

Till

Stadsbyggnadsnämnden

STORA LÖVHULTA 3:3

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 stadsbilden och/eller landskapsbilden.
- Byggnader ska ges en utformning och färgsättning som anknyter till äldre bebyggelse för att värna kulturmiljön.
- 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.
- Anslutning ska ske till kommunalt vatten- och avlopp.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa in-/utfart till fastigheterna samt samråda med trafikverket om detta.
- Innan bygglov kan beviljas ska sökande redovisa bullerutredning som påvisar att buller nivåerna inte överskrids.
- Vid platsbesök, fältarbete och yttranden har det säkerställts att samtliga villkor kan uppfyllas helt och därmed uppfylls kraven i PBL 2 kap 4-5 § och 8 kap 9 §.

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.

Placeringen vid Sundbyholmsvägen anpassas väl till möjligheterna att utnyttja befintliga samhällsfunktioner. Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 eftersom föreslagen plats ligger utefter en av de i översiktsplanen utpekade noderna där ny bebyggelse prioriteras.

Åtgärden bidrar till en attraktiv och levande landsbygd som är möjlig att bo och verka på.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att befintlig fastighet styckas av till 3 fastigheter och bebyggs med enbostadshus. På den sökta platsen finns idag en äldre byggnad som inte nyttjas. På fastigheten finns triviallov på västra sidan samt björk och tall dominerar östra sidan. Förutom björken och tallen på östra sidan så förekommer även asp, bok och gran. På fastigheten finns även en äldre stenmur som delar fastigheten horisontellt.

För området gäller översiktsplan för Eskilstuna kommun 2030.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård, Kafjärden.

Föreslagen plats ligger utefter en av de i översiktsplanen utpekade noderna där ny bebyggelse prioriteras.

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

Fastighetsägarna som äger marken där väg 952 (statlig väg) löper har yttrat sig negativt och motsätter sig nya utfarter över deras mark. Trafikverket har även yttrat sig att ytterligare utfarter inte är lämpliga samt att parallellvägar inte ska anläggas då risk för bländning kan ske.

Närmaste granne mot öst har yttrat sig att de inte vill ha några byggnader närmare deras gräns än befintlig byggnad eftersom de har köpt huset för läget och avskildheten.

Samfälligheten som äger avloppsnätet fram till anslutningspunkten för avlopp har yttrat sig och påpekar att innan anslutning sker ska det utredas huruvida det är lämpligt att ansluta ytterligare fastigheter.

Planavdelningen har haft möjlighet att yttra sig och lämnat synpunkten att trafikverket borde informeras samt att fastigheten bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunbiologen har haft möjlighet att lämna synpunkter och påpekat att en stenmur som idag finns på fastigheten bör bevaras samt att vissa delar av fastigheten inte är lämpliga att bebygga ur naturvårdssynpunkt.

Eskilstuna stadsmuseum har haft möjlighet att lämna synpunkter men har inte yttrat sig.

Enligt översiktsplanen bör nya byggnader inte placeras i exponerade lägen eller i det öppna landskapet. Lämpligare placering är i anslutning till befintliga gårdar, i skogsdungar och invid höjder i terrängen samt bör anpassas till befintliga byggnaders skala.

Syn på plats har skett för att bedöma lämpligheten.

Med hänsyn till ovanstående yttranden samt besök på plats har en sammansvägd bedömning gjorts att etablering av sammanlagt 3 enbostadshus enligt ansökan är lämplig med förutsättningen att utformningen sker i samråd med stadsarkitekten och anpassas till landskapsbilden och att material- och färgval sker med stor omsorg för en god helhetsverkan.

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.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Alla in/- och utfarter måste godkännas av trafikverket.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Laith Al-Ameri
Bygglovshandläggare

Delges:

NN
NN
NN

För kännedom:

Trafikverket
NN
NN
NN

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar