

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## ÄRLA-NYTORP 1:35

### 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.
- Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
- Byggnad/er 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 ett förslag till avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och kan godkännas av miljöinspektören.
- 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.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten har/kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
- Det skogsparti som gränsar mot fastigheter där hästhållning finns ska med fördel bevaras i den utsträckning som krävs för att bibehålla en skärm mellan fastigheterna.

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.

Den föreslagna platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och kommer att utformas så att den passar väl in i omgivningen beträffande den tänkta fastighetens utformning och storlek.

Den tänkta fastigheten är belägen cirka 100 – 150 m från busshållsplats vilket ökar möjligheten till att nyttja kollektivt färdmedel. Fastigheten är lokaliserad cirka 1 km från grundskolan i Ärla.

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till den tänkta fastigheten.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013. Ärla är en av Eskilstuna kommuns mindre tätorter med god teknisk försörjning, goda förbindelser med kollektivtrafik in till Eskilstunas tätort samt grundskola och vårdboende.

## Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad/er uppförs på fastighet som är tänkt att styckas av till en area om cirka 3 700 m<sup>2</sup>.

Föreslagen husplacering är en bit in från väg vilket medför att påverkan på omgivningen inte blir lika påtaglig som om enbostadshuset skulle placeras i närhet av väg. Detta bör beaktas vidare vid en eventuell bygglovsprövning.

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

Grannar är oroliga för att en tillkommande bostad skulle kunna påverka deras framtida ambitioner för att eventuellt bygga ett nytt stall och öka antalet hästar på sina respektive fastigheter. Grannar har också uttryckt oro för att nybyggnation på grannfastigheten skulle kunna påverka värdet på deras fastighet på ett negativt sätt med störningar av bland annat, barn, hundar och varvande motorer.

Planavdelningen har inte lämnat några synpunkter.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

När det gäller hästhållning så finns det inga entydiga skyddasvstånd. Det mest konkreta är en skrift från Länsstyrelsen i Skåne: "Hästar och bebyggelse - underlag för planering" från 2004. För småskalig hästhållning (1-10 hästar), säger man så här:

"Dock bör som regel alltid ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och gödselhantering och minst 50 meter från område där hästar vistas upprätthållas."

Även andra aspekter som bland annat områdets karaktär, lokalisering av stall, paddockar och gödselhantering bör hänsyn tas till.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Bebyggelsen är enligt förslag planerad att placeras i en skogsdunge och ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid platsbesök den 3 januari 2018 konstaterades att inte höga naturvärden finns på platsen.

Sökande har getts möjlighet till att bemöta inkomna synpunkter:

För att minska grannars oro kommer den del av befintliga skogen att bevaras.

Sökande har inga invändningar mot grannarnas framtida ambitioner beträffande eventuell utökning av antalet hästar. Det bedöms inte heller, enligt sökande finnas någon anledning till att en ny bostad skulle påverka en eventuell ansökan om bygglov för stall på grannfastigheten.

Vägen till det tänkta huset placeras inte intill grannfastigheten som uttryckt sin oro över byggnationen utan på andra sidan avstyckningen, där befintlig väg finns.

Den samlade bedömningen är att föreslagen avstyckning och husplacering är väl anpassad till omgivningen och den omkringliggande bebyggelsen. Platsen för sökt åtgärd ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och ingen större påverkan av höga naturvärden bedöms uppstå.

Den hästhållning som finns på intilliggande fastigheter omfattar i dagsläget två hästar. Ett stall ligger inom 100 m, dock utgör omgivningen och dess natur en naturlig skärm mellan den tänkta fastigheten och stallet. Gödselhanteringen ligger längre bort än 50 m från tänkt bebyggelse.

God teknisk försörjning, närhet till kollektivtrafik och grundskola är goda förutsättningar för en varsam komplettering som denna ansökan avser.

## 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.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Armina Begovic  
Bygglovshandläggare

Delges:

NN

NN

NN

För kännedom: Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar