

Till

Stadsbyggnadsnämnden

## **NÄSHULTA-ÅSTORP 2:1**

### **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.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 6 september 2017 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

#### **Motiv till beslut**

Området där åtgärden har föreslagits har höga naturvärden och är olämpligt att bebygga.

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.

Platsen ligger inom område av riksintresse och regionalt intresse för Naturvård, marken där byggnaden ska placeras ligger inom ett område med mycket höga naturvärden och är därför inte lämpligt att bebygga. En byggnation bedöms skada både det nationella och regionala intresset.

Sökt läge omfattas av strandskydd.

#### **Ärendebeskrivning**

Åtgärden innebär att uppföra fyra enbostadshus.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

*Området bedöms ligga inom strandskyddszone.*

*Den sökta platsen för nybyggnationen har värden för naturvård, landskapsbild, kulturmiljö och rekreation och är känslig när det gäller påverkan på vatten.*

*Hela området är riksintresse för naturvård.*

*Kulturlandskapet runt Åstorp-Magda är regionalt intresse för Naturvård.*

*Känslig landskapsbild.*

*Stor del av marken har definierats som sumpskog. Olämplig att bebygga av många skäl samt generellt sett betydelse för biologisk mångfald.*

*Ändringar i topografin skulle vara negativa för landskapsbilden.*

*Risk för åtgärder på vassbältet samt muddring när nya etableringar kommer på plats.*

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

*Sökt läge omfattas både av riksintresse för Naturvård och regionalt naturvårdsintresse.*

*Marken där byggnaderna ska placeras ligger delvis i sumpskog inventerad av Skogsstyrelsen*

*Området har höga naturvärden och är därför olämpligt att bebygga.*

*Sökt läge omfattas även av strandskydd enligt 7 kap. 13 och 14 §§ Miljöbalken.*

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter:

*Länsstyrelsen har ur kulturmiljösynpunkt inget att erinra mot nybyggnation av fyra enbostadshus.*

*Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten om fornlämning eller fornfynd påträffas.*

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

*Miljökontoret ser två alternativa lösningar hur avloppsfrågan ska kunna lösas för fastigheterna.*

*Innan bygglov kan beviljas, ska miljökontoret ha mottagit och godkänt en gemensam ansökan om inrättande av avloppsanläggning.*

Sökande har lämnat synpunkter på yttranden:

Jag tycker det är tråkigt att läsa planavdelningens svar. Inte ett ord om det som borde vara deras sakfrågor nämligen att föreslagen placering är i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastrukturen i området går att använda som vägar, el och i framtiden fiber mm. Samordning kan göras vad gäller avloppslösningar och vatten. Placeringen ligger nära kollektivtrafik vilket underlättar kommunikation betydligt för de boenden. En placering av ny bebyggelse på detta sätt innebär att strandområdet kan utnyttjas för allmänheten vilket idag inte är möjligt. Om man ska ta sig dit idag bryter man mot Svensk lag. Antingen passerar man växande gröda eller går man över tomtmark. Båda vägvalen bryter om allemansrätten. Alternativet är att simma, åka båt eller använda helikopter om annan än markägaren eller boende på Vårbacka ska besöka platsen. Husen kan placeras så att ingen förutom Vårbacka är medveten om

att de finns på denna plats. Landskapsbilden torde därmed kunna bli tämligen opåverkad. Notera att mellan vägen till Åstorp och tomterna finns ett 100 meter brett Salixgärde så ingen förutom Vårbacka kan se några hus.

I detta fall har jag tagit experthjälp av Byggingenjörbyrån för att hitta lämpliga placeringar och bra utformning av tomter/hus. Förslaget har tagits fram i samråd med dem där vi bla behåller ett nära 100 m brett område till strandlinjen mot Kalvsjön vilket garanterar tillträde för allmänheten till sjöområdet även efter en byggnation. Att några boenden skulle göra någon form av åtgärder i strandkanten är knappast aktuellt, det vore intrång på annans mark.

Idag har allmänheten om man följer Svensk lag inte tillträde till området huvuddelen av året. Efter att byggnationen är utförd kan man ta sig dit lagligt hela året då man kan använda sig av körvägen till tomterna. Man talar i svaren att det krävs dispens för strandkyss. Dock man kan konstatera att enligt de kartor som finns tillgängliga är de planerade husen placerade väsentligt mer än 100 m från strandkanten.

Det är t.o.m. så att man från Planavdelningen har åsikter om åtgärder för sjön och att det vore olämpligt att ta bort vass mm. Detta är lite förvånande för att just Kalvsjön under sommarhalvåret boende på växtlighet visar väldigt oroande tendenser. Stora områden ligger helt opåverkade av vinden.

Den normala syresättningen blir sannolikt starkt begränsad samtidigt som "näringsämnen" bara byggs på i sjön. Personligen tror jag att Kalvsjön är i stort behov av åtgärder vad gäller växtligheten, vass och betydande ackumulering av näringsämnen men det skulle jag vilja diskutera med kommunen i ett annat sammanhang än detta.

Sammanfattningsvis ser jag inte synpunkter som planavdelningen framför är relevanta eller i praktiken ska påverka detta ärende. Utifrån planperspektivet säger man inget. Det är sedan inte seriöst att schablonmässigt använda sig av samma skäl och formulering i varje ärende utan att ta hänsyn till faktiska sakförhållanden. Om nu handläggaren har besökt platsen borde han noterat att någon sumpskog inte finns där. Istället används det som ett argument emot. Tror knappast någon vettig person planerar att placera nya hus i en sumpskog. Skulle aldrig vara aktuellt för mig. Inte heller tycks han tagit någon notis av Salixen trots att den är 5-6 meter hög, på 70 meter avstånd från husen innanför Salixen ser man husen men i landskapsbildsperspektiv så finns ingen möjlig påverkan.

Beträffande Kommunbiologens yttrande önskar jag framföra följande.

1. Läget omfattas av området riksintresse för Naturvård, Nästorp-Magda osv. Speciell hänsyn ska tas till riksintresseområdets karaktär i samband med att tomterna planeras och etableras. Lövträd prioriteras att behållas och då speciellt de ekar som finns. Barrträd tas konsekvent bort om det inte rör sig äldre träd som är att betrakta som solitärer. Förekommande granar tas bort.

2. Någon sumpmark bedöms ej finnas däremot var det sannolikt odlad mark tidigare och som på 60-talet planterades. Den planterade granen slutavverkades 2014 då

tillväxten varit väldigt hög. Marken har senare ej återplanterats då detta bla ej kan anses vara i linje med riksintresset enligt punkt 1. Planen efter avverkningen var att antingen stycka av tomter eller att omvandla området till betsmark. Det bedöms ha höga naturvärde men jämfört med andra områden inom riksintresseområdet som inte varit fd odlingsmark som beskogats har det sannolikt lägre naturvärde. Utifrån detta perspektiv torde området vara lämpligt att planera för tomter.

3. Husens tänka placering på tomterna göra att dessa ligger betydligt mer än 100 m från strandkanten utifrån Lantmäteriets karta MS2006/1416. Sökt läge omfattas därmed inte av strandskydd enligt 7 kapitlet 13 och 14 §§ miljöbalken.

Sammanfattningsvis innebär åtgärden att området där tomterna placeras på sikt återfår de värden som riksintresset ska skydda och värna om, Alternativet är att återbeskoga med gran då den som driver lantbruket inte är i behov av att utöka sina betesmarker. Frågan har ställts men insatsen för att göra betesmark av detta bedöms ej vara motiverad. Återbeskogas området är sannolikheten stor att lövträden avverkas och att gran planteras. En ytterligare konsekvensen bli att allmänheten inte ges tillträde till strandområdet. Man måste då passera åkermark eller tomt för att nå stranden och då bryter man mot allemansrätten.

## Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Per Wiig  
Byggnadsinspektör

Delges:  
NN