

Till

Stadsbyggnadsnämnden

NÄSHULTA-ÖKNATORP 1:1

Förhandsbesked för nybyggnad av 5 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 29 maj 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL.

Bedömningen är att nybyggnation av fem enbostadshus uppförda i en struktur som kan jämföras med en sammanhållen bebyggelse bör föregås av en detaljplan. Den sökta platsen ligger inte i anslutning till annan bebyggelse.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus. Den totala fastighetsarean för samtliga tomter uppgår till 7 000 m² vilket skulle resultera i att varje fastighet omfattas av en area om cirka 1 400 m².

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

En granne har yttrat sig angående den grusväg som sträcker sig mellan Österbyvägen och rubricerad fastighet. Grannen skriver att en vägsamfällighet vore bra.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Fastigheten ligger inom ett område som i översiktsplanen ÖP2030 är utpekad som ett område med utvecklingspotential för boende, verksamheter och service. Enligt ÖP2030 eftersträvas funktionsblandning och blandstadsprincipen och det är därför troligt att det kommer att tillkomma ytterligare bostäder på fastigheten och dess närhet. Bedömningen är därför att nybyggnationen behöver utredas genom en detaljplan.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämningssynpunkt. Det ligger två fornlämningar inom 200 m från sökt åtgärd. Fornlämningarna består av stensättningar och lägenhetsbebyggelse men de bedöms inte utgöra några hinder för åtgärden.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

Kommunen planerar att bygga ut VA-ledningar söder och öster om platsen för sökt åtgärd. Avståndet till de planerade verksamhetsområdena (VO) är 480 – 650 m. utbyggnaden kommer enligt förslaget till VA-planen att ske senast år 2022.

Sökande har ansökt om en temporär avloppslösning till dess att det kommunala VO byggs ut och miljökontoret vill nämna att de inte inventerat intilliggande fastigheters VA och bedömer att även dessa skulle behöva ses över. Det skulle därför vara önskvärt att samarbete förs med övriga fastighetsägare för att lösa avloppsfrågan gemensamt.

Miljökontorets bedömning är att det är möjligt att anordna en avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och anser att förhandsbeskedet kan tillstyrkas med avseende på avloppsfrågan.

Sökande har haft möjlighet att bemöta yttranden från berörda sakägare och följande synpunkter har lämnats:

”Vi känner till Översiktsplan 2030, det är 13 år fram i tiden! Det är mycket ont om bostäder inom Eskilstuna kommun. Vi vet att efterfrågan på olika boenden är mycket stor. Vi hyr ut redan idag befintliga bostäder på gården och vid annonsering översköls vi av bostadssökande. Det är många som vill bygga sig ett hus, särskilt barnfamiljer där närhet till dagis och skola kan erbjudas.

Våra tomter vi söker förhandsbesked om är efterfrågade, vi har redan 2 intressenter som skulle vilja bygga. Näshulta är ett mycket attraktivt område, det finns infrastruktur med bra elförsörjning, stadsnät, kommunalt VA, bra skola och dagis. Vägsamfällighet finns redan. Även ett aktivt föreningsliv som mer än välkomnar nya boende.

Att få vänta på detaljplan i 13 år till upplever vi som ett stort hinder av samhällsutvecklingen vad det gäller ökat byggande av bostäder. Alla typer av bostäder behövs nu. Det har redan byggts på kommunens mark villor (2 stycken) i vårt grannskap och flera i området för övrigt. Ingen detaljplan behövdes då. Vi har stor förståelse för att hela Österbyområdet kommer att behöva detaljplaneras, vi ser verkligen fram emot det. Detta kan enligt vår åsikt ske parallellt när tiden medges, vi vet att planavdelningen har enormt mycket att göra och att det kommer att ta flera år.

Vi är dock privata markägare i Österby och kommer inte att direkt beröras av detaljplanen på vår egen mark. Vi hoppas att Kommunen kommer att vara generös med att godkänna alla initiativ till nybyggnad av bostäder i Näshulta området.

För kännedom har vi redan för 2 år sedan ansökt om att ansluta oss till kommunalt VA. Detta kan tyvärr inte kunnat fullföljas p.g.a. att kommunen inte kan leverera vatten förrän år 2022. Vi kommer dock att ansluta oss till VA i år och har erbjudits påkoppling av avlopp.

Vi hoppas att Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positivt till vår förfrågan och att vi får ett ja på vår ansökan.”

Bygglovsavdelningens sammanvägda bedömning är att en utbyggnad med fem nya enbostadshus bör föregås av en detaljplan. Platsen för den sökta åtgärden ligger inte i anslutning till befintlig bebyggelse. De fastigheter som ligger i området och som inte är detaljplanelagda ligger utspridda till skillnad från strukturen för den sökta åtgärden samt att de befintliga fastigheterna utgörs av större areor i jämförelse mot de sökta. Det finns i dagsläget ingen befintlig väg som leder till platsen för den sökta åtgärden. Det kommunala verksamhetsområdet för VA har ännu inte byggts ut till området samt att ingen inventering avseende avloppssituationen gjorts i området. En inventering bör göras för berörd fastighet för att säkerställa att det går att få en god VA-lösning för den sökta åtgärden.

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

För kännedom:
Akten
NN