

Till

Samhällsbyggnadsnämnden

HENSTA 4:1

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas för placering C enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. Tillstånd meddelas inte för placering A och B enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
3. Avgift tas ut med 26 600 kronor enligt taxa antagen av kommunfullmäktige den 2 mars 2023 § 36.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden, tomt C, uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Åtgärden är förenlig med Eskilstuna kommuns översiktsplan.

Den föreslagna åtgärden, tomt A och B, uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Åtgärden är inte förenlig med Eskilstuna kommuns översiktsplan.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär en nybyggnation av 3 enbostadshus. Fastigheten ligger norr om Eskilstuna centrum och är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Tilltänkt avstyckning har en area om ca 1 500 m² per tomt.

Tomt A och B:

Marken är utpekad som jordbruksmark (åkermark) i översiktsplanen.

Vid platsbesök konstaterades att platsen ligger på jordbruksmark. Marken består i huvudsak av glacial lera.

Tomt C:

Vid platsbesök konstaterades att platsen inte ligger på jordbruksmark. Marken består i huvudsak av glacial lera.

Vatten och Avlopp

Det bedöms vara möjligt att anordna en avloppsanläggning som klarar miljöbalkens krav. Vid planeringen av avloppsanläggningen är det dock viktigt att ta hänsyn till placeringen av befintliga samt tillkommande dricksvattenbrunnar.

Buller

Platsen ligger inte inom någon bullerzon.

Väg

Tillfartsväg kommer att göras med infart från enskild väg.

Fornlämningsområde

Platsen ligger inte inom skyddszon för fornlämningsområde.

Kulturmiljövård Kafjärden

Platsen ligger inom riksintresse Kafjärden som har upplevelsevärden för rekreation och långa siktdjup. Nya byggnader bör inom Kafjärden 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. Byggnader bör anpassas till befintliga byggnaders skala.

Naturvärden

Det finns inga konstaterade naturvärden på tomt C.

Landskapstyp enligt ÖP 2030

Enligt analys av landskapstyp i översiktsplanen 2030 ligger åtgärden inom Mälarna Mosaiklandskap som har karaktärsområdet mosaikartad jordbruksbygd med inslag av herrgårdslandskap. Bebyggelse bör anpassas i skala och placering till äldre strukturer och bebyggelselägen. Placering av byggnader i det öppna landskapet bör undvikas.

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

En granne har uttryckt oro över att deras borrhållsbrunnar för vatten och bergvärme kan påverkas negativt om fler villor byggs inom ett så pass begränsat område. Grannen framhåller att en ökad belastning på området kan medföra risker för vattenförsörjningen och bergvärmesystemens funktion.

Vidare påpekar grannen att tomtgränsen för tomt C verkar vara planerad för nära Henstavägen. De menar att detta kan skapa problem vid fortlöpande vägunderhåll och för framtida upprustningsarbeten av vägen, vilket bör beaktas vid den fortsatta planeringen.

Sökanden har tagit del av förvaltningens förslag till beslut och lämnat följande bemötanden:

- Marken har inte brukats på hela året och brukas inte idag.
- Fastigheten i sig är för liten för att erhålla någon form av EU-stöd.
- Det har i närtid byggts ett hus på andra sidan vägen på jordbruksmark, som härstammar från samma fastighet.

Sökanden hänvisar till två avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), som de anser är relevanta i ärendet:

1. MÖD 2018-11-07, mål P 10815-17 och P 11097-17:

I dessa mål konstaterade MÖD att mark på en fastighet endast omfattas av bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) om fastigheten är taxerad som jordbruksenhet. Om fastigheten istället är taxerad som småhusenhet, anses den inte utgöra jordbruksmark.

2. MÖD 2022, förhandsbesked:

I ett beslut från 2022 beviljades förhandsbesked trots att fastigheten var klassad som lantbruksenhet och erhöll EU-stöd, eftersom den berörda delen av marken endast utgjorde 0,5 hektar.

Med utgångspunkt i ovanstående rättsfall menar sökanden att den aktuella marken, som uppges omfatta 0,8 hektar åkermark, bör betraktas som av ringa betydelse. Sökanden påpekar vidare att marken är omöjlig att bruka för jordbruk och endast kan nyttjas som ett parkområde med enstaka byggnader.

De inkomna yttrandena bifogas i sin helhet som bilaga till beslutet.

Förvaltningens bedömning

Tomt A och B:

Åtgärden bedöms inte vara lämplig då den sökta åtgärden hamnar på jordbruksmark (åkermark). Marken är utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen och bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark.

Brukningensvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § Miljöbalken). Enligt rättspraxis kan inte enbostadshus anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som innebär att brukningensvärd jordbruksmark exploateras.

Kommunens ortofo visar att marken har brukats historiskt. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet vilket ensamt inte är avgörande för om marken är att betrakta som brukningssvärd jordbruksmark men är ändå en av de faktorer som ligger till grund för den samlade bedömningen.

Fastigheten med tillhörande jordbruksmark ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap och enligt kartunderlag har jordbruksstöd erhållits år 2018 enligt jordbruksverkets blockdatabas (Sveriges jordbruksmark).

Förvaltningens samlade bedömning är att platsen med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar anses vara lämpad för jordbruksproduktion och är en så kallad brukningssvärd jordbruksmark. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningssvärd jordbruksmark bedöms väga tyngre än det enskilda intresset av att få bygga på den aktuella platsen. Även om marken inte har brukats i närtid så betraktas den utifrån läge och karaktär som brukningssvärd jordbruksmark. Vad sökanden har anfört och att marken inte ingår i ett aktivt jordbruk föranleder inte en annan bedömning.

Förhandsbesked kan inte meddelas.

Tomt C:

Platsen bedöms inte ha sådana naturvärden att den inte är lämplig att bebyggas. Åtgärden placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och längs med befintlig väg, och det finns möjlighet till VA-anslutning.

Förhandsbesked kan därför meddelas.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs för att få uppföra byggnad/er.

Ett positivt förhandsbesked förutsätter inte att frågan om tillfartsväg är slutligt löst. Bedömning ska endast göras att frågan går att lösa.

Bedömning görs att väg går att anordna utan att ta brukningssvärd jordbruksmark i anspråk.

I ett positivt förhandsbesked görs endast bedömning att det är möjligt att anordna en tillräckligt stor tomt för den sökta åtgärden. En eventuell avstyckning av tomt, dess storlek och utformning provas vid en förrättning av lantmäteriet.

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.

Faktura kommer att skickas separat.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mirna George Alnahi
Bygglovshandläggare

Delges:
XX

XX
XX

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar