

Kommunstyrelsen

Sundbyholm 2:2. Yttrande över ansökan om dispens från naturreservatsföreskrifterna för Sundbyholms naturvårdsområde - Nybyggnation av villor vid Skrivartorp

Förslag till beslut

Tillstånd medges ej.

Sammanfattning

Markägaren till fastigheten Sundbyholm 2:2 begär dispens för att få uppföra fyra enbostadshus mellan Ramsundsån och Sundbyholmsåsen nära Skrivartorp, Nylund och Djuptorp. De tilltänkta tomterna är belägna inom Sundbyholms naturreservat, tidigare naturvårdsområde, där förbud gäller mot schaktning och mot uppförande av nya byggnader. Reservatets syfte är att skydda natur-, kultur- och friluftslivsvärden samt landskapsbilden. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövård och friluftsliv. Intill ligger Sundbyholmsåsens naturreservat. Fem kända fornlämningar ligger inom 100 meter från den aktuella platsen. Ett yttrande från Eskilstuna stadsmuseum finns, som anger att placeringen av fyra nya villor i det öppna landskapet är olämplig ur kulturmiljösynpunkt. Generellt strandskydd gäller 100 meter från Ramsundsån, vilket överlappar den sydöstra delen av området och den tillfartsväg som finns angiven i ansökan.

Förvaltningen anser sammantaget att nya villor och en ny tillfartsväg på denna plats inte är förenligt med reservatets syfte.

Ärendebeskrivning

Markägaren till Sundbyholm 2:2 har begärt tillstånd enligt reservatsföreskrifterna för att få bygga fyra nya villor nära Skrivartorp, c:a 300 meter sydost om Sundby kyrka. Området domineras av den skogsklädda Sundbyholmsåsen, som blev statligt naturreservat 1975, och Kafjårdslätten som breder ut sig öster om åsen. Landskapet runt åsen skyddades 1987 som Sundbyholms naturvårdsområde. När miljöbalken

infördes 1999 beslöts att naturvårdsområdena skulle bli naturreservat. Naturvärdena består främst av åsmiljöerna med sina geologiskt intressanta formationer och den gamla och variationsrika skogen på åsen, Ramsundsån, Dödissjön Djupet, artrika restbiotoper i form av åkerholmar och kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöer samt Kafjärdens landskapsbild i stort.

Det aktuella området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området kring Sundby kyrka och Gyllehjelmska skolan har tillsammans med området vid Sigurdsristningen och slottet pekats ut som ett kärnområde i det större riksintresset Kafjärden. I anslutning till den tänkta platsen för nya byggnader finns ett antal fornlämningar, bl a intill Skrivartorp. Enligt fornminnesregistret finns fem kända fornlämningar inom 100 meter från den aktuella platsen och risken är påtaglig att vid grävning finna oupptäckta fornlämningar.

Infartsvägen runt Djuptorp och nya bostäder nedanför Skrivartorp, kommer sannolikt att avhålla personer som ägnar sig åt friluftsliv att ta sig fram vid Ramsundsån och till stigen som går uppför Sundbyholmsåsen, Stigen betraktas som en del av den historiska Gyllehjelmska ridvägen som följer åsen mot Sundbyholms slott.



Enligt reservatsbeslutet 1987 är: ”Syftet med förordnandet att genom enkla föreskrifter och vårdåtgärder värna om Sundbyholmsområdets specifika natur- och kulturvärden. Särskilt skall skyddet syfta till att bevara landskapsbild, odlingslandskapets restbiotoper och speciella karaktärer samt fornlämnings- och bebyggelsemiljöerna. Områdets stora betydelse för turism och friluftsliv skall beaktas och anknytningen till det angränsande Mälarreservatet förstärkas.”

Ett generellt byggförbud gäller i reservatet, men tillstånd kan ges för byggnader som inte negativt påverkar något av reservatets syften. Förvaltningen bedömer att fyra nya villor med en ny tillfartsväg utmed Ramsundsån kommer att vara ett så

stort ingrepp att det klart strider mot reservatets syfte. Landskapsbilden, kulturmiljön och fornlämningarna, miljön vid Ramsundsån och tillgängligheten för allmänheten till ån och Sundbyholmsåsens sydöstra del kommer alla påverkas negativt, vilket alltså strider mot reservatets syften.

2007 gavs ett positivt förhandsbesked för att bygga två eller tre nya bostadshus i området, vilket dock aldrig utnyttjades. Förhandsbesked har en giltighet på 2 år och det har alltså förfallit för mer än 6 år sedan. Den bedömning som nu görs är att byggnation är olämplig utanför befintliga tomtplatser vid Skrivartorp.

Kommunledningskontoret

Pär Eriksson
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö- och Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:

Fredrik Possnert, Mora Skärgård
Länsstyrelsen i Södermanlands län
Miljöförvaltningen
Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö

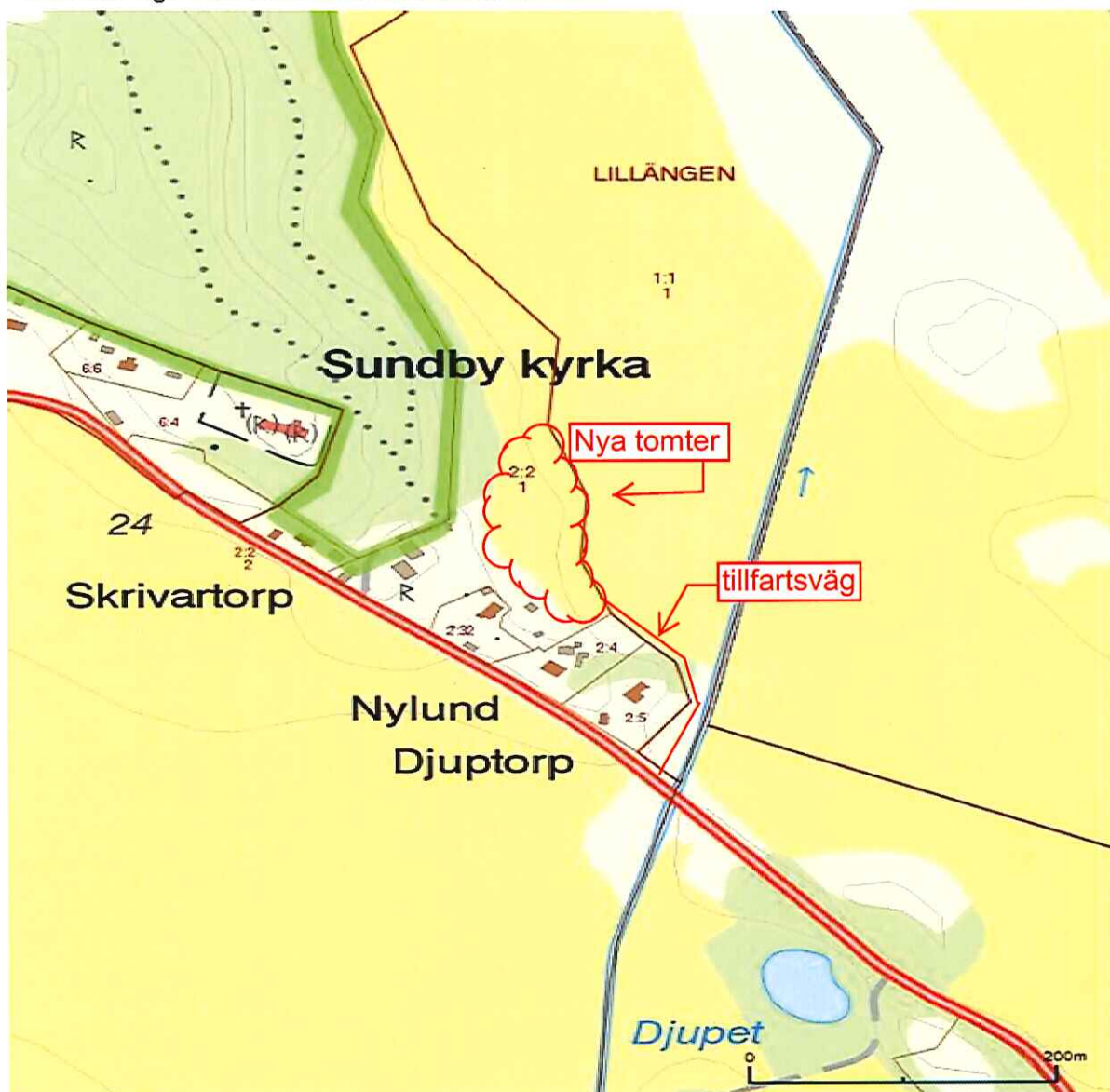
Sundbyholm 2:2

Eskilstuna 2016-02-17

Ansöker för dispens från Sundbyholms naturreservat gällande nybyggnation av 4 st villor med tillhörande ekonomibyggnader.

De tilltänkta bostadshusen och uthus/garage kommer utformas med stor omsorg så att deras volym och material anpassas till det omkringliggande landskapet. Byggnaderna kommer anpassas efter det rådande riksintresset för kulturmiljövården K5 Kafjärden. Omfattande schakter och nedtagande av vegetation kommer att i största möjliga mån minimeras. Byggnaderna kommer att utföras enligt gällande krav i BBR och BKR samt vara anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten kommer att tas om hand lokalt på tomterna.

Tomternas läge redovisas i nedanstående skiss.



Sundbyholm 2:2

Eskilstuna 2016-02-17

I samma ansökan behandlades 2007 med ett positivt besked, men då med en annan fastighetsägare, bifogar denna ansökan. Bilaga 1

Med Vänlig Hälsning



Fredrik Possnert



Förvaltning
Stadsbyggnadsförvaltningen
Handläggare, telefon
Per Wiig
016-10 10 91

YTTRANDE

Datum 2007-12-07 Vår beteckning BYGG 1046/ 2007

1(3)

Bilaga 1

Till
Stadsbyggnadsnämnden

SUNDBYHOLM 2:2 **Förhandsbesked för uppförande av 3 enbostadshus**

Sökande: Frost Magnus och Pantzare Ruth
Skrivartorp 1 Sundbyholm
635 08 ESKILSTUNA

Förslag till beslut

Tillstånd meddelas enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) och med stöd av 2 kap PBL med följande villkor:

1. Bostadshus och eventuella uthus ska utformas med stor omsorg så att deras volym, proportioner och material väl anpassas till landskapsbilden. Anpassning skall ske till den rådande byggnadstraditionen i området med avseende på riksintresset för kulturmiljövärden , Kafjärden.
2. Stor hänsyn ska tas till befintlig vegetation och terräng.
3. Byggnaderna ska utformas och placeras så att energibehovet i driftsskedet minimeras.
4. Byggnadsmaterial ska väljas som är kretsloppsanpassade och som ger goda förutsättningar för ett bra inomhusklimat.
5. Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa ett förslag till avloppsanläggning som uppfyller miljöbalkens krav och kan godkännas av miljöinspektören.
6. Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att väg kommer att finnas till fastigheten så att den är tillgänglig för ambulans, räddningstjänstens brandbil och slamsugningsbil.
7. Innan bygglov kan beviljas ska sökanden redovisa att fastigheten kommer att ha tjänligt dricksvatten i tillräcklig mängd.
8. Vid placering av byggnader samt dragning av el och va skall samråd med länsstyrelsen ske med avseende på fornlämningarna.
9. Hänsynsavstånd på några tiotal meter måste hållas mellan tomtgräns och Sundbyåsen. Ingen ytterligare bebyggelse utmed åsens östra sida.

10. Om 2 eller 3 enbostadshus ryms inom resterande utrymme utreds i samband med bygglovsansökan.

11. Med tanke på landskapsbilden skall vegetationsridå bestående av för platsen naturliga lövbärande träd och buskar anläggas.

Avgift tas ut med 10100 kronor enligt taxa för miljö- och byggverksamheten i Eskilstuna kommun som är antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2006 § 13.

Motiv till beslut

Kommunstyrelsen har 2007-12-04 gett sökanden tillstånd att bygga inom Sundbyholms naturreservat.

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan, som är antagen 2005.

Ärendet

Åtgärden innebär att uppföra 3 enbostadshus.

Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Följande synpunkter har lämnats: I yttrande har framhållits vikten av lösningar beträffande tillfartsväg och va-lösning för fastigheten. Det har även förordats en detaljplanering av området.

I annat yttrande har framhållits att det blir för många villor på samma ställe.

Länsstyrelsen har lämnat följande synpunkter: Länsstyrelsen bedömer att byggnation är möjlig på platsen. Samråd skall ske med länsstyrelsen vid dragning av el och va. Om ledningsdragning skall ske i anslutning till fornlämning kan länsstyrelsen komma att kräva arkeologisk undersökning. Fastigheten ligger inom riksintresse kulturmiljövården, Kafjärdenområdet. Val av hus bör anpassas till den rådande byggnadstraditionen i området med avseende på riksintresset.

Eskilstuna stadsmuseum har lämnat följande synpunkter: Det finns inte några registrerade fornlämningar eller kulturlämningar på de föreslagna tomtplatserna. Men de gränsar i nordväst till RAÄ 42, Gyllenhjemska ridvägen som är belägen på åsen vid kyrkan. Ett skyddsavstånd till ev. ny bebyggelse bör bestämmas av länsstyrelsen.

Tomterna är belägna inom Riksintresseområde för kulturmiljövården Kafjärden. Den äldsta bebyggelsen på platsen är placerad vid landsvägen och är f.d. torp till Sundbyholms slott.

Natur – och vattenvårdsberedningen har yttrat sig till kommunstyrelsen.

Upplysningar

Förhandsbesked är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov. Beslutet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år från dagen för detta beslut.

Bygglov och bygganmälan erfordras för att få uppföra byggnaden.

Exakt placering och utformning av byggnaderna beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om åtgärden/byggnaden strider mot villkoren i detta beslut.

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Per Wiig
Bygghandläggare

Delges: Fredrik Landstorp och Pernilla Hankvist.
Birgitta Nilsson och Malin Nilsson.
Länsstyrelsen i Södermanlands län.
Naturvårdsverket.