

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VALLBY-LUND 1:8

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 enbostadshus samt 2 garage

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. 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 16 januari och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL. Sökt plats utgörs av en restbiotop i odlingslandskapet och är särskilt värdefull då den till viss del redan har bebyggts. Platsen har höga naturvärden och ytterligare exploatering skulle innebära en ökad fragmentering av restbiotopen och påverka den avsevärt om den tas i anspråk för bostadsändamål.

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 med avseende på att den inte är utpekad som utredningsområde för bostäder. Inte heller är åtgärden att betrakta som en enstaka varsam komplettering när hela den södra delen av grönområdet privatiseras med bostäder samt att väg behöver anläggas och att grävarbeten för vatten- och avloppsanslutning behöver utföras till en punkt cirka två kilometer västerut.

Platsen ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljövård. Ett kunskapsunderlag framtaget av Länsstyrelsen beskriver området vid Kafjärden med bland annat och vad som är angeläget att bevara, till exempel bör inte ny bebyggelse förläggas i exponerade lägen.

Placeringen i detta fall bedöms inte vara förenligt med riksintresset då sökt plats utgörs av en udde, ett glesbeväxt grönområde och ände av holmen i Åkerlandskapet som har många långa utblickar mot sig på grund av sina stora öppna omgivande fält. Att anlägga väg intill och bereda tomtplatser i ett sådant exponerat läge bedöms inte som varsamt, även om sökanden reviderat placering för att inte behöva ta bort eller påverka så många ekar så innebär det att denna plats är utsatt och riskerar att påtagligt påverka riksintresset.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd gäller möjlighet till uppförande av två enbostadshus med varsitt tillhörande dubbelgarage på befintlig fastighet utan avstyckning. Ärendet har tidigare beretts och beslutats men som sedan överklagats och upphävts för ny handläggning.

-Beslut om att inte meddela tillstånd för sökt åtgärd togs av Stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2017.

-I juli 2017 inkom sökande med överklagan av ärendet och bifogade då en karta över tänkt placering och ett beslut från Eskilstuna Energi o Miljö, daterat 14 juli 2017, med ett godkännande om att få ansluta till deras ledningsnät om han gräver och bekostar den sträckan själv.(cirka ? km)

-Länsstyrelsen har den 7 september 2017 upphävt nämndens beslut med motiveringen att nya uppgifter tillkommit och att motiv till avslag inte var tillräckligt motiverat och därför inte skäl nog för avslag.

Ur tidigare beslut, 2017:

Platsen utgörs av ett för cirka tio år sedan i stort sett oexploaterat mindre skogsparti som har bebyggts med tre nya enbostadshus samt garage. 2004 medgavs i ett förhandsbesked möjlighet att stycka två nya fastigheter, Vallby-Lund 3:4 och 3:5, därefter, 2006, medgavs ytterligare en fastighet Vallby-Lund 3:6. Alla dessa är nu bebyggda.

I de tidigare ärendena på platsen har villkorats att träd ska sparas och att ekar lämnas utanför avstyckningarna, vilket har följts.

Berörda grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats:

Synpunkter har lämnat som att man valt sin egen husplacering på tomten utefter löften om att den väg som redovisats på karta inte skulle komma att trafikeras i framtiden mer än av lantbruksmaskiner för att nå marken bakom. Om ny väg behöver anläggas har man lämnat förslag på alternativ sträckning. Vidare anser man att den tänkta byggnationen skulle innebära att avverkning av en fin ekbacke och att även ekar nära tänkt väg skulle komma att påverkas negativt. Man hänvisar till de tidigare förhandsbeskeden då kommunbiologen påpekat att åkerholmen är "färdigbyggd".

Park- och naturavdelningen har meddelat att det ur naturvårdssynpunkt inte är lämpligt att bebygga marken då området utgörs av en restbiotop i ett

odlingslandskap. Blandskogen på platsen utgörs av tall och ek där ekar är mycket värdefulla i landskapet.

Miljökontoret menar att eftersom området inte är prioriterat för utbyggnad av det kommunala nätet...

Sökanden har beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och meddelar att "Tanken med byggnationen är att inte stycka tomter utan att bygga två hus för uthyrning då det finns ett stort intresse att hyra hus på landet. Har tänkt att bygga hus på ca 120kvm passande för en normal familj.

När det gäller VA så har vi fått besked om att kommunen ska anvisa en kopplingspunkt och därifrån är det meningen att det ska grävas ledningar för anslutning till det kommunala VA nätet. Jag håller på med projektering av det och det ska bildas en samfällighet för driften och med två hushåll till att slå ut kostnaderna på skulle vara bra.

Planen är att göra projektet i höst då vi har fått vattnet förstört i den djupborrade brunnen.

Husen bör kunna placeras på de öppna ytorna som finns i den södra delen av den tilltänkta platsen så man tar så stor hänsyn som möjligt till miljön och djurliv. Det bör gå att lämna de flesta stora träd orörda och ändå uppnå syftet med byggnationen.

Tillfartsvägen till grannfastigheterna som omtalas är min och fastigheterna har servitut på att få nyttja den och det sägs att träden skulle dö om det blev en förlängning för att komma till de tänkta husen men det finns många exempel på alléer där träden har vuxit nära i många år. Jag kan inte se att jag inte får använda den som jag vill den är ju trots allt på min mark. Den tänkta förlängningen kan genomföras utan att påverka ekarna. Idag kan jag åka med grävarlastare längs den tilltänkta förlängningen utan att träden påverkas. Trafiken på området skulle endast öka marginellt om förhandsbesked beviljas och bostäderna byggs. Risken för olyckor skulle därmed knappt öka i jämförelse med idag.

Det sägs att säljaren sa att vägen bara skulle användas till åkern. Jag sålde tomten till Smålandsvillan som sen sålde vidare. Innan jag sålde tomten gjorde jag en ny Lantmäteri-förrättning och gjorde om tomten för att spara området mellan tomterna för att ha som väg om jag skulle vilja bygga på udden.

Det som framgår av grannarnas yttrande om att holmen var färdigbyggda tolkar jag att det är den andra delen av backen där de tre husen har byggts. Jag tolkade det som att det var ett uttalande som kommunbiologen gjorde i samband med beslutet och inte något som var en del av nämndens beslut."

Den sammanlagda bedömningen är att söka bebyggelselägen inte är att betrakta som varsam komplettering enligt Översiktsplan för Eskilstuna kommun då stora

delar av den sista trädbevuxna delen skulle försvinna, även om man förlägger den nya bebyggelsen till de mest södra delarna. Att platsen i tidigare beslut bedömts vara färdigbyggd, låg ändå med som grund för det beslutet, och i dagsläget är det ett grönt parti, åkerholme eller inte, så är det ett område som bedöms förlora större delen av grönska om exploateringen fortsätter.

Sökanden menar att han inte har för avsikt att låta stycka de nya fastigheterna, men det föranleder inget annat förslag till beslut på grund av att resultatet och samma belastning av miljön är detsamma oavsett upplåtelseform på boendet.

Att vatten- och avloppsfrågan inte är löst betyder också att ett av de betydande egenskapskraven inte kan uppfyllas i dagsläget.

Efter överklagande och upphävandet av beslut har grannar åter hörts.

Några meddelar liksom tidigare att man förordar och föreslår andra vägsträckningar om bebyggelse medges, för att slippa ökad trafik i direkt närhet till sin fastighet och bostadshus.

Andra motsätter sig även helt en exploatering och nybyggnation och menar att naturvärden riskerar att helt försvinna, och poängterar vikten av att värna om det befintliga skogspartiet med restbiotop i odlingslandskapet

Park- och naturavdelningen har meddelat att man håller fast vid den tidigare bedömningen som även Länsstyrelsen delar att platsen för exploateringen utgörs av en viktig naturmiljö.

Området utgörs av en blandskog med ek och tall och skogen utgör en viktig restbiotop i ett odlingslandskap. Restbiotoper är viktiga att skydda för att bevara ett artrikt landskap. Ek är ett av de trädslag som hyser flest arter i Sverige. På en ek kan det finnas uppemot 1000 olika arter. Ekar är därför mycket värdefulla i landskapet för att bibehålla eller utveckla en rik biologisk mångfald.

