

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **GRÖNSTA 2:38**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Förslag till beslut**

Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.

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 8 augusti 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

#### **Motiv till beslut**

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 som anger att ny bebyggelse i området endast bör uppföras endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL.

Den sammanvägda bedömningen är att den föreslagna åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

#### **Ärendebeskrivning**

Åtgärden innebär en avstyckning för nybyggnad av ett enbostadshus intill fyra nya avstyckningar som har skett med stöd av nämndbeslut den 13 april 2016 och 18 januari 2017.

Enligt översiktsplanen 2030 är fastigheten inte belägen utefter ett utpekad stråk. Marken för sökt placering anses inte vara lämplig utifrån bestämmelserna om hushållning för mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken. Enligt Plan- och bygglagen ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning.

I samtal med park och naturavdelningen samt platsbesök inför tidigare sökt förhandsbesked på fastigheten ansågs att det avrinningsdike som passerar genom övre delen av fastigheten bedöms vara mindre och inte omfattas av strandskyddslagen. I övrigt inga synpunkter.

Naturföretaget har för sökandes räkning gjort en naturvärdesinventering på fastigheten. I den övergripande beskrivningen och dess naturvärden på fastigheten anges att området håller låga naturvärden dock kan den varierande mängden av blommande örter utgöra en viktig nektardepå för insekter. Den gräsmark som finns på fastigheten är kraftigt igenvuxen med några gamla vårtbjörkar varav enstaka börjar få kraftig, fårad bark. Diket i området hyser variation i växtlighet men artrikedomen är inte utmärkande.

Under inventeringen påträffades den naturvårdsintressanta arten gulsparv som är rödlistad. Enligt rapporten fanns dock inte några rapporterade naturvärdesintressanta artfynd inom en radie på 100 m på Artportalen.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Sökande har tidigare ansökt om planbesked för nybyggnation av 6 – 10 enbostadshus, där de ansåg att en planläggning inte är möjlig. I planbeskedet ansågs att fastigheten inte var lämplig då det enligt Plan-och bygglagen ska ges företräde åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning samt att marken består av jungfrulig mark. Det finns redan tillräckligt mycket utbyggnadspotential kvar på redan ianspråktaget mark i Eskilstuna och Torshälla. Avdelningen anser att en femte avstyckning skulle medföra att området ses som en sammanhållen bebyggelse. Enligt översiktsplanen pekas fastigheten inte ut som utredningsområde för bebyggelse samt att området inte ligger inom förtätningzonen.

Länsstyrelsen har inget att erinra. Men vill påminna om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ (kulturmiljölagen).

- Om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa.
- Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Sökande har även sökt och fått tillstånd från Länsstyrelsen avseende markingrepp för grunden samt för VA – anslutningar. Länsstyrelsen har på en karta skrafferat ett område inom vilket markingrepp får göras.

Eskilstuna energi och miljö har i tidigare ansökan om förhandsbesked gett tillstånd daterat den 21 december 2016 för att gräva och anlägga ledningar som därefter kopplas på de vatten och spillvattenledningar som är belägna söder om fastigheten. Energi och miljö har för avsikt att utöka sitt verksamhetsområde genom att förlänga självfallsledningarna och låta de ingå i verksamhetsområdet, detta kommer dock ske tidigast 2018.

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

En granne har uttryckt sitt missstykke för nybyggnation av ytterligare enbostadshus eftersom detta var av vikt när de köpte sin tomt. Grannen skriver vidare att de informerades av fastighetsägaren att det finns planer på att bygga på stamfastigheten men att detta inte skulle ske först om tio år.

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och har lämnat bland annat följande synpunkter:

Intresset för tomterna har varit stort vilket påvisar att det finns ett stort intresse för ett alternativt lantligt boende nära stan. Den planerade området ligger på eller till stor del på redan utnyttjad mark.

Genom att snygga upp ett tidigare misskött område har det idag blivit en attraktiv boendemiljö för vilken kommuninvånarna visat stort intresse. Vi har också visat att området inte är naturmässigt värdefullt.

## Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Benny Larsson  
T f bygglovschef

Delges:  
NN

För kännedom:  
Akten  
NN