

Till

Stadsbyggnadsnämnden

RYNINGSBERG 2:100

Förhandsbesked för nybyggnad av vandrarhem

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.

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Tomter ska bland annat bebyggas med lämpliga byggnader och även ha utrymme för friytor, parkering samt möjlighet att lösa till exempel avloppsanläggning.

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013(ÖP 2030), där enstaka kompletteringar med ny bebyggelse kan ske. Detta kan inte betraktas som en varsam enstaka komplettering på en fastighet avsedd för enbostadshus. Sökt åtgärd med en byggnadslänga på 18 meter innehållande fyra bostadsenheter skulle ha en avsevärd påverkan i det för övrigt öppna landskapet mot skogsbrynet.

Sökt plats ligger även ett i ÖP 2030 utpekade området kring Rossvik, *Karaktärsområden i landskapet*, där ny bebyggelse i exponerade lägen som förändrar skalan och upplevelsen av bebyggelsen bör undvikas.

Platsen ligger inom ett område med ett regionalt naturvårdsprogram, en katalog med beskrivningar över de värdefullaste områdena i länets natur. Just Husby-Rekarneåsen, vilken beskrivs som en ”rullstensås med en tydlig rygghöjd och med ett framträdande läge i det öppna landskapet där hornuggla häckar i området.” området har klass 3, vilket innebär ett högt värde.

Platsen ligger inom skyddszon för fornlämning.

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller möjlighet till uppförande av en ny byggnad, 18 x 9,5 meter, cirka 170 m², för vandrarhemsverksamhet. Byggnaden skulle vara indelad i fyra lägenheter om vardera cirka 42 m² och i ett plan. På fastigheten, som är 1557 m² finns idag ett enbostadshus och ett garage.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter har lämnats om att inlämnade handlingar är i fel skala och att det därmed är missvisande hur placering ska kunna ske, att det blir en mycket dominerande byggnad samt att den mark som verkar vara förberedd sträcker sig utanför den befintliga fastighetsgränsen. Man befärar även att det inte handlar om vandrarhemsverksamhet utan ett mer permanent boende, att det redan idag är trångt på fastigheten med flertal fordon uppställda och att fler boenden skulle innebära ytterligare fler fordon och mer trafik på vägen.

Vidare har man velat ha längre tid på sig för yttrande då det är semestertider samt att det finns en oro för att den delen av vägen som fortsätter norrut kommer att nyttjas trots avsaknad av servitut om det blir ytterligare bebyggelse.

Planavdelningen har meddelat att det inte finns några planmässiga hinder för ett vandrarhem, men om en annan verksamhet skulle bli aktuell kan frågan behöva prövas i planbesked.

Kommunbiologen har lämnat synpunkter om att inga äldre tallar bör tas ned.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljö, regionalt intresse. Länsstyrelsen har meddelat att de inte har något att erinra ur kulturmiljösynpunkt.

Miljökontoret har meddelat att fastigheten vid en eventuell byggnation behöver ersätta befintlig avloppsanläggning med ny, dimensionerad för fler hushåll och att den troligen, på grund av fastighetens begränsning i storlek kan komma att påverka intilliggande fastigheter och att överenskommelser kan komma att behövas för detta. Fastigheten ligger även på en grusås inom den tertiära skyddszonen för ytvatten för Hyndevads vattentäkt.

Räddningstjänsten meddelar att brandskyddsbeskrivning och brandskydds-dokumentation kommer att krävas vid bygglov.

Bygglovsavdelningens samlade bedömning är att sökt åtgärd är olämplig för den föreslagna fastigheten. Sökt plats är i ett mycket exponerat läge, dels mot skogsbrynet men även på grund av att det ligger avsevärt högre än vägen som gränsar till fastighetsgräns. Att placera en sådan stor byggnad på en sådan plats skulle förändra landskapsbilden avsevärt och inte vara en varsam komplettering vare sig i skala eller utformning.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:
NN

För kännedom:
NN
NN
NN
NN
NN
NN
NN