

Till

Stadsbyggnadsnämnden

VALLBY-KOLSTA 1:8

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 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.

Ur naturvårdssynpunkt är platsen inte lämplig att användas för bostadsändamål. Platsen är ett solbelyst bryn mot åkermark med bland annat björk, ek och ett par relativt grova tallar, vilket ger livsutrymme för många växter och djur.

Platsen ligger inom område av riksintresse för Mälaren med öar o strandområde och inom riksintresse för kulturmiljövård.

I tidigare ansökan, 2008, vilken avslogs och överklagades blev utfallet vid överprövning att markens lämplighet för nya fastigheter skulle prövas inom ramen för detaljpanelläggning. Detta har prövats i den nu pågående planläggningen av området Hensta-Trollskär-Slätteviken, i direkt anslutning till sökt plats mot öst. I planarbetet har utredningen visat att de naturvärden som finns på platsen är så värdefulla att marken inte är lämplig att planläggas för bostäder.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd innebär avstyckning av tre nya fastigheter för tre enbostadshus.

Tidigare har förhandsbesked sökts på samma fastighet, då för två enbostadshus. Den ansökan avslogs i stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2008 och överklagades i flera instanser.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen 11 juli 2008. Den 14 april 2009 kom beslutet från länsstyrelsen att överklagan avslogs. Det beslutet överklagades i sin tur till Länsrätten 18 juni 2009. Den 22 september 2009 avslogs överklagan.

Sökande ansökte om prövningstillstånd hos Kammarrätten 22 juni 2010, kammarrätten meddelade inte prövningstillstånd.

Kammarrätten hänvisar till Länsrättens beslut och att det står fast. Länsrätten gjorde följande bedömning; att närheten till Mälaren gör att markens användning har stort intresse inte bara för de sökande och de boende utan även för en bredare allmänhet. Det finns därför starkt intresse för kommunen att styra markanvändningen och byggandet på ett sådant sätt att olika allmänna intressen tillgodoses. Då fastigheten ligger på gränsen för det preliminära detaljplanerområdet anser länsrätten att det är sannolikt att fastigheten kan komma att omfattas av den färdiga detaljplanen. Länsstyrelsens bedömning att prövningen av markens lämplighet bör göras genom detaljplaneläggningen.

Platsbesök har gjorts den 19 januari 2016 och den 29 februari 2016. Platsen består av skog och den östra delen av marken är en höjd vilken har en slänt som avslutas med en mer plan yta ned mot åkern. Väg finns inte fram till samtliga sökta avstyckningar. Den befintliga vägen bedöms inte i dagsläget ha kapacitet för större fordon att kunna vända, till exempel sopbil utan att den förbättras.

Berörda sakägare har haft möjlighet att lämna yttrande, följande synpunkter har lämnats:

- Det område på den bifogade kartan som anvisas för tomter har ingen väganslutning.
- I fördjupad översiktsplan om Mälarstranden så står det att enstaka ny bebyggelse som anpassas till landskapet. Gärna anslutning till befintliga byar och grupper av bebyggelse.
- Bebyggelse bör endast uppföras med detaljplan.
- Yrkar på att rekommendationerna för området tillämpas och den pågående detaljplanen följs samt att tidigare beslut i stadsbyggnadsnämnden efterlevs.
- Dragningen av vatten och avloppsledning går igenom det angivna området, vilket betyder att någon bebyggelse inte kan göras direkt över ledningen. Mot den beskrivningen måste tomterna eller ledningen flyttas. Någon flyttning av ledningen har inte diskuterats.
- Genom området söder om dagens ledningsdragning går en livlig bäck.
- I dagsläget kan sakägaren inte samtycka till den placering av de tomter som de uttrits. Då jag inte vet om ledningen kommer att flyttas och hur det i så fall påverkar min fastighet.
- Ställer sig frågande till var vägen till de inritade tomterna ska anläggas.
- Belastningen på vägen är idag ringa då det är fritidshus som har utfarter till vägen.
- Att utnyttja Björkens samfällighets tomtutfart till anslutningsväg för de nya tomterna ser vi inte som något alternativ då den inte kommer att hålla för

mycket trafikbelastning än vad som sker idag, Bygg- och anläggningstrafik samt sopbil och liknande fordon skulle utan tvekan gör utfarten obrukbar.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter:

- Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet vars intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.
- Ifall planavdelningens bedömning vore att platsen för den aktuella ansökan om förhandsbesked är lämplig för bebyggelse, så skulle området ligga inom det avgränsade planområdet, vilket inte är fallet i det nu pågående planarbetets samrådsförslag.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande synpunkter:

- Platsen är ett solbelyst bryn mot åkermark med bland annat björk, ek och ett par relativt grova tallar.
- Ur naturvårdssynpunkt inte lämpligt att bebygga.
- Brynen ger livsutrymme för många växter och djur. Här kan arter överleva som varken finner en plats i skogen eller på den helt öppna marken. Möjligheten att finna föda och skydd gör att såväl växtätare som rovdjur utnyttjar dessa zoner. Brynen underlättar också för växter och djur att sprida sig.

Miljökontoret har lämnat följande synpunkter:

- Fastigheterna kommer att vara belägna inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp som finns utbyggt i området.

Sökandes svar på yttranden:

- Positivt förhandsbesked kan meddelas både inom och utanför område som är detaljplanelagt.
- Angående vad Björkens samfällighet skrivit kan kort sägas att väg kan ordnas genom att gemensamhetsanläggning bildas för de berörda fastigheterna.
- Förslag i ansökan står i överensstämmelse med översiktsplanen.
- Ledningsrätten för detta ändamål är förlagt utanför den tomtmark som ansökan avser och även i åkermark.
- De aktuella tomterna kommer att ligga som en naturlig fortsättning på bostadsområdet enligt den gällande detaljplanen.
- Det rörliga friluftslivet kommer att ha mycket goda förutsättningar i området och den Gyllenhjelmiska leden går knappt 300 meter söder om det sammanhållna bostadsområdet.
- Remissyttranden från en tidigare ansökan om förhandsbesked kan inte ligga till grund för beslut i denna ansökan.
- De föreslagna tomterna sparar bryn mot åkermarken. Tomten föreslås alltså inte gå ända fram till den angränsade åkermarken.
- Den biologiska mångfalden kommer att ha goda förutsättningar i området.
- Fastighetsägarens intresse av att till skapa några enstaka enbostadsfastigheter och naturvårdsintresset fungera väl tillsammans.
- Detaljplaneförslaget invid nu aktuella tomter medger att befintligt naturområde vid Vallby-Kolsta 2:5 kan avstyckas för bostadsändamål.

Förhållandena på de båda fastigheterna är jämförbara ur naturvårdshänseende.

- EEM har redan förberett för vatten- och avloppsanslutningar

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
NN