

YTTRANDE

Till

Stadsbyggnadsnämnden

GRUNDBY 1:92

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus

Förslag till beslut

Tillstånd medges inte för den sökta åtgärden enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) och med stöd av 2 kap PBL.

Motiv till beslut

Åtgärden strider mot Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2013 där enstaka ny bebyggelse kan medges, i detta fall med tre ansökningar med sammanlagt fem nya bostäder skulle det krävas en planläggning.

Den föreslagna platsen ligger inom den fördjupade delen av översiktsplanen för Eskilstuna kommun. Åtgärden överensstämmer med planens syfte.

Ny bebyggelse bör uppföras endast i samband med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt 5 kap 1 § PBL.

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter :

Den aktuella marken är idag brukad skogsmark. Större delen av omgivande mark är sedan länge bebyggd med enbostadshus. Detaljplaner finns eller håller på att fastställas där. Grundby 1:92 har tillsammans med kommunens fastighet vid Surbrunnen (Grundby 1:70), varit ett skogsområde utmed vägen mellan bebyggelseområdena och stranden. Det kan ses som en fortsättning på det obebyggda naturstråket åt söder.

Marken vid Mälarstranden är till stor del bebyggd ner till vattnet, eftersom den tillkom innan det fanns strandskyddsrestriktioner. Det fåtal obebyggda naturområden som binder ihop vattnet med skogen högre upp, är därför viktiga ekologiska korridorer för både djur, växter och människor.

Marken inom Grundby 1:92 ligger i ett låglänt parti med högt och rörligt grundvatten. En källa springer fram vid Surbrunnen. Avrinningsanalys gjord från

Lantmäteriets lacerscanning visar att den aktuella fastigheten, åtminstone vid kraftig nederbörd, får ta emot ytvatten från omgivande mark som ligger högre. Topografin är troligen anledningen till att marken lämnats obebyggd. Höjning av marknivån genom utfyllnad är olämplig, bl a med tanke på landskapsbilden och att hydrologin är känslig.

Utanför stranden ligger en långgrund vik med sandbotten och naturlig vassvegetation, som av naturvårdsskäl inte bör omvandlas så som förslaget anger. Muddring och kajbyggnationer är inte tillåtna enligt Miljöbalken som reglerar strandskydd (MB kap 7: 13 – 15 §).

Ansökningarna om förhandsbesked gäller sammanlagt 5 tomter, vilket gör att det bör krävas detaljplan enligt Plan- och Bygglagen. Bebyggd mark i närheten är detaljplanelagd. Ytterligare skäl för att pröva önskemål om bebyggelse med planbesked är att exploateringen inkräktar på den sista obebyggda naturmarken i närheten, som har kontakt med Mälaren.

Miljökontoret har lämnat följande:

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att ligga inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Låglänt läge vid Mälaren

Forskare har kommit fram till att det framtida klimatet kommer att innebära mer nederbörd än idag. Därför kommer Mälaren ha högvatten oftare och längre perioder än i dagsläget.

Med den nya vattendomen för Slussen i Stockholm kommer Mälarens högsta vattenstånd hållas längre perioder. Detta innebär att låglänta markområden kommer att torka upp långsammare och det blir även svårare att anpassa dräneringar till följd av detta.

Den nordligaste tomten är belägen lågt i terrängen i förhållande till Mälarens nuvarande vattenstånd. Förutsättningarna för den nordligaste tomten bör därför utredas noggrannare.

Åtgärder på marken norr om tomterna

I ansökningshandlingarna finns åtgärder på marken norr om tomterna beskrivna. För muddring och byggnation av småbåtshamn krävs anmälan om vattenverksamhet till miljö- och räddningstjänstnämnden eller tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen. Det krävs även strandskyddsdispens för träkaj, småbåtshamn och gräsytor närmast Mälaren.

Kallkälla finns öster om fastigheterna

På kommunens mark, strax öster om fastigheterna, finns en gammal kallkälla dit några av de omgivande fastighetsägarna går för att hämta dricksvatten.

Yttrande

Miljökontoret bedömer att ansökan om förhandsbesked kan tillstyrkas för fyra av fastigheterna men att förutsättningarna för den femte, den nordligaste av dem, behöver utredas ytterligare med tanke på dess närhet till Mälarens vattenstånd. Fastigheterna ska anslutas till kommunalt VA. Vid byggnation på de planerade fastigheterna ska hänsyn tas till kalkkällan så att vattenkvaliteten i denna skyddas.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har något att erinra ur fornlämnings synpunkt.

Naturskyddsföreningen har lämnat följande synpunkter om att området är känsligt för häckande sjöfågel och fågellivet samt att för de sökta vattennära åtgärderna krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet.

Park- och naturavdelningen har lämnat följande:

En ansökan om förhandsbesked för uppförande av 2+3 enbostadshus på fastigheten Grundby 1:92 har inkommit till Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstuna kommun. Park- och naturavdelningen har fått ärendet för yttrande ur naturvårdssynpunkt.

