den för att uppnå en bra skärm och skydd mot väg.

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

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:
NN

För kännedom:
Akten
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar