

Till

Stadsbyggnadsnämnden

SUNDBYHOLM 2:12

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 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 26 september 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

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

Åtgärden överensstämmer inte med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 där ny bebyggelse bör uppföras i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL. I detta fall bör ny bebyggelse uppföras endast i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL där platsens lämplighet för uppförande av bostäder bör utredas mer ingående. En fördjupad utredning dels med hänsyn till påverkan av befintliga, intilliggande fastigheter med också till viss del med avseende topografin och den kuperade terrängen och därigenom utreda om det går att komplettera med bostäder och vägar utan att det innebär väsentlig och/eller negativ påverkan av naturmiljön.

Platsen för den sökta åtgärden bedöms vara olämplig samt att den behöver utredas mer med hänsyn till närheten hästverksamhet vilken genererar omfattande olägenheter i form av störningar och risker för människors hälsa med faktorer såsom buller, lukt allergener, flugor men även ljussken från strålkastare.

Då sökt har en högre topografisk höjd än travbaneverksamheten så finns det ingen naturlig kulle eller liknande som avskärmning.

Platsen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Ett ianspråktagande av den idag orörda platsen kulle påverka det rörliga friluftslivet på så sätt att de berörda markytorna inte längre skulle vara tillgängliga för allmänheten med hänsyn till allemansrätten. Inverkan på den vegetationen och terrängen skulle vid uppförande av bostäder vara markant.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär tre avstyckningar med fastighetsareor mellan cirka 1 600–3 000 m² på vilka enbostadshus avses att uppföras.

Vid ett platsbesök konstaterades att platsen för sökt åtgärd är belägen på en höjd vilken upplevdes som brant på vägen upp till berörd del av fastigheten. Även terrängen upplevdes som kuperad. Närheten till hästverksamheten Sörmlands travsällskap är påtaglig med en ständig aktivitet av hästhållning, träningar och tävlingar.

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

Fastighetsägare som representerar Sörmlands travbanesällskap som funnits sedan 1955 och numera är ett rid-centrum har yttrat sig över den sökta åtgärden och är inte emot nybyggnationen. Det finns dock några saker att tänka på vid placering av bostäder i närhet till hästverksamhet som hela tiden expanderar i både antalet tävlingar men också i olika discipliner. Vägen som passerar upp till fastigheterna för sökt åtgärd används dagligen är hästar och hästtransporter vilket bland annat är anledningen till att det krävs en förståelse för verksamheten.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

För området pågår ett arbete för framtagning av utvecklingsplan med inriktning på besöksnäring. Översiktsplanen anger att en generell utvecklingsplan för bebyggelse och infrastruktur ska tas fram och området är utpekad som ett strövområde Runsätter/Hälltorp för boende längs Mäljarstranden.

Området ligger inom regionalt intresse för kulturmiljö och ingår i riksintresset Mälaren med öar och stränder vilka fokuserar på kultur, natur och friluftsvärden runt Mälaren i ett nationellt perspektiv.

Det aktuella naturområdet är förutom Sundbyholms naturreservat som ligger en kilometer bort det sista större obebyggda grönområdet för närrekreation nära Sundbyholm.

Närliggande bostadsområden omfattas av områdesbestämmelser medan Ostra knall och Sundbyholm södra har detaljplandelagts under de senaste decennierna, intill vilka många nya fastigheter tillkommit. Enligt tidigare ställningstagande i FÖP

Mälarstranden bör resterande bostadsområden vid Mälarstranden detaljplaneläggas. Exploateingsgraden bör bedömas i samband med detaljplaneläggning av återstående bebyggda områden samt att bebygga ytterligare naturmark nära bostadsområden riskerar att försämra både för rörligt friluftsliv och för de boende.

Platsen ligger i omedelbar närhet till Sundbyholmstravet på mycket kort avstånd till hästverksamheter som alstrar starkt ljus och buller vid travtävlingar samt att risk för allergier, lukter och andra olägenheter vid den dagliga verksamheten. Närheten till en så stor hästanläggning kan innebära framtida inskränkningar och restriktioner i anläggningens verksamhet.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

Fältbesök gjordes den 5 juli och då konstaterades att platsen utgörs av skogsmark på en höjd som är täckt av renlav. Skogen utgörs av spärrkroniga tallar och yngre ekar vilket är en typ av skog som det inte finns så mycket kvar av. Området kan med tiden bli mycket värdefull för den biologiska mångfalden.

Området är inte utpekade som ett utredningsområde för bostäder i översiktsplan 2030. Bostäder bör istället uppföras i utpekade utredningsområden för bostäder som angränsar till skog.

Platsen för den sökta åtgärden ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden.

Eskilstuna energi och miljö (EEM):

Tillstånd för att ansluta fastigheterna till kommunalt VA med en förbindelsepunkt vid respektive fastighet har givits. Fastigheterna skulle därmed ingå i verksamhetsområdet (VO) för kommunalt VA då de i dagsläget ligger utanför VO.

Innan anslutning ska en servisanmälan dock lämnas till EEM för utredning av vilken den bästa anslutningspunkten är.

Dagvattenhanteringen ska inte anslutas till något ledningsnät utan fördröjas och omhändertas lokalt.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen har ur fornlämnings- och kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot sökt åtgärd men vill påminna om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Den sammanvägda bedömningen av inkomna synpunkter är att de allmänna intressena väger över mot de enskilda intressena med hänsyn till att Sundbyholms travbana anses vara en näringsverksamhet som bidrar till ökad turism samt en levande landsbygd.

Den föreslagna platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse men är belägen på en höjd vilket försvårar anläggning av en eventuell väg. Detta försvårar i sin tur framkomligheten för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.

Visserligen kan bostäder uppföras nära hästverksamhet men då kan verksamheten och dess behov behöva skyddas genom planbestämmelser.

Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng vilket gör att det blir svårt att uppföra enbostadshusen utan att inverkan på den enligt park- och naturavdelningen sällsynta omgivningen.

Hästverksamheten som ligger inom 50 – 100 m från föreslagen plats har enligt Sörmlands travsällskap cirka 70 tävlingstillfällen per år vilket förorsakar höga bullernivåer. Utöver det pågår ständig aktivitet inom verksamheten med bland annat träningar, transporter som också inverkar på omgivningen.

Lukt och allergier kan bland annat orsaka olägenheter för boende i närhet till hästverksamhet samt att närheten till gödselhanteringen kan medföra att flugor förekommer på fastigheterna.

Med beaktande till ovanstående är den fastställda bedömningen att ny bebyggelse av den berörda platsen bör föregås av en detaljplan enligt 4 kap 2 1 PBL.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Armina Begovic
Bygglövshandläggare

Delges:
NN

För kännedom:
Akten