En detaljplan pågår i angränsning till fastigheten. I samrådsredogörelsen (SBN2014:242) för detaljplanen har sakägaren yttrat sig och lyft att han önskar att fastigheten omfattas av detaljplanen. Sökande har fått följande svar från Stadsbyggnadsförvaltningen.

”För Grundby 1:92 en fastighet intill Mälaren, där strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, är marken till stora delar sank/sumpig. Fastigheten är en del av ett sammanhängande naturområde som ligger betydligt lägre än den omgivande bebyggda marken och utgör således ett avrinningsområde mot Mälaren och är samtidigt en fredad plats för djur och växtlivet.

En exploatering av detta område skulle påverka naturen med dess djur och växtliv på ett mycket negativt sätt. Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mälärstranden.

Länsstyrelsen uppger i sitt yttrande att det i anslutning till planområdets östra gräns finns två kända gravar och att det är möjligt att det finns ytterligare okända gravar som inte syns i markytan i anslutning till dessa varför upplysning om samråd inför markgrepp 50 meter från gravarna är bra liksom att avstyckning i närheten av fornlämningar inte får ske.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora uppfyllnader och stora byggrätter och anläggande av bryggområde helt främmande gentemot intentionerna och syftet med detta planarbete.

Vad gäller fastighetsägarens egen tolkning och beskrivningar av tidigare kommunikering med kommunen, anledning till avgränsning av det föreslagna planområdet i samrådskedet för det nya planarbetet och anledning till länsstyrelsens upphävande av den tidigare antagna planen är inte överensstämmande med kommunens, planavdelningens och handläggarens tolkning.

Konstateras kan att det tidigare funnits ett förhandsbesked för ett enbostadshus inom del av det aktuella området. Det förhandsbesked som var gällande inom en tvåårsperiod från det aktuella beslutet utnyttjades dock inte.

I den kommunicering och de beslut som skett därefter har kommunen uttryckligen påvisat sin ändrade ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Ovanstående gäller för den tidigare fastighetsägaren och även för den nuvarande fastighetsägaren som varit i kontakt med oss vid ett flertal tillfällen både före och efter sitt förvärv av fastigheten och då fått tydliga besked i frågan om önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.”

Park- och naturavdelningen ser ingen anledning att kommunen ska ändra ståndpunkt i frågan. Nästa steg i planprocessen är att Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget med samrådsredogörelse till utställning.

Planavdelningen:

I angränsning till det aktuella området (områdena) pågår en planprocess, där granskning skedde under våren 2016. I detaljplaneförslaget ligger det aktuella området för ansökningar om förhandsbesked utanför planområdet, men är direkt gränsande till detaljplaneområdet.

Vid samrådet för pågående planarbete har fastighetsägaren lämnat yttrande med önskemål om byggrätter för fem enbostadshus på fastigheten inom det område som det nu ansöks om förhandsbesked för nybyggnad av två respektive tre enbostadshus. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsatt omvandling av fritidshusboende till åretruntboende med en strävan att samtidigt bevara områdets karaktär med dess naturvärden, bebyggelseäthet och landskapsbild. Där bebyggelsens utformning, färgsättning, storlek och våningsantal anpassas till områdets karaktär. Kulturmiljövärdet inom detaljplanen består främst av den småskaliga bebyggelsekaraktären med små volymer, tomter anpassade efter topografin och de slingrande vägarna. Där värdena bedöms kunna behållas med restriktivitet mot nya tomter, bevarande av natur, bevarande av tillgängliga stränder och att inte tillåta bebyggelse i närheten av fornlämningar.

Planbestämmelserna avseende placering, utformning och exploatering är ett genomförande av de intentioner som finns den nya översiktsplanen, ÖP2030 samt även till viss del från den fördjupade översiktsplanen för Mälarstranden från 2005, FÖP5045. Vid fördjupningen för Mälarstranden, FÖP5045 framgår bland annat att värden som ska beaktas vid framtida planläggning är bebyggelsens anpassning till terrängförhållanden, vegetation, småskalighet, bebyggelsens gestaltning samt vyn från Mälaren.

Utgångspunkten för den nya översiktsplanen är att den framtida utvecklingen ska ske i form av förtätning av städer och mindre tätorter och att ny bebyggelse placeras längs kollektivförsörjda stråk med stort fokus på hållbarhetsfrågor. I dess ställningstaganden framgår att detta planområde är utpekade som omvandlingsområde för bostäder. Där den pågående permanentningen av fritidshusbebyggelsen förväntas fortgå även framöver och därför behöver regleras.

I och med dessa intentioner, politiska ställningstaganden och förhållanden inom området i övrigt har tillkomsten av fler byggrätter skett i en mycket begränsad omfattning.

Avsikten är att begränsa bebyggelseområdets utbredning och bevara natur och kulturmiljön, samtidigt som jord- och skogsbruken i närområdet kan behållas med minsta möjliga påverkan.

Motiv för att inte exploatera området mer än som redan föreslagits vid samrådet har beskrivits i texten ovan. Ytterligare motivering kan utvecklas genom att bebyggelsen ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt för landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Grundby 1:92 är en fastighet intill Mälaren där ett större vassområde breder ut sig, strandskydd råder inom område 100 meter från Mälaren, där är marken till stora delar sank/sumpig.

Fastigheten är en del av ett sammanhängande naturområde som ligger betydligt lägre än den omgivande bebyggda marken och utgör således ett avrinningsområde med vattenflöden från de angränsande höjdpartierna ner mot Mälaren, med andra ord ett biologiskt och hydrologiskt känsligt område som samtidigt också utgör en fredad plats för djur och växtlivet.

En exploatering av detta område skulle påverka markområdet, med dess naturliga dagvattenrening och dess djur och växtliv på ett mycket negativt sätt.

Det är viktigt att bevara de få sammanhängande naturområdena som finns kvar efter den annars rikligt bebyggda Mälarstranden.

Området ligger också inom riksintresse för det rörliga friluftslivet vars intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Länsstyrelsen uppger i sitt samrådsyttrande (vid detaljplanarbetet) att det i anslutning till planområdets östra gräns finns två kända gravar och att det är möjligt att det finns ytterligare okända gravar som inte syns i markytan i anslutning till dessa varför upplysning om samråd inför markingrepp 50 meter från gravarna är bra liksom att avstyckning i närheten av fornlämningar inte får ske.

I övrigt är de beskrivna önskemålen med stora byggrätter och anläggande av bryggområde med stora uppfyllnader som följd, helt främmande gentemot intentionerna med området och syftet med både detaljplanarbetet och med övriga politiska ställningstaganden inklusive tidigare demokratiska beslut såsom översiktsplan, tidigare översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Mälarstranden, planprogram och senare ändrade områdesbestämmelser samt tidigare tagna beslut för den aktuella fastigheten på det nu sökta området; planbesked från 2010 samt beslutat bygglov från 2013 (de två sistnämnda med önskemål om att stycka av 5 stycken bostadsfastigheter, för att kunna bebyggas, med betydligt större byggrätter än de som föreslagits i den pågående detaljplanprocessen).

I den kommunikering och de beslut som skett har kommunen uttryckligen påvisat sin ståndpunkt med sakliga motiv i frågan om önskad exploatering av den aktuella fastigheten. Detta gäller för såväl den tidigare fastighetsägaren som för den nuvarande fastighetsägaren som varit i kontakt med oss vid ett flertal tillfällen både före och efter sitt förvärv av fastigheten och då fått tydliga besked i frågan om önskad exploatering, det vill säga att enligt vår ståndpunkt så är fastigheten olämplig för den önskade bebyggelsen.

För övrigt nämndes i de nuvarande ansökningar om förhandsbesked något om områdesbestämmelser OBÄ6017, vilket dock bör klargöras;

I områdesbestämmelser OBÄ6017 framgår att syftet är ett led i att underlätta byggandet av permanentbostäder vid Mälarstranden och att det därför sker ett

upphävande av bestämmelser angående byggnaders ytbegränsning till ett fritidsboende.

Det framgår även att omvandlingen till ett permanentboende endast omfattar befintliga fastigheter och arrendetomter.

Ärendebeskrivning

Åtgärden innebär att stycka tre fastigheter för byggnation av bostadshus i detta ärende samt i ytterligare ett ärende som pågår parallellt med detta stycka två fastigheter för bostäder, sammanlagt fem nya fastigheter. Sökanden föreslår att tomterna skulle vara cirka 1 500 m² och kunna bebyggas med bostäder om cirka 250 m². Den nya bebyggelsen skulle ligga mer än tre meter över normalt vattenstånd, den låglänta marken mot Mälaren skulle bestå av en 20 meter bred zon av gräs som avslutas med en tråkaj mot vattnet, vilket muddras och befrias från vass.

Anslutning till vatten- och avlopp finns, väg finns.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Synpunkter har lämnats angående att man motsätter sig förhandsbesked för dessa tomter då skulle påverka befintliga servitut, och om man undantagit detta område från strandskydd? Intilliggande fastigheter, vilka bildades 1952, har sparats remsor av skog för att djur skulle ha fritt tillträde till Mälaren.

Platsen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.
Platsen ligger delvis inom strandskyddat område
Platsen ligger inom skyddszon för fornlämningar.

Bygglovsavdelningens sammantagna bedömning är att sökta åtgärder innebär stora ingrepp i befintlig natur och kräver en planläggning för att genomföras, planbesked bör sökas.???

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Larsson
Byggnadsinspektör

Delges:
Sökanden