

Till

Stadsbyggnadsnämnden

GRÖNSTA 2:38

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 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 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 kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att förslag till lösning med tillfällig anslutning av VA uppfyller de villkor som EEM stället upp.
- Om fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen enligt 2 kap. 5 och 10 § kulturminneslagen.

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 och 8 kap 9 § PBL.

Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 8 kap 9§ uppfylls.

Vid platsbesök och i tidigare sammanhang har det konstaterats att en större del av markområdet varit bebyggt och i övrigt under en längre tid varit i anspråktaget som upplagsplats för diverse föremål och material.

Den sammanvägda bedömningen är att de villkor som ställs kan uppfyllas och redovisas. Ansökan om förhandsbesked kan därför beviljas.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att två tomter med areor om cirka 1 200 m² styckas av för nybyggnation av två enbostadshus. Tomterna är i direkt anslutning till tidigare avstyckade tomter enligt ärende BYGG-SBN.2015.1917 där förhandsbesked lämnats för två tomter.

Sökanden har för avsikt att bygga två enbostadshus som är uppförda i två våningsplan med en taklutning på 27°.

Sökanden hade till en början för avsikt att stycka av tre tomter för enbostadshus. Sökanden har efter samråd med bygglovsavdelningen valt att minska antalet till två tomter och därefter fullfölja ansökan om förhandsbesked. Minskningen till två tomter är för att inte ta jungfrulig mark i anspråk utan endast sådan mark som tidigare varit ianspråktagen och därigenom tillmötesgå planavdelningens yttrande.

Det avrinningsdike som passerar genom övre delen av fastigheten bedöms vara så litet att det inte omfattas av strandskyddslagen.

Berörda sakägare och grannar har haft möjlighet att lämna yttrande, dock har grannar inte lämnat några synpunkter.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Planavdelningen har tidigare behandlat en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Begäran gällde nybyggnation av 6-10 småhus.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Enligt Översiktsplan 2030 är huvudprincipen för ny bebyggelse att förtäta staden inifrån och ut. I nuläget finns tillräckligt mycket utbyggnadspotential kvar på redan ianspråktagen mark i Eskilstuna och Torshälla. Planavdelningens bedömning var därför, i linje med översiktsplanen, att föreslagen exploatering inte var förenlig med

hushållningsbestämmelserna då dagens behov av ny bebyggelse kan tillgodoses utan att använda sig av jungfrulig mark.

Bygglovsavdelningens kommentar till ovanstående text är följande: En större del av marken som ansökan om förhandsbesked avser är redan tagen i anspråk. Bedömningen är därför att berörd del av fastigheten inte kan betraktas som jungfrulig mark.

Förhandsbesked har medgetts för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten. Den ansökan som ärendet gäller nu innebär ytterligare tre enbostadshus, vilket närmar sig den volym som det tidigare planbeskedet behandlade. Planavdelningens bedömning är att fem tomter skulle utgöra sammanhållen bebyggelse. Bedömningen som gjordes i planbeskedet kvarstår.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

”Kommunbiologerna har fått en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Grönsta 2:38. Kommunbiolog har tidigare varit involverad i ansökan om planbesked för 6-10 småhus på sökt läge. Planbeskedet, som behandlades 2015, var negativt för sökande med motivering att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet miljöbalken prövades och utredningen kom fram till att dagens behov av ny bebyggelse kan tillgodoses utan att använda sig av jungfrulig mark.

Efter planbeskedet har förhandsbesked medgetts för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten. Den ansökan som ärendet gäller nu innebär ytterligare tre enbostadshus, vilket närmar sig den volym som det tidigare planbeskedet behandlade. Fem tomter skulle utgöra sammanhållen bebyggelse. Ur naturvårdssynpunkt angavs i planbeskedärendet att en naturvärdesinventering måste göras.”

Länsstyrelsen har varit på plats vid berörd fastighet och lämnat följande synpunkter gällande fornlämning Eskilstuna 201:1: Länsstyrelsens bedömning är att tillstånd för markingrepp kan ges med motivering att platsen för den sökta åtgärden ligger på en lägre nivå än fornlämningen.

Eskilstuna energi och miljö (EEM) har efter kontakt med sökanden kommit fram till en överenskommelse gällande vatten och avlopp. Det är i dagsläget cirka 500 m mellan berörd fastighet och EEM:s verksamhetsområde (VO). Utbyggnaden av VO är inte inräknad i budgeten för 2017 utan kan genomföras tidigast under 2018.

I väntan på att EEM ska utöka sitt VO har sökanden fått tillstånd för en tillfällig lösning genom att själv gräva och anlägga ledning som ansluts till den befintliga överföringsledningen mellan Eskilstuna och Kjula. Ett villkor för det är att det på fastigheten ska byggas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighet som bildas för ändamålet.

Miljökontoret har följande synpunkter:

Miljökontoret godkänner den valda avloppslösningen och anser att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas.

Miljökontoret har inte heller några synpunkter när det gäller buller. Avstånd från berörd fastighet till motorväg och landsväg är så pass stort att de riktlinjer avseende buller troligtvis klaras.

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 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

Armina Begovic
Bygglovshandläggare

Delges:
NN

För kännedom:
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar