

Ändring av detaljplan för

# Näshulta-Österby 5:1

Näshulta  
Eskilstuna kommun

## Tillägg till planbeskrivning

### Planprocessen – Standardförfarande



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i stadsbyggnadsnämnden.

## INLEDNING

**Planprocessen** Ändringen av detaljplan påbörjas enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under samrådsskedet kan den antas enligt ett begränsat förfarande.

**Handlingar** Tillägg till planbeskrivning  
Behovsbedömning  
Gällande plankarta (04-NÄS-323, plannummer 5280-0-198) med tilläggbestämmelser och nytt plannummer 2018-60-0  
Planbeskrivning och planbestämmelser daterade 1973-01-18.

**Syfte** Syftet med planändringen är att öka byggrätterna inom den gällande detaljplanen för att möjliggöra för permanentboende.

## Plandata

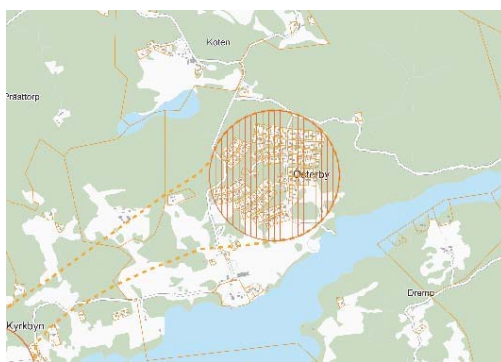
**Läge och areal** Planområdet är cirka 1200 hektar och beläget inom Näshulta.

**Planområdets avgränsning** Området gränsar i söder mot Näshultasjön och i övrigt mot skog och blandad naturmark.

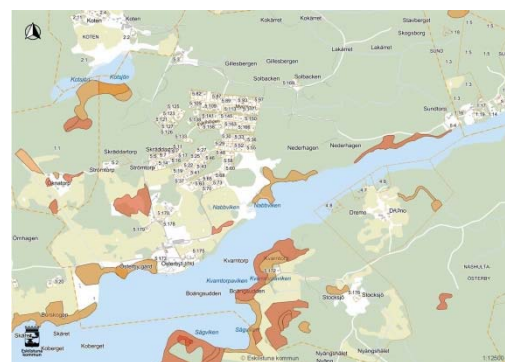
**Markägande** De flesta avstyckade fastigheterna ägs av privatpersoner. Näshulta-Österby 1:133 och all övrig mark inom området ägs av kommunen.

## Kommunala ställningstaganden

**Översiktsplan** Planområdet ligger utefter (sekundärt) prioriterat stråk för bebyggelse och pekats ut som omvandlingsområde för bostäder, område med utvecklingspotential och bebyggelse med hög prioritet för Va-utbyggnad i ÖP 2030. Ett mindre område utefter Näshultasjön, mellan bebyggelsen och strandkanten, är klassad som Naturvärdesobjekt. Området närmast Näshultasjön är utpekats som område för kommunalt intresse för rekreation och friluftsliv.



*Stråk för bebyggelse och omvandlingsområde i ÖP 2030*



*Naturvärdesobjekt*

**Årsplan** I kommunens årsplan för 2017 återfinns bland annat de strategiska målen för attraktiv stad och landsbygd och för ekologisk uthållighet. Att ändra detaljplanen för området samtidigt med utbyggnaden av kommunalt vatten- och avlopp bidrar till att skapa en hållbar, funktionell och attraktiv landsbygd. Därmed säkerställs en långsiktig god vattenkvalitet.

**Grönstrukturplan** Näshulta omfattas inte av den gällande grönstrukturplanen från 2006 som är begränsad till stadsbygden. Under 2019 ska dock en ny grönplan antas som omfattar hela kommunen. Landskapet mellan Näshultasjön, Näshulta kyrka och Österby, där planområdet ligger, klassas där som värdefullt för biologisk mångfald och rekreation. Näshultasjöns strandområden utgör gröna korridorer för många arter som är bundna till insjöstränder, mosaiklandskap och skog med ädellövträd, framförallt ek.

**Detaljplan** För området gäller byggnadsplan 04-NÄS-323, 5280-0-198, laga kraftvunnen 79-09-28 där genomförandetiden har gått ut. Byggnadsplanen var avsedd som en första utbyggnadsetapp för en mera konventionell byggnadsplan med större tomter och ett mera obundet och flexibelt val av hustyper, i enlighet med den då gällande generalplanen. Efter byggnadsplanens antagande undantogs en del av planområdet då kommunen ansåg att marken var olämplig för bebyggelse på grund av att det är så låglänt. Området är markerat med rött på den gällande planen. Den tillåtna byggrätten i gällande byggnadsplan är 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

**Miljö-  
bedömning**

För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts av planförslaget. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga naturvärden eller kulturmiljövärden berörs. Inga miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas därför inte. Istället görs en enkel konsekvensbedömning, benämnd ”Inverkan på miljön och hälsan”, som underlag för politiska ställningstaganden. Denna utvecklas i takt med att planprocessen fortskrider.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

**Kulturmiljö-  
värden**

Kommunen arbetar för närvarande med ett kulturmiljöprogram där Näshulta-Österby ingår och som beräknas bli klar till årsskiftet 2018/2019. Näshulta-Österby är en sammanhållen miljö som tydligt visar på fritidshusbebyggelse från 1970-talet. De bevarandevärda karaktärsdragen är:

- Fastigheternas indelning och vägsträckning som tydligt visar hur området planerades.
- Stugorna placerade på redan plana tomter. Där tomterna var kuperade anpassades byggandet till markens förutsättningar eller planades till viss del.
- Byggnadsenhetliga volymen och utformning med rektangulära byggnadskroppar, fasad med liggande fjällpanel och sadeltak.

För att bevara dessa värden föreslår kommunen att:

- Befintliga fastigheters gränsdragning bör bestå.
- Vägens sträckning bör bestå.
- Fasadmateriell, volym och takvinkel bör värnas.
- Trädfällning bör undvikas
- Minimering av fyllning och stödmur mot gata

Om dessa riktlinjer följs vid bygglovgivning bedöms kulturmiljön och dess värden inte påtagligt ta skada.

### Bebyggelseområden

**Bostäder**

Befintlig bebyggelse består av både fritids- och permanentbostäder. Gällande detaljplan medger en högsta byggrätt om 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad enligt 2 mom. I denna ändring av detaljplan föreslås byggrätterna utökas till högst 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

## Friytor

- Lek och rekreation** En del av planområdet är utpekad som ”kommunalt intresse för rekreation och friluftsliv”. Det bedöms inte påverkas då planändringen inte innebär någon förändring vad gäller fastighetsindelning eller privatisering av mark.
- Naturmiljö** När byggrätterna ökar kan kvartersmark med naturprägel komma att minska då man bebygger och hårdgör ytterligare mark på de privata fastigheterna. Naturmiljön i övrigt påverkas inte eftersom planändringen endast berör byggrätterna på privata fastigheter.

## Vattenområden

- Strandskydd** Planändringen berör inte strandskyddet, som fortsätter att gälla.

## Gator och trafik

- Gatunät och trafik** En gemensam vägförening ansvarar för gatorna inom planområdet. Vägföreningen planerar att asfaltera gatorna och sätta upp gatubelysning i samband med grävningen för utbyggnaden av Va-nätet.
- Gång- och cykelvägar** Det finns inga separata gång- eller cykelvägar.
- Kollektivtrafik** Väg 214 trafikeras av Länstrafikens landsbygdsbussar. Närmaste busshållplats finns drygt två kilometer norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Projektering och dragning av vatten- och avlopp till området har påbörjats. Området ska ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten och en del av området även i verksamhetsområde dagvatten gata. Utbyggnaden beräknas vara färdig år 2021.
- El, tele, bredband och värme** Elnäts befintliga luftledningarna kommer i samband med vatten- och avloppsledningsarbeten att ersättas med markledningar. Det kommer då att ges möjlighet till anslutning av stadsnät. Fjärrvärme finns inte i området.
- Avfall** Området ingår i kommunens verksamhetsområde.
- Dagvatten** Dagvattnet omhändertas idag lokalt via infiltration, öppna dikessystem och vägtrummor längs vägarna samt i diken och kulvertar i mark och åkrar förutom längs Myrstigen, där det finns en dagvattenledning som är anlagd för att klara avvattning av ett instängt område längs vägens västra del. 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.

**Brandvattenförsörjning**

Ändringen av detaljplan möjliggör för fler permanentboende och därmed större brandrisk. Planområdet behöver förses med brandpost eller annan lösning då det i dagsläget saknas säker tillgång till vatten. Lämplig lösning ska fastställas i samråd med räddningstjänsten.

**Inverkan på miljön och hälsan**

Att möjliggöra för permanentboende innebär att barnen får goda möjligheter till utomhusvistelse och naturupplevelser.

Vägarna inom området är smala och kurviga och utan separata gång- och cykelvägar, vilket kan öka olycksriskerna när permanentboendet och därmed biltrafiken ökar, framförallt vintertid.

Barn upp till årskurs 6 har i dagsläget skolskjuts då vägen till busshållplatsen för linjebussen bedöms som otrygg.

De långsiktiga effekterna av omvandling från enkelt sommarstugeområde till villaförort kommer med stor sannolikhet att medföra mer biltrafik och kan också medföra fler och större båtar i Näshultasjön, fler önskemål om att ta bort träd för att bygga större hus och få sikt. Det kan även medföra att naturpräglade tomter hårdgörs.

**Administrativa frågor**

Planavgift tas ut i samband med bygglovavgift för byggnation som överstiger högsta tillåtna arealen i detaljplan 5280-0-198. Laga kraft 1973-09-28. (Huvudbyggnad 80 m<sup>2</sup>, komplementbyggnad 20 m<sup>2</sup>).

Planavgifts tas ut enligt kommunens plan- och byggtaxa.

**GENOMFÖRANDE****Organisatoriska frågor**

<b>Tidplan</b>	November 2018	Samråd
	Januari 2018	Granskning
	Mars 2019	SBN antar detaljplanen
	April 2019	Detaljplanen vinner laga kraft förutsatt att den inte överklagas.

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

**Fastighetsrättsliga frågor****Berörda fastigheter**

Enligt fastighetsförteckning.

**Fastighets-  
bildning, ge-  
mensamhets-  
anläggningar  
m.m.** Ingen förändring sker avseende möjligheten att skapa nya fastigheter.

## **Ekonomiska frågor**

**Kostnader** Planarbetet finansieras via planavgift som tillkommer för byggnation som överstiger högsta tillåtna arealen i detaljplan 5280-0-198, laga kraft 73-09-28. (Huvudbyggnad 80 m<sup>2</sup>, komplementbyggnad 20 m<sup>2</sup>).

**El** Eskilstuna Energi och Miljö är huvudman för ledningsnätet i området.

**Vatten- och  
avlopp** Anslutning till Eskilstuna Energi- och Miljö's vatten- och avloppsnät sker enligt gällande taxa.

## **Tekniska frågor**

**Vatten och  
avlopp** Lantmäteriet har påbörjat anläggningsförrättning för ledningsrätterna.

## **ARBETSGRUPP**

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i projektform. Medverkande tjänstemän har varit:

Linda Wastelius  
Thomas Eriksson  
Karin Israelsson  
Mikael Eklind  
Sara Kaj  
Johan Forsberg

Esem, Va  
SBF/Bygglovavdelningen  
KLK/Mark- och exploatering  
Esem, El  
Miljö- och räddningstjänsten  
SBF/Planavdelningen

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Anna Ekwall  
Planchef

Inga Krekola  
Planingenjör

## **REVIDERING**

Ev revidering av förslaget redovisas. Rev dateras