

Till

Stadsbyggnadsnämnden

NÄSHULTA-ÖKNA 3:1

Förhandsbesked för nybyggnad av trygghetsboende med 16 lägenheter

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 och 8 kap 9 § PBL. Hela den sökta platsen utgörs av jordbruksmark, vilken är av nationellt betydelse och bara får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på annan mark eller plats.

Enligt Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 ligger sökt plats inom område med utvecklingspotential samt inom utredningsområde för bostäder. Ny bebyggelses användning som kan få betydande inverkan på omgivningen bör endast uppföras i samband med detaljplan enligt 4 kap 2 § PBL.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär att 16 trygghetsbostäder, fyra byggnader i ett plan med fyra bostäder vardera skulle uppföras i en större glänta på mark som idag utgörs av jordbruksmark. Bostäderna skulle användas till så kallat trygghetsboende, det vill säga vara bemannat, men där var och en av de boende skulle ha egna lägenheter.

Norr om sökt plats finns ett i ÖP utpekat naturvärdesobjekt, *Skogens pärlor*, bestående av lövskog.

Norr området finns fornlämningar, ingen av dem berörs av sökt plats.

Sökt plats ligger även inom område för:
-Rekreation och friluftsliv, kommunalt intresse
-Regionalt intresse för kulturmiljö
-Planerings- och utredningsområde för bostäder

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande.

Synpunkter har lämnats om att det bryter mot traditionen i Näshulta att bygga på jordbruksmark och att man vanligtvis bygger i skogsbryn och inte för tätt samt att även detta borde tryckas upp mer mot angränsande skogsmark.

Att det finns bättre kommunal mark bygga på närmare Österby gård där jordbruksmarken inte är så prima som på denna plats.

Man vill informera om de fornlämningar som finns i nära anslutning till sökt byggnation.

Att argument med att vara lokaliserad nära skola, kyrka och idrottshall inte är nog då det ändå krävs transport dit vintertid på grund av snö och is på vägarna.

Att kapaciteten för VA-anläggningen är för liten och behöver byggas ut.

Att man vill bestrida planerna på utbyggnad då vägen till kyrkbyn, från väg 214 behöver breddas för att klara möten för utryckningsfordon samt att vägen historiskt sett använts för jordbrukets transporter till och från åkrarna och med en ökad trafik skulle det skapa stora problem.

Några meddelar att sökt förslag är bra och några vill uttrycka sin belåtenhet med att ett sådant boende skulle kunna frigöra andra fastigheter/enbostadshus i Näshulta för tex barnfamiljer och att man gärna ställer sig i kö till boendet.

Planavdelningen har svarat att de tolkar att sammanhållen bebyggelse föreligger och att en sådan ska som regel detaljplanläggas, att området är utpekad att ha utvecklingspotential och som utredningsområde för bostäder. En framtida bebyggelse behöver anpassas och placeras till omgivningens särskilda kulturmiljörelaterade värden och att inte splittra upp jordbruksmarken.

Park- och naturavdelningen har meddelat att sökt läge utgör åkermark och att åkermark är av nationell betydelse samt att brukningsvärd jordbruksmark bara får tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Kompletterande utredningar behövs om hur landskapsbilden skulle påverkas samt om ny bebyggelse skulle innebära en beskuggning av den värdefulla brynzonen.

Eskilstuna stadsmuseum informerar om att sökt plats ligger inom kulturmiljö av regionalt intresse vilken består av bland annat Näshulta kyrkby med kyrka, skola, kommunalhus, sockenstuga omgivande jordbrukslandskap och komministergård. Man kan bygga nytt, inget förbud finns, men behöver ta hänsyn till den befintliga

bebyggelsens värde och i detta fallet bryta ned volymerna samt placera dem på ett sätt som bättre följer landskapets former och topografi.

Sökanden fått möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och menar att behovet av bostäder i Näshulta är stort och att det idag finns en kö på 15 personer som väntar på inflyttning till det befintliga trygghetsboendet Rosendal, vid Haneberg.

Att ett trygghetsboende som främst fylls av näshultabor i sin tur skulle friställa hus som kan innebära inflyttning av barnfamiljer till Näshulta.

Att förslaget efter möten med berörda närboende har justerats och att man initialt önskat en placering närmare kyrkbyn men att det då skulle kunna riskera att störa grannar med bland annat försämrad sjöutsikt.

Beträffande placeringen på åkermark kontra skogsbyn har den valts utifrån att det blir en mer plan utomhusmiljö och därmed bättre för tillgängligheten, vilket i ett bryn eller skog skulle innebära större markingrepp.

Husen har placerats för att ge en sammanhållen och symmetrisk uppbyggnad och för att bibehålla fria utblickar och ytor.

Beträffande vägen har sökanden inhämtat ett yttrande från trafikverket där man bedömer att ett nytt boende med 16 lägenheter inte kommer att försämra trafiksäkerheten eller vålla olägenhet för vägens drift eller brukande.

Bygglovsavdelningens samlade bedömning är att en så pass omfattande ny bebyggelse på idag obebyggd jordbruksmark behöver en vidare utredning i form av planbesked och detaljplan för att utreda eventuella konsekvenser av en exploatering, till exempel påverkan av kulturmiljön, utformning och exploateringsgrad, försörjning med vatten- och avlopp.

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:

[Redacted signature area]

För kännedom:

Eskilstuna Kommun, Mark- och Exploateringsavdelningen

Eskilstuna Energi Och Miljö AB, KUNSGATAN 86, 631 86 ESKILSTUNA

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

NÄSHULTA FÖRSAMLING, Kyrkvallen, 635 18 Husby-Rekarne

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]