

Mn § 75 Skedhult 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från kontor/konferensanläggning till hotellverksamhet samt nybyggnad av hotellbyggnad

Dnr Sbs 2023-276

Beslut

Myndighetsnämnden beslutar

att ge ett positivt förhandsbesked enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (2010:900) för ändrad användning från kontor/konferensanläggning till hotellverksamhet samt nybyggnad av hotellbyggnad på fastighet Skedhult 1:5 enligt ansökan.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kapitlet 18 § Plan- och bygglagen är förhandsbeskedet bindande vid den kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Avgift: Se bilaga

Tommy Ingvarsson (C) reserverar sig mot beslutet.

Ärendebeskrivning

En ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från kontor/konferensanläggning till hotellverksamhet samt nybyggnad av hotellbyggnad på fastigheten Skedhult 1:5 har inkommit.

Enligt ansökan ska huvudbyggnaden (Byggnad 1 enligt situationsplanen) som idag används som kontor och konferensanläggning ändra användningen till hotellverksamhet. Även sidobyggnaden (Byggnad 2) som idag nyttjas som vandrarhem kommer användas för hotellverksamhet.

En ny hotellbyggnad på 500-600 kvm kommer att uppföras norr om huvudbyggnaden. Byggnaden placeras utanför strandskydd och den aktuella platsen utgörs idag av buskage och lövträd.

Fastigheten Skedhult 1:5 ligger öster om sjön Norra Vixen och utanför detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten är på ca 7 ha landareal bestående av odlingsmark, skog och tomt/park. Fastigheten har andel i tre gemensamhetsanläggningar bestående av vattenbrunn, avloppsanläggning samt väg från Rv 40 till fastigheten. Fastigheten belastas även av servitut till förmån för Skedhult 1:1 bestående av rätt att använda gångväg till friluftsområde samt använda och underhålla väg för skogstransporter.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Fastigheten ligger inom Norra Vixens vattenskyddsområde samt inom Försvarsmaktens riksintresse gällande påverkansområde för buller eller annan risk.

På tomten finn en mangårdsbyggnad i två våningar av timmer uppfört 1870. Fasaden är reveterad och vitmålad. Till mangårdsbyggnaden finns två flyglar uppförda i timmer omkring 1750–1800.

Därtill finns uthus, magasin och ekonomibygnader från 1900-talet.

Fastigheten gränsar till en kommunal skogsfastighet i norr och till golfbana med restaurangverksamhet i öst och söder.

Fastighetsägare till Skedhult 1:4 samt Försvarsmakten har fått möjlighet att yttra sig om ansökan. Fastighetsägaren till Skedhult 1:4 har yttrat sig positiv till ansökan.

Försvarsmakten har inget att erinra mot ansökan under förutsättningen att det i bygglovet går att säkerställa att byggnaderna inte får nyttjas som bostad för ett långvarigt boende. Försvarsmakten upplyser även att fastigheten beräknas att utsättas för militärt buller som överskrider riktvärden för buller vid bostad och kan upplevas som störande.

Enligt kommunens stadsarkitekt innehar bebyggelsen och området på fastigheten ett stort kulturhistoriskt värde vilket ställer höga krav på utformningen av nyttillkomna byggnader. Utformningen och placeringen av en ny byggnad bör ske med stor hänsyn till befintliga byggnader. Förslagsvis bör byggnaden placeras något väster om den plats som föreslagits i situationsplanen och i linje med de norra sidobyggnaderna (Byggnad 4 och 5).

Förhandsbesked om åtgärden kan tillåtas på den angivna platsen skall behandlas enligt bestämmelserna i 9 kapitlet 17 § plan- och bygglagen. Prövningen om markens lämplighet sker i första hand enligt bestämmelserna i 2 kapitlet plan- och bygglagen där syftet är att mark- och vattenområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde skall ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kapitlet miljöbalken ska också tillämpas.

I 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Ändringen från kontor och konferensanläggning till hotellverksamhet bedöms lämplig och inte medföra någon negativ påverkan på enskilda eller allmänna intressen. Att nyttja byggnaden som använts som vandrarhem till hotellverksamhet bedöms inte utgöra en väsentlig ändring och är därför inte bygglovspliktigt.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Den tillkommande byggnaden bedöms lämplig på platsen. Utförande och exakt placering kommer behandlas genom bygglov där stor hänsyn behöver tas hur den nya byggnaden samspelar med den befintliga bebyggelsen.

Vad gäller Försvarsmaktens kommentarer så säkerställs det att byggnaderna inte används varaktigt om bygglov ges för hotellverksamhet som räknas som ett tillfälligt boende. Vad gäller bullervärdena så finns det inga rekommendationer för ljudnivån utomhus för tillfälligt boende. Tekniska krav på ljudnivåer inomhus kan komma att ställas i samband med bygglov.

Fastigheten nyttjar idag en gemensamhetsanläggning för avlopp. Vid utökad belastning bedöms att en ny anläggning behöver installeras.

I 2 kapitlet 5 § plan- och bygglagen framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Prövningen enligt 2 § skall grundas på kända fakta och en översiktlig bedömning på platsen. Särskilt de geotekniska förhållanden och möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp får i detta skede baseras på en okulär bedömning. Skulle förhållandena vara mycket svårbedömda kan ytterligare utredning erfordras. Detta innebär att sökande vid den slutliga tillståndsprövningen gällande exempelvis avloppsanläggningen inte kan ta för givet att markförhållandena är sådana att en viss teknik kan användas. Anläggningarna får anpassat till de förhållanden som blir kända efter den detaljerade analysen projekteringen. Hänsyn ska då tas mot föreskrifterna i Länsstyrelsens beslutet om vattenskyddsområde för Norra och Södra Vixen, 06 FS 2018:2.

Bedömningen är att den sökta åtgärden i övrigt uppfyller de aktuella bestämmelserna och att förhandsbesked kan ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från Rickard Samuelsson bygglovshandläggare, 2023-08-31

Bilaga 1 – situationsplan

Bilaga 2 – yttrande förhandsbesked fastighet Skedhult 1:5

Bilaga 3 - ansökan

Utdrag:

Sökanden

Försvarsmakten

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande