

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **ROXNÄS 3:169**

### **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:

- Bostadshusen 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.

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 daterad den 24 april 2017 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

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013.

Platsen ligger precis utanför förtättningszoner enligt ÖP 2030, samt precis utanför detaljplanlagt område (A2-8).

Platsen ligger i närheten av prioriterade stråk för bebyggelse och planeringsområden för bostäder enligt ÖP 2030.

## Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär avstyckning av tre fastigheter om 1250 m<sup>2</sup>, samt nybyggnad av tre enbostadshus.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande.

Kommunbiologen har lämnat följande synpunkter: Sökt läge utgörs av uppväxande ungskog med företrädesvis gran och björk, inslag av tall som ökar åt väster. Inget ur naturvårdsynpunkt.

Eskilstuna Energi och miljö har lämnat följande synpunkter: Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och spillvattenavlopp. De nya fastigheterna ska ligga inom verksamhetsområde och det blir aktuellt att utöka befintligt verksamhetsområde. Dagvattenhantering är lokalt omhändertagande inom respektive fastighet.

Inga synpunkter har inkommit från planavdelningen.

Berörda grannar har lämnat följande synpunkter: Då det inte är kommunala vattenledningar så är den eventuella anslutning någonting som föreningen måste besluta om. Föreningen anser även att det är olämpligt att göra flera tomter när inte de andra befintliga tomterna på gårdet blir sålda. En del av marken är fylld med vatten en tid på våren, vilket gör att de som bor precis före tomterna skulle få ta över vattensamlingarna på våren. Det rinner redan nu ganska mycket vatten på våren. Den första av tomterna skulle till 100 procent höjas med jord för att få bort problemet med vattnet. Fastigheten bredvid skulle få ärva problemet. Det medför mer störande trafik och miljöpåverkan. Flera fastigheter medför också en förtätning som inte är i enlighet med varför folk ville bosätta sig i området.

Den sammanvägda bedömningen: Enligt Eskilstuna Energi och miljö kommer dessa fastigheter att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, vilket gör att föreningens ledningar inte kommer att belastas av högre tryck. Att det finns befintliga fastigheter som inte går att sälja eller att nya fastigheter kan medföra en förtätning i området är inga motiv till att inte bebygga flera fastigheter. Området är precis intill förtätningzoner enligt ÖP 2030. Vattenproblematiken är en teknisk fråga som är möjlig att lösa. Denna fråga ska diskuteras under bygglovsskedet. Att bebygga tre fastigheter till bedöms inte medföra större miljöpåverkan eller mer störande trafik.

Därför bedöms åtgärden vara lämplig.

## 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.

#### STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mazen Adeeb  
Bygglovsingenjör

Delges:

NN  
NN  
NN  
NN

För kännedom:  
Akten

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar