

§ 69

SBN/2022:148

Stora Nyby 1:45 Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus dnr Bygg 1530/2021

Beslut

1. Tillstånd meddelas delvis. Tillstånd meddelas för de två östra tomterna och tillstånd meddelas inte för den nordvästra tomten enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL. Med följande villkor:
 - Gränsen för den södra tomten justeras så att den hamnar minst 30 meter från närliggande fornlämning i väst.
2. Avgift tas ut med 0 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 14-15 september 2021 §146.

Motiv till beslut

De två östra tomterna uppfyller med ovan nämnda villkor kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL.

Åtgärden är förenlig med Eskilstuna kommuns översiktsplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ett förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på en fastighet som ligger mellan Skogstorp och Hällberga. Fastigheten omfattar cirka 2,8 ha och är taxerad som småhusenhet, tomtmark. Tilltänkta avstyckningar har en area om ca 1500 m² vardera och bedöms vara av lämplig storlek i förhållande till omkringsliggande fastigheter. Tillfartsväg kommer att göras med infart från närliggande enskild väg.

Fastigheten ligger inom översiktsplanens utpekade stråk för bebyggelse, samt inom 600 meter från stråkens mitt där bostadsbyggande bedöms vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse. Stråken ska kännetecknas av goda förutsättningar för transport och ny bebyggelse i pärlband utifrån platsens karaktär och förutsättningar.

Den mosaikartade jordbruksbygden Hällberga - Torsberga är enligt översiktsplanen en mindre känslig landskapstyp där bebyggelse anses möjlig. Nya anläggningar och ny bebyggelse anpassas till äldre bebyggelsestrukturer och landskapets grunddrag. Byggnader placeras i anslutning till vägar och i skogskanter kring den öppna slätten.

Vid platsbesök konstaterades att marken delvis består av en stenhäll och är bitvis kuperad. Marken består i huvudsak av sandig morän och urberg.

Platsen ligger inom kommunalt intresse för naturvård Stenkvista hagar, mosaik av naturtyper och har en värdenivå på klass 3.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Platsen ligger inom bullerzon samt skjutbana. Miljökontoret skriver att platsen är påverkad av buller från vägtrafik vad gäller maximal ljudnivå enligt kartläggning av kommunen. De anser att frågan behöver utredas i bygglovsärendet för att vissa på att man kan uppfylla de regler som finns i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljökontoret har meddelat att möjlighet finns att anordna avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav. Vid planering av avloppsanläggning är det viktigt att ta hänsyn till placering av befintliga samt eventuella kommande dricksvattentäkt. Fastighetens storlek, terräng- och markförhållanden samt närliggande byggnader VA-lösningar kan också innebära en begränsning i vilka avloppslösningar som kan godtas. Kringliggande fastigheter kan bli berörda och det kan behöva göras överenskommelser med grannar. Med flera hus som ligger tätt kan de behöva enas om en eller flera gemensamma avloppslösningar.

En av de tre planerade fastigheterna ligger ca 10-15 meter från det som idag används som betesmark för betande djur, dock är tomten delvis avgränsad mot betesmarken i syd och öst med en väg. Miljökontoret har inkommit med yttrande gällande lämpligt avstånd till lantbruksenheten med djurhållning. I närheten finns lantbruk med odling och djurhållning med fler än 30 djurenheter. Lantbruken ligger på fastigheterna Balsta 4:1 och Vamtorp 1:7. Kor betar i närheten till den aktuella platsen och gödsel sprida på åkrarna vilket kan innebära att de boende kan störas av lukt och flugor under vissa delar av året. Allergener kan också bli ett problem. Vid ladugården på Balsta 4:1 finns en gårdspanna som också kan orsaka problem med rök och lukt. De planerade fastigheterna ligger 90-140 meter från det som idag används som betesmark för betande djur. Det finns inga reglerade avstånd men 50-100 meter bedöms vara lämplig avstånd från bostäder till hagar tillhörande ett lantbruk av aktuell storlek, beroende på platsens terräng och vindriktning etc. Enligt de allmänna hänsynsreglerna har verksamhetsutövaren ansvar att se till att vidta de åtgärder som krävs för att problem såsom lukt, flugor och buller inte ska uppkomma. I detta fall finns redan lantbruk på platsen och det är viktigt att lantbruket inte kommer i kläm om bostadshus ska uppföras i närheten.

Platsen ligger inom skyddszon för fornlämning. Länsstyrelsen har hörts och skriver att väster om de tre föreslagna tomterna finns lämningar i form av en husgrund och en källargrop efter ett äldre torp (fornlämning L1983:109). En byggnad är uppförd i sen tid i torplämningens norra gräns. Länsstyrelsens bedömer att det är olämpligt att förlägga bostadshus och tomtmark som ska användas för bostadsbyggande närmare fornlämning L1983:109 än 30 meter. Det betyder att den nordvästra tomten bör utgå och att gränsen för den södra tomten kan behöva justeras.

Berörda sakägare/grannar har vid tidigare skede haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats: Önskemål har inkommit från granne att bebyggelsen ska hållas låg. En annan granne har yttrat att området som ansökan avser ligger i direkt närhet till ett aktivt jordbruksföretag med djurproduktion. Risk finns att byggnationen inskränker på jordbruksdriften. Ny bebyggelse i närhet till ett aktivt jordbruksföretag

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

med djurhållning ökar risken för klagomål från de nyinflyttade fastighetsägarna gällande lukt, damm, allergiproblem och insekter samt störande ljud. Flertalet tidigare beviljade förhandsbesked medför att området kommer bebyggas med sammanlagt 20 enbostadshus vilket borde planläggas. Hur kommer infrastruktur, vatten, avlopp, el och vägar att lösas i området? I ÖP framgår "Problem med bostadsbebyggelse nära djurhållare uppstår när avstånden är alltför små. Det kan handla om olägenheter som uppkommer av lukt från djurhållningen men också olägenheter i form av allergener från tex hästar. Platsspecifika förutsättningar såsom topografi, vindriktning och avstånd har betydelse för att bedöma lämplig markanvändning". Beviljande av bygglov för bostadshus i närhet till ett aktivt lönsamt lantbruksföretag med djurhållning, där det även finns en yngre generation som är villig att fortsätta driften av företaget, strider mot ÖP.

Balsta 4:1 omfattas av nedlagda Stenkvista lantbruksskola. Befintliga lokaler kommer att byggas om till ca 15 bostäder för uthyrning. För att bevara känslan av att "bo på landet" bör det inte bebyggas ett stort antal nya enbostadsstäder i området. Den avstyckade tomten ligger avskilt och saknar anslutning till allmänt vägnät. Kommunen bör satsa på utbyggnad av Hällberga samhälle och ge exploatörer tillgång till kommunens införskaffade mark så att utvecklingen i Hällberga kan sättas igång så snart som möjligt. Problem med bristande respekt för annans egendom och att allemansrätten missbrukas finns redan idag på Balsta 4:1 på grund av närheten till staden. Nya enbostadsstäder innebär ytterligare 3 nya fastighetsägare som troligen kommer att medföra ytterligare problem.

Sökande har tagit del av inkomna yttranden och lämnat följande synpunkter: Med hänsyn till den intilliggande lantbruksenheten med djurhållning ha sökande valt att öka storleken på fastigheterna så att hänsyn kan tas till omkringliggande fastigheten. Befintlig bebyggelse i öster skärmar av mot Balsta 4:1. I norr består området av skog. På fastighet Stora Nyby 1:45 bedrivs ingen djurhållning. Sökande anser att det finns möjlighet att uppföra de planerade husen och uppfylla de riktlinjer som finns. Det finns idag också bostäder som är placerade närmare djurproduktionen än de tilltänkta fastigheterna. Granne som har lämnat synpunkter planerar själv att bebygga området med bostäder, vilket bedöms som tvetydigt. Det finns idag en dimensionerad gemensamhetsanläggning för avlopp i området för detta ändamål. Vattentäkt kommer att samordnas för att olägenheter inte ska uppstå. Fastigheten har idag en väg som leder ut till den stora vägen och det finns befintlig infrastruktur.

Historik

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare fattat beslut att meddela tillstånd för förhandsbesked i detta ärende den 22 mars 2022. Beslutet överklagades av granne. Länsstyrelsen upphävde beslutet och lyfte att nämnden borde ta ställning i fråga om den aktuella åtgärden behöver föregås av detaljplaneläggning och skickade tillbaka ärendet för vidare handläggning.

År 2020 ansöktes om förhandsbesked för 10 enbostadshus på fastigheten, varav 3 av dessa är på samma plats som i denna ansökan. Vid den tidigare ansökan bedömdes

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------

antalet bostäder samt närheten till sammanhållen bebyggelse kräva detaljplanläggning. Ansökan revideras till 4 enbostadshus, vilket medgavs. Tre av dessa förhandsbesked har bygglovsansökningar och för ett förhandsbesked har inte någon bygglovsansökan inkommit. Beslutet om förhandsbesked upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Sedan tidigare har man beviljat bygglov för ett enbostadshus och ett garage, endast garaget uppfördes och fick slutbesked, vilket är byggnaden som länsstyrelsen nämner i sitt yttrande ovan kring fornlämningar på fastigheten.

Sedan tidigare handläggning har det tillkommit information angående fornlämningar, som kan ses vara till nackdel för sökandens del. Berörd part har haft möjlighet att lämna yttrande. Inget yttrande har inkommit.

Förvaltningens samlade bedömning

Aktuell plats ligger inom utpekat sekundärt stråk för bebyggelse och transport i översiktsplanen. Här bedöms bostadsbyggande enligt planen vara ett betydelsefullt väsentligt samhällsintresse.

Översiktsplanen anger att utveckling av bebyggelse inom landsbygden bör bygga vidare på befintliga strukturer. Det innebär att helt orörd mark inte ska tas i anspråk utan komplettering bör ske inom befintliga bebyggelsegrupper längs befintligt vägsystem. Vid placering av nya hus vid en väg bör husen placeras på samma sida som befintlig bebyggelse. Önskvärd placering är på lucktomt. På så sätt stärks och kompletteras den bebyggelselinje och tydlighet i landskapet som redan etablerats på platsen. Åtgärden bedöms uppfylla översiktsplanen som anger att bebyggelseutvecklingen för landsbygden ska ske utifrån principer för byggande på landsbygden samt utifrån befintliga strukturer, det vill säga utmed befintlig vägnät och bebyggelse. Den nya byggnaderna placeras längs med befintlig väg i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och det finns möjlighet till VA-anslutning.

Platsen bedöms inte ha sådana naturvärden att den inte är lämplig att bebyggas.

De planerade bostäderna ligger i närhet av aktivt jordbruksföretag med djurproduktion. Avståndet med vägen som delvis avskärmar till beteshagar bedöms vara tillräckligt för att betydande olägenheter inte ska uppstå. Avståndet till jordbruksföretaget är ca 150 meter och avskärmas idag även av annan bostadsbebyggelse. Sammantaget bedöms avståndet och bebyggelsen vara faktorer som tillsammans minskar eventuell påverkan från jordbruket. Påverkan bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet att förhandsbesked inte kan medges.

Med tidigare förhandsbesked samt denna ansökan är det möjligt att uppföra totalt 5 enbostadshus i området. Sammantaget bedöms inte åtgärden skapa en sådan sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, där detaljplan behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, behov av samordning eller förhållanden i övrigt.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Vi bedömer att det inte råder så pass stort bebyggelsetryck i området att detaljplan krävs samt att åtgärden inte förhindrar eventuell framtida planläggning. Den planerade åtgärden bedöms inte behöva föregås av en planläggning (4 kap. 2 § PBL).

Förvaltningens samlade bedömning är att de två östra tomterna med ovan nämnda villkor uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL och överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2021. Tillstånd bör meddelas för de två östra tomterna enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Tillstånd för förhandsbesked kan därför meddelas för två av tre enbostadshus.

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.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Upplysning särskilt skyddsvärda träd: Om de påträffas ska hänsyn tas till skyddsvärda träd såsom jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd av naturligt förekommande trädslag. Samråd med Länsstyrelsen ska ske innan eventuell fällning.

Upplysning anmälningsplikt särskilda naturvärden: Enligt 12 kap 6 § Miljöbalken krävs anmälan för en verksamhet eller åtgärd som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i Miljöbalken. Det är verksamhetsutövaren som själv är ansvarig för att regeln följs. Vid byggnation och grävningsföretag ska också risk för spridning av eventuella invasiva arter beaktas. Bedömning kring avfallshantering och samråd enligt 12 kap 6 § kan i vissa fall krävas.

Upplysning anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950):
- 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.

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

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Yrkande

Sarita Hotti (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Delges:

NN (Sökanden & fastighetsägaren)

NN (Sakägare)

NN (Sakägare)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------