

Ändring av detaljplan för

Näshulta-Österby 5:1 m.fl.

Näshulta
Eskilstuna kommun

Sammanställning av synpunkter från samråd

Inledning

- Allmänt** Sammanställningen av synpunkterna gör för ett standardförfarande och sammanfattar inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet. Sammanställningen redovisar planavdelningens förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Sammanställningen av synpunkterna redovisar ytterligare eventuella förändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.
- Samrådskrets** Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, Länsstyrelsen och Lantmäteriet
- Plansamråd** Planförslaget skickades ut till sakägare för samråd och var utställt i foajén i Värjan under tiden 21 november – 19 december 2018. Remissinstansernas samrådstid senarelades till 24 januari – 13 februari 2019 på grund av en miss i gällande utskicksrutiner.
- Inkomna synpunkter** Fjorton skriftliga yttranden har inkommit under detaljplanesamrådet, varav sex med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen för granskning.

Sammanfattning över inkomna synpunkter

- Sakägare 1 och 2** Anser det vara av största vikt att området behåller sin bebyggelse med låg karaktär varför det ska klart framgå att inga byggnader får ha mer än 1 våning. Kan i förslaget inte hitta något som innebär denna begränsning vid utbyggnad till den föreslagna utökade boytan. Begär därför att en sådan klausul införs.

Svar:

Denna ändring av plan innebär endast utökade byggrätter.

Planbestämmelserna om högsta höjd på 3,5 meter fortsätter att gälla för hela området.

Sakägare 3

(Förkortad version)

Jag är emot ett begränsat förfarande utan att samtliga berörda fastighetsägare skall höras.

Näshulta fritidsområde har en status av fritidsområde sedan minst 44 år.

Byggnadsplanens bestämmelser skall efterlevas annars beivras avsteg av er bygglovsavdelning. Ingen skriftlig information från kommunen har skickats eller givits om att området skall permanentas.

Flera fastigheter har ett tomträttsavtal med kommunen och en avtalstid på 60 år med bl.a. att endast fritidshus får uppföras och ej indraga vattenledning i byggnad.

Av de 145 fastigheterna är ca 115 fritidsboende enl. er och används uteslutande säsongsbetonat med mycket låg belastning på miljö. Vatten och hushållsspillvatten används minimalt till skillnad mot permanentboende. Dricksvatten hämtas från kommunalt pumphus sedan 1974. Förbrukning av övrigt vatten består av samfälligheten tillhandahållet sjövattnet sedan 1974. Spillvattnet går till olika enskilda anläggningar där slammet töms av kommunen.

Hushållssopor hämtas också av kommunen.

Dagvattnet är inget problem som Ni anser i Era samrådshandlingar.

Om 75% av fastighetsägarna är fritidsboende är behovet ej stort att utöka byggrätterna. Uppskattningsvis har hälften ej utnyttjat den fulla byggrätten.

Hur många bygglovsansökningar har inkommit som kräver utökade byggrätter?

Har ni låtit teckna separata avtal med permanentboende och i så fall hur är dessa utformade avsteg från BYA, fritidsboende, Va etc?

Det finns många fastigheter med liten huvubyggnad där marknadsvärdet är under 400 tkr. Att lägga ut 240 tkr för VA-arbete gör att utökade byggrätter ej ligger högt på deras agenda.

Bebyggelsestrycket är lågt i området enligt Plan för dricksvatten och avlopp för Eskilstuna kommun KSF 2016:488 sid 16 så talar det för att byggrätterna ej behöver utökas.

Enligt kommunens hemsida är Näshulta-Österby Husförening beställare av detaljplanen. Föreningen är nedlagd sedan 2016 och har ej mandat att initiera en förändring av detaljplanen för att möjliggöra åretruntboende då det strider mot gällande byggnadsplan och därför finns tomträttsavtal upprättade med fritidsägarna.

Styrelsen för tidigare husförening har det stora flertalet varit permanentboende och varit jäviga. Idag finns en samfällighetsförening och frågan om förändrad detaljplan har ej tagits upp på stämmomöte. Om ni har vetskap eller låtit åretruntboende etableras i området har ni skyldighet att informera bygglovsavdelningen för rättelser.

Ni anger att syftet är att utöka byggrätterna vilket stämmer ej om man läser tillägg till planbeskrivningen då ni vill ta bort status av ett fritidsområde och skapa ett villaområde.

Kommunen har initierat ett kulturmiljöprogram där området ingår och där kommunen vill att den byggenhetliga volymen och utformning med rektangulära byggnadskroppar, fasad med liggande fällpanel och sadeltak med takvinkel skall värnas. Detta motsägs av ert syfte att utöka byggrätterna. Ni motverkar kulturmiljöprogrammet?

Dessutom om det finns åretruntboende som har byggt avvikande, skall de rättas, undantas?

Ni har vid flera tillfällen skickat ut information om vattentoaletter och andra anordningar som ej får anordnas. Att kommunen väljer att ”bortse” från felaktiga anordningar och låta skötsamma fritidsboende ”prioriteras” med större byggrätter? Vad säger det om framtida efterlevnad?

Ni anser att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas då inga natur- eller kulturvärden berörs. Detta trots omvandling av minst 100 fritidsfastigheter till permanentboende och Energi och miljöns planer att dra in vatten i området. Redan idag har stora trädfällningar skett innan fastighetsägare hunnit svara på om de vill ansluta sig till kommunalt VA? Att skadeeffekterna blir stora när kommunala instanser utan samråd innan åtgärder utförs gör att andra straffrättsliga instanser kommer att behöva involveras. Fornminnen? Näshultasjöns strandområde har gröna korridorer för många arter som är bundna till insjöstränder, mosaiklandskap och skog med ädellövsträd framförallt ek gör det ännu viktigare med en miljökonsekvensbeskrivning. Ert påstående på sid. 4 översta stycket är fel då ni faktiskt tar bort hela områdets status som fritid.

Att naturmiljön påverkas mycket speciellt av dessa gigantiska ledningsstråk har ni heller ej skrivit något om.

Gällande gator och trafik stämmer detta ej speciellt med avseende på asfalt och lyktor. Samfällighetsförening finns med G:A väg, men ej avseende på asfaltering och lyktor.

Vid granskningen av Behovsbedömningen finns felaktigheter. Ni har angett Nej när det borde vara Ja.

Sid 3. Under **fornminnen** talar ni om att det finns fornminnen inom området. Varför berör planen ej dem?

Effekter på miljön, planområdet ligger på lågläntområde och många fastigheter ligger på gammal sjöbotten så översvämningsrisk finns.

Omhändertagande av vatten försämras.

Djurlivet påverkas idag finns älgar, rådjur och vildsvin nästan varje månad på tomtorna. Tvivlar på att dessa blir opåverkade av 300% fler permanentboende med bilar.

Stads-/landskapsbild. Ni föreslår ju faktiskt att fritidsområdet skall göras om till ett villaområde.

Störningar kommer att öka med minst 400% trafikbuller, skrik, motorsågar, byggmaskiner.

Om privatpersoner ej får använda området för sin fritid försämras hälsan betydligt.

Barn och ungdomar. Att bara permanentboende i ”villor” skall få goda möjligheter till utomhusvistelse och naturupplevelser är förkastligt. Att ni utesluter 30-40 barn som årligen besöker mor- och farföräldrar är ej bra.

Mark- och vattenanvändningen. Om de permanentboende ökar från 34 till 144 så ökar vattenanvändningen markant och marken med byggen ex. större byggnader, odlingar, uppfarter, asfalt.

Transporter och kommunikation ökar betydligt om permanentboendet ökar. **Rekreation, rörligt friluftsliv** kommer att minska om människor ej får eller har råd att använda byggnader som fritidsbostad.

Långsiktigt miljömål. Om ni möjliggör att permanentboende kan öka med 300% får det effekt mot kretsloppet och andra långsiktiga miljömål.

Om planen endast handlade om utökade byggrätter men då den även vill tillåta permanentboende så är effekterna tillsammans betydande.

Att bedriva denna planprocess utan att den är förankrad med fritidsboende har redan orsakat skada på människors hälsa.

Hur skall ni hantera alla obebyggda tomter? Skall dessa få samma byggrätt och säljas ut?

Era samrådshandlingar är ej underskrivna på er hemsida. Även dessa omständigheter talar för att ni oaktsamt initierat denna förändring med förändrat planbeskrivning.

Svar:

Vi bemöter endast detaljplanefrågorna i yttrandet. Frågor gällande Va-utbyggnaden, tomträttsavtal och bygglovsfrågor är inte detaljplanefrågor och har till stora delar besvarats av kommunledningskontoret i ett separat brev.

