

Till

Samhällsbyggnadsnämnden

OSTRA 10:1

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus

Förslag till beslut

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

Den exakta placeringen och utformningen av byggnaden kommer att prövas i samband med en eventuell ansökan om bygglov för att säkerställa att den inte påverkar riksintresset Kafjärden negativt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan 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 är förenlig med Eskilstuna kommuns översiktsplan.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär en nybyggnation av 2 enbostadshus. Fastigheten ligger nordöst om Eskilstuna centrum och är taxerad som obebyggd lantbruksenhet. Tilltänt avstyckning har en area om ca 1000 m² för varje tomt. Marken är utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen. Marken består av glacial lera.

Buller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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.

Skyddszon för fornlämningsområde

Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningsområde. Länsstyrelsen har yttrat sig och anfört följande:

Åtgärden kräver tillståndsprövning inför ingrepp i fornlämningsområde för fornlämnning L1982:3859 (boplat) enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950).

Länsstyrelsen gör med ansökan som underlag en bedömning av i vilken omfattning fornlämningsområdet berörs och om tillstånd kan medges eller ska avslås. Ett tillstånd kan också vara förenat med villkor om åtgärder för att bevara och undvika skador på fornlämningar eller arkeologiska insatser för att undersöka och dokumentera fornlämningar. De eventuella arkeologiska åtgärderna ska enligt kulturmiljölagen bekostas av företagaren.

Ett sådant tillstånd har inhämtats från sökanden och är giltigt till och med den 31 maj 2027.

Närhet till kraftledning

Platsen ligger i närhet till kraftledning. Vattenfall har yttrat sig och anfört följande: Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för planerade byggnader bestående av 45 kV markkabel, grön streckad linje i karta .

Vattenfall Eldistributions riktlinjer ska följas enligt bifogat yttrande.

Väg

Tillfartsväg kommer att göras med infart frånenskild väg.

Naturvärden

På platsen finns inga kända naturvärden.

Vatten och Avlopp

ESEM har yttrat sig angående vatten och avlopp och anfört följande: Området ligger i anslutning till verksamhetsområde och möjlighet finns att ansluta till kommunalt vatten- och spillvatten. En tidig bedömning är dock att ett fritt stråk

på 6 meter i västra fastighetens södra gräns kan behövas för att möjliggöra anläggning av ledningar.

Markföreningar och fastighet med föreläggande

Förelägandet gäller för de delar där en gammal handelsträdgård legat. Handelsträdgårdar kan ha använt sig av bekämpningsmedel och marken kan på grund av den verksamheten vara förorenad.

Aktuellt område ligger inte inom det direkta området som utgjort handelsträdgården. Man behöver inte vidta några åtgärder innan byggnationen. Men vid eventuella gräv- och markarbeten ska man vara försiktig och observant. Skulle man gräva på en förening eller avfall som kan komma från en handelsträdgård så ska arbetet avbrytas direkt och anmälan på träffad förening skickas skyndsamt till miljöskydds-enheten.

Jordbruksblock

Platsen är utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen och även som jordbruksblock.

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

Granne I:

- Beläggningen på befintlig väg behöver kontrolleras.
- Vägen är för smal för att mötas – ifrågasätter om den är lämplig som in-/utfart till nya fastigheter

Granne II:

- Trafiksituationen vid avfart från Mälarvägen upplevs som problematisk, särskilt vid vänstersväng mot Ostra Knall, Stensätter och Granefeldts handelsträdgård.
- Önskemål om avsvängningsfiler för ökad trafiksäkerhet.
- Cykelvägen nära avfarterna försvårar trafiken, även om den i sig är positiv.
- Uppmaning att planera bättre inför ökad trafik i området för att förebygga olyckor.

Förvaltningens bedömning

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

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att ett större område av sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk. Den aktuella platsen utgör en så kallad lucktomt, vilket definieras som ett mindre markområde utan huvudbyggnad, beläget mellan andra bebyggda fastigheter eller markområden. Åtgärden bedöms

därför utgöra en komplettering inom befintlig bebyggelsestruktur och innebär inte en nyetablering i jordbruksmark av betydelse.

Platsen bedöms inte ha sådana naturvärden att den inte är lämplig att bebyggas och det bedöms vara möjligt att uppfylla bullerkraven. 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 brukningsvärd 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 prövas 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 grävningföretag 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
Bygglövshandläggare

Delges:
NN m.fl.

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar