

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **RAMSHAMMAR 7:3**

### **Förhandsbesked för nybyggnad av 4 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.

#### **Motiv till beslut**

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

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013(ÖP 2030), där enstaka kompletteringar med ny bebyggelse kan ske i anslutning till befintlig bebyggelse. Detta betraktas inte som en varsam komplettering. Sökt åtgärd med fyra enbostadshus skulle ha en avsevärd påverkan i det för övrigt öppna landskapet. Ny bebyggelse bör prövas endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 4 kap 2 § PBL och ÖP 2030.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljö, Kafjärden, där ny bebyggelse inte bör läggas i exponerade lägen samt att det småbrutna landskapets ytor inte bebyggs eller exploateras så att de minskar omfattning.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökt åtgärd avser avstyckning och uppförande av fyra stycken enbostadshus, tillstånd för att förstärka befintlig väg har inhämtats från Trafikverket, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avloppsnät finns. Sökt plats utgör av jordbruksmark som enligt sökanden är svår att bruka då ytan är begränsad.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande, inga synpunkter har lämnats.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter, sökt läge är jordbruksmark, vilket är av nationellt intresse enligt 3 kapitlet 4 § i miljöbalken där hänsyn ska tas till om behov finns för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Länsstyrelsen har inget att erinra ur fornlämnings synpunkt eller angående en anslutning till VA-ledningar. Beträffande riksintresset för kulturmiljön, Kafjärden, lämnar de åt kommunen att avgöra om åtgärden kan innebära en påtaglig skada för riksintresset.

Miljökontoret meddelar att VA-anslutning är möjlig till kommunalt nät.

Eskilstuna Energi och Miljö meddelar att det har diskuterats att avveckla ledningarna på den norra delen av fastigheten men att det inte har tagits något beslut om detta ännu.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat yttrande om att fastigheten ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Kafjärden, som visar hur människans användning av landskapet anpassades efter landhöjning och växande befolkning. Sökt plats har från 1600-talet varit odlad mark enligt tillgängliga kartor och för att bibehålla befintlig bebyggelsestruktur är det lämpligare att lägga enstaka nya byggnader i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper än på helt ny plats. I synnerhet ett så i landskapet exponerat läge som detta.

Stadsarkitekten lyfter fram Länsstyrelsens kunskapsunderlag för gällande riksintresse där bland annat mål beskrivs för att värna riksintressets värden så att området även fortsättningsvis ska kunna berätta om landhöjningens och utdikningsprojektens betydelse för Kafjärdenområdets utveckling över tid: ”Landhöjda och utdikade markytor hävdas och hålls öppna genom jordbruk. Det är väsentligt att motsvarande ytor inte bebyggs eller exploateras så de öppna ytornas omfattning minskar eller påverkas så de inte vittnar jordbrukets utveckling i området. Ny bebyggelse anläggs inte i exponerade lägen, i sådana lägen att ursprunglig bebyggelse förstörs, påverkas negativt eller så att bebyggelsestrukturen förändras avsevärt.” Stadsarkitektens bedömning är att den föreslagna placeringen i ett exponerat läge i ett öppet och oexploaterat odlingslandskap inte är förenligt med gällande riksintresse för kulturmiljövården.

Plan- och bygglagen föreskriver vidare att ny bebyggelse ska placeras på mark som är lämplig med hänsyn till bland annat landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL). Föreslagna placering i ett i dag oexploaterat och öppet landskap med stort kulturvärde anses inte uppfylla dessa krav. Vid prövning av ny bebyggelse ska i enlighet med 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (PBL) hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I detta fall görs bedömningen att de allmänna intressena med avseende på landskapsbild, natur- och kulturvärden och god helhetsverkan väger tyngre än det enskilda intresset av exploatering.

Sökanden har informerats om de svar som inkommit och beretts möjlighet att svara på dem vilket gjorts med denna skrivelse:

*"Det konstateras att yttranden från tillfrågade instanser är positiva till en etablering med undantag av Stadsarkivarien samt kommunbiologen.*

*Båda framhåvdar i uppfattningen att den tilltänkta platsens läge inte anses lämpligt då bebyggelsen anses vara i ett exponerat läge.*

*Jag har väldigt svårt att acceptera argumentationen då jag anser att gestaltningen med tänkt bebyggelse sett från väg 900 (I färdriktning mot Kjula) ger intrycket av bebyggelse i skogskant. Detta givet att perspektivet förstärks av skog som ligger omedelbart bakom skogsbacken på min fastighet i ostlig riktning.*

*Hustypen är tänkt att gå i lantlig stil väl anpassat till omgivningen och INTE utgöras av ett massfabricerat modulhus .....och gud förbjude Funkispalats med pulpettak och puts...*

*Den eftersträvansvärda gestaltningen och intrycket av ett brutet odlingslandskap med små spridda gårdar förstärks härigenom.*

*Jag har i processen även övervägt att bebygga marken som ligger i direkt anslutning till min gård men den har fallit på tre huvudargument:*

- *Den VA service som finns i anslutning till markgränsen är inte föremål för underhåll och vidmakthållande då en ny sträckning är framdragen och den äldre ska tas ur drift.*
- *En byggnation kommer att förstöra möjligheten att enkelt och effektivt utnyttja det stall som finns på min gård då betesmarken i anslutning till byggnaden skulle försvinna med en etablering på marken närmast gården.*
- *Läget kommer att bli mer exponerat och dessutom få betydligt sämre utsikt/lokalisering givet den före detta bensinmack. Mindre tillverkande företag samt bilverkstad som skulle hamna i blickfånget. Även bullret från väg 900 blir mer påtagligt på denna del av fastigheten.*

*Låt mig citera Länsstyrelsens återkoppling i mitt ärende beträffande riksintresset:*

*"Ett riksintresse gör inget anspråk på att bevaras orört utan nytillskott kan välkomnas så länge de inte hindrar förståelsen för områdets historia. Det är dock viktigt att nytillskotten anpassas på ett medvetet sätt till kulturmiljön, något som ankommer kommunen att se till."*

*Med detta citat samt min egen utsago och ambition av att nå en målbild för de tilltänkta husen i harmoni med platsen hoppas jag på er positiva inställning till en aktiv dialog. En dialog där vi tillsammans kan komma fram till en lösning som uppfyller kravet på att bidra till att snarare förstärka intrycket av landskapet och även bidrar till dess försköning"*

*Avslutningsvis...vi vet alla att det finns ett mycket stort behov av nya bostäder-I tillägg finns en stark önskan hos många människor att få möjligheten att bo i mer fria lägen och med "luft" runt huset.*

*Stoppa inte den ambitionen och viljan- Låt mig istället aktivt bidra i förverkligandet."*

Bygglovsavdelningens samlade bedömning är att sökt åtgärd förvisso, liksom sökanden meddelar har förutsättningar i infrastrukturen såsom väg, vatten, avlopp att kunna fungera.

Detta är dock inte avgörande för att medge en sådan åtgärd då den innebär en så pass stor påverkan av landskapsbilden att en sådan ansökan för fyra nya bostäder behöver prövas med ett planbesked.

Efter att sökanden har beretts möjlighet att ta del av yttrande till nämnd, tillstånd meddelas inte, och därefter inkommit med synpunkter på detta i dokument daterat den 9 september 2016, skriver han att sökt plats redan ligger i ett redan exploaterat läge, att andra fastigheter intill tillåtits att exploateras och bebyggas under årens lopp och att sökt plats ger intryck av att inte ligga öppet utan mot skogskant.

Vidare anføres att planerade hus ska byggas i sekelskiftesstil, att det finns etableringar på åkerholmar och att det är svårt att förstå att några villatomter skulle kunna försvåra förståelsen för områdets historia.

De platser som sökanden hänvisar till har bebyggts har beslutats med stöd av förhandsbesked sedan 2007 och 2011, då fanns en annan översiktsplan och strandskyddslagstiftning till stöd. Länsstyrelsen har meddelat att de lämnar åt kommunen att avgöra om åtgärden innebär en påtaglig skada på riksintresset vilket både Stadsantikvarien och Stadsarkitekten lyfter fram att sökt åtgärd innebär.

Sökandens synpunkter föranleder ingen anledning att ändra förslaget till nämnden.

## 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