Sakägare blev informerade om förslaget via ett sakägarbrev när ändringen av detaljplanen ställdes ut för samråd i november 2018.

Denna planändring som genomförs med standardförfarande syftar endast till att utöka byggrätterna och initierades av Näshulta-Österby Husförening 2014 då de sökte och fick positivt planbesked för området.

Planförslaget genomförs som en ändring av detaljplan istället för att upprätta en ny, för att få en effektivare planprocess då lämplighetsprövningen redan är gjord i den gällande planen.

En detaljplan eller ändring av detaljplan styr inte om området ska användas för fritids- eller permanentboende. Att förslaget till ändringen medger större byggrätter innebär inte att man måste bygga större eller inte kan fortsätta att ha sin fastighet som fritidsbostad.

Planändring gäller inte retroaktivt vilket innebär att avvikande utformning av byggnader utifrån den ändrade detaljplanen inte kan rättas till i efterhand.

Skrivelsen i planbeskrivningen om hur kommunen föreslår att byggnader ska utformas för att bevara kulturmiljövärdena är inte planbestämmelser utan rekommendationer att följa vid bygglovgivning som även fortsättningsvis kommer att gälla som rekommendationer.

Det pågående kulturmiljöprogrammet som nämns i planbeskrivningen är ännu inte färdigt och måste vägas mot ÖP 2030 som pekar ut Näshulta-Österby som omvandlingsområde för bostäder. Kommunen anser att de förslag gällande Näshulta-Österby som föreslås i arbetsmaterialet i det pågående kulturmiljöprogrammet ändå ska tillämpas i så stor utsträckning som möjligt.

Vi har upprättat en behovsbedömning för att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning för ändringen av detaljplanen och där kommit fram till att det inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Skälen till beslutet framgår av behovsbedömningen.

De fornminnen som finns inom området finns på allmän platsmark inom planområdet, som inte berörs av ändringen. Vi har ändå skrivit in en rubrik i planbeskrivningen om fornminnen och har infört en informationsruta om fornminnen på kartan i upplysande syfte.

Förslaget på ökade byggrätter gäller alla bostadsfastigheter inom området, så även de fastigheter som inte är bebyggda kommer att få utökade byggrätter.

Eskilstuna Energi och Miljö AB:s bedömning är att det inte föreligger ett behov av att lösa dagvattenfrågan i ett större sammanhang enligt § 6 i Vattentjänstlagen. De befintliga förhållandena med öppna vägdiken, vägtrummor och naturliga stråk anses vara tillräckliga för att klara dagvattenhanteringen.

Översvämningsrisken beräknas inte öka för att befintliga byggnader blir större.

Handlingarna på hemsidan är digitala och därför inte påskrivna. Originalhandlingarna som finns i Planavdelningens arkiv är påskrivna.

Sakägare 4

På sid 3 under Förutsättningar och förändringar, listas ett antal ”bevarandevärda karaktärsdrag” och efter det listas vad som bör göras för att bevara dessa. Där finns en punkt som lyder ”Trädfällning bör undvikas”. Jag tycker att det är en underlig skrivning, vi skulle hellre vilja se en text som manar till skogsskötsel. Det går heller inte att utläsa hur just trädfällning skulle motverka bevarandet av de nämnda karaktärsdragen. Om det alls ska stå med något om trädfällning borde det istället vara inriktat på att skogen bör skötas och förvaltas så att den kan användas av folk i området, såsom ansvariga för grönområden i Näshulta Österby Samfällighet gör på ett förtjänstfullt sätt. Att överhuvudtaget inte fälla några träd hör väl mera samman med naturskyddsområden och skyddad urskog; här rör det sig om blandat bostads- och fritidsområde.

Dessutom, om det är så att texten i det här dokumentet inte har någon större betydelse för kommunens planer gällande skogsskötsel i området så verkar det onödigt att ha med det.

Svar:

Vi syftar på trädfällning inom bostadsområdet som bör undvikas för att bevara områdets lummiga karaktär.

Skogsskötsel är inte en detaljplanefråga.

ESEM, Va**Vatten och avlopp**

Vatten- och avlopp är projekterat. Entreprenad påbörjas år 2019 och planeras att pågå till år 2021. Det är huvudsak vatten- och spillvattenledningar som anläggs bortsett från ett instängt område vid Myrstigen där anläggs en ny dagvattenledning i samband med VA-utbyggnaden. Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Dagvatten

Området kommer inte att omfattas av verksamhetsområde för dagvatten efter utbyggnad bortsett ifrån en del av området som blir dagvattengata. LOD lösningar föreslås för att reglera dagvatten inne på fastighet så att dagvattenflödet inte ökar efter exploatering.

Svar: Vi ändrar och lägger till enligt önskemål.

ESEM, Elnät

Elnät önskade få två justeringar (i samband med församrådet) men har bara fått den ena åtgärdad.

Svar: Ja, det var en miss från vår sida. Införs i granskningshandlingen enligt önskemål.

Länsstyrelsen

Förkortad version:

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap kap. PBL**Kulturmiljö – kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Näshulta-Österby är en sammanhållen miljö som tydligt visar på fritidshusbebyggelse från 1970-talet. I den fortsatta planprocessen och konsekvensbedömningen bör påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljöer fortsätta att utredas, utifrån det nya kulturmiljöprogrammet. Planbeskrivningen anger bevarandevärda karaktärsdrag och ställningstaganden för att bevara dessa värden. Dessa aspekter bör följas upp med tydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser i enlighet med 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Kulturhistoriskt värdefulla fritidshus med tillhörande tomter bör skyddas mot förvanskning och förändras varsamt. Förändringar bör göras med god anpassning till natur- och kulturvärdena på platsen, i enlighet med 2 kap. 6§ PBL.

Bygglovbefriade åtgärder bör inte tillåtas för särskilt värdefull bebyggelse/ tomt. Utifrån bebyggelsens kulturvärden kan det finnas anledning att justera eller differentiera föreslagna utökade byggrätter. Antikvarisk kompetens bör medverka i plan- och bygglovskede.

Kulturmiljölagen (1988:950)

Inom gällande planområde finns lagskyddade fornlämningar. Det är två ensamliggande gravar från järnåldern (*Näshulta 16:1 och Näshulta 63:1*). I söder finns en boplats med oklar utbredning (*Näshulta 65:1*).

Planändringen berör endast byggrätter på befintliga privata fastigheter. Enligt vår erfarenhet är dock risken stor att det kommer att ske markingrepp även på allmän platsmark vid permanentning av fritidshusområde. Länsstyrelsen vill därför framhålla att det är betydelsefullt att information om de fornlämningar som finns inom planområdet tydligt redovisas på kartan och i planbeskrivningen så att de inte skadas vid markarbeten såsom vägdragningar, ledningar för vatten- och avlopp, lekplatser etc. Det bör även införas en upplysning på plankartan om att alla typer av markingrepp inom fornlämning och fornlämningsområde kräver tillståndsprövning av Länsstyrelsen enligt 2 kap. 2 och 21 §§ kulturmiljölagen (KLM).

Redaktionella synpunkter

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Det kan därför vara tydligare att på plankartan ange vilka bestämmelser som tas bort och vilka som införs istället för att hänvisa till planbeskrivningen.

Huvudmannaskap

Då syftet med planändringen är att möjliggöra ett ökat permanentboende i området bör även huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt.

Svar:

Kulturmiljö

Det pågående kulturmiljöprogrammet är ännu inte färdigt och därför kan vi heller inte hänvisa till dess innehåll för att införa skydds- eller varsamhetsbestämmelser, men vi för in en informationsruta i plankartan om kulturvärden som bör bevaras.

Kulturmiljölagen

Eftersom vi inte gör en ny plankarta utan endast tillägg i den befintliga går det inte att redovisa fornlämningarna på kartan, men vi för in en informationsruta med upplysning om markingrepp inom fornminnesområden i plankartan och skriver även in informationen om de tre fornlämningarna i tillägg till planbeskrivning under rubriken "Fornlämningar".

Redaktionella synpunkter

Vi ändrar och tydliggör i planbestämmelserna enligt förslaget.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet fortsätter att vara enskilt då området ligger cirka 20 km utanför centrala Eskilstuna.

För sent inkommet yttrande

Funktionsrätt, Eskilstuna

Yttranden utan erinran

Miljö- och räddningstjänsten, miljökontoret, Miljö- och räddningstjänstnämnden, Räddningstjänsten, Lantmäteriet, Havs- och vattenmyndigheten, Kultur- och fritidsförvaltningen, Region Sörmland, Telia.

Fortsatt handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslaget till ändring ställs ut för granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Johan Örn
t.f. Planchef

Inga Krekola
Planingenjör