Park- och naturavdelningen vidhåller att en exploatering skulle bidra till en fragmentering av restbiotopen och påverka denna påtagligt.

Under fältbesök av Park- och naturavdelningen noteras att platsen utgörs av en blandskog med mycket ek och gör bedömningen att platsen har naturvärden som är skyddsvärda. Kommunen ska bidra till att de av riksdagens antagna miljö kvalitetsmål uppnås. I detta fall berörs miljö kvalitetsmålet "Ett rikt växt- och djurliv".

En byggnation skulle påverka riksintresset kulturmiljövård negativt genom att landskapsbilden förändras. Restbiotopen har troligen varit betesmark tidigare.

Enligt 2 kap 4§ PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Park- och naturavdelningen anser inte att denna mark är lämplig för ändamålet eftersom marken har höga naturvärden. Området är inte heller utpekad som utredningsområde för bostäder i gällande Översiktsplan. Anläggande av två bostadshus kan inte ses som ett allmänt intresse utan är snarare ett enskilt intresse.

Nedtagning av träd, anläggande av väg, samt anläggande av nya byggnader kommer att skada naturmiljön genom att en redan fragmenterad biotop fragmenteras ytterligare. Fragmentering av biotoper gör att deras resilience minskar d.v.s. naturområdets förmåga att stå emot förändringar. T.ex. minskar det genetiska utbytet i biotopen då det blir färre artindivider som kan finnas där. De individer som finns kan då bli mer känslig för olika störningar.

Miljökontoret anser att anslutning ska ske till kommunalt nät.

Sökanden har åter beretts möjlighet att bemöta inkomna synpunkter och önskar lägga till beslutet:

Länsstyrelsen har i sitt beslut påpekar att ekbacken inte har något formellt skydd och det finns inte heller några dokumenterade naturvärden på fastigheten. Ekbacken skyddas inte heller av riksintresset på området. Länsstyrelsen påpekar också att det är inom nämndens behörighet att ge tillstånd under förutsättning att ekbacken bevaras enligt största möjliga mån. Som fram går av den karta jag inkommit med är inte fallet att ekbacken ska fragmenteras eller plockas ner i sin helhet. Endast någon enskild ek kommer behöva tas ner för att möjliggöra bygget och det är inom ramen för vad jag kan ta ner utan tillstånd enligt skogsstyrelsen. Den huvudsakliga marken som kommer användas för att anlägga husen är tidigare åkermark som jag inte brukat sedan 1998. Naturvärdet i ekbacken bör där med inte kunna vara en anledning att inte ge tillstånd.

Åtgärden är att betrakta som en varsam komplettering. Vägen kommer anläggas huvudsakligen i åkermark och arbetet kommer inte påverka omgivande natur eller boende väsentligen. Därutöver kommer grävarbeten för anslutningar ske en mycket kortare sträcka då övriga boende på området också ska ansluta sig till det kommunala VA nätet. Den taktiska extra grävningen för husen i fråga är snarare ett hundra meter eller mindre.

Vad gäller riksintresset för Kafjärdenområdet har inte kommunen presenterat varför det skulle kunna påtagligt påverka området. Det finns inte vad jag vet något specifikt inom området som gör naturen extra skyddsvärd och det finns flera hus inom skyddsområdet som byggts i likvärdiga eller mer exponerade områden. Varför denna placering skulle vara extra problematisk har inte kommunen kunnat redogöra för.

Sammantagen bedömning är att det ur naturvärdes- och kulturmiljösynpunkt inte är lämpligt att exploatera mer på sökt plats eftersom riksintresset påverkas avsevärt. På platsen finns idag ingen färdig väg, ingen befintlig avloppslösning, det kommunala nätet är ännu inte framdraget, sökanden har dock enligt beslut från det kommunala bolaget möjlighet att själv gräva och ansluta cirka två kilometer väster om sökt plats. Att bebygga denna del skulle innebära att placering sker i det öppna landskapet vilket bedöms kunna påverka riksintresset negativt.

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
De som beslutet har gått emot

För kännedom:
Akten