

Hasse Skoglund  
Hasse Skoglund  
stadsplanerikt

Karl-Ewert Persson  
Karl-Ewert Persson  
stadsplanerikt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD ÅR 1956 AV VATTENBYGGNADSBYRÅN

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- Byggnad
- Staket resp. omlagsgräns
- Häck resp. stödmur
- Väg resp. gångstig
- Dike
- Strandlinje
- Nivåkurvor
- Triangel- resp. polygonpunkt
- Punkt i rutrat
- Famliämningsområde
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning

BYGGNADSPLANEKARTA

- A Gränsbeteckningar
- Linje belägen tre(3) meter utanför det område förslaget avser
  - Områdesgräns
  - Bestämmelsegräns
  - Gränslinje, ej avsedd att fastställas

B Områdesbeteckningar

- Allmän plats
- Vägmärk
- Park, plantering
- Byggnadsmark
- BF I Område för bostadsändamål

Specialområden

- Rb Område för friluftsbad
- V Vattenområde
- Vb Vattenområde som får överbyggas

C Övriga beteckningar

- Mark som icke får bebyggas
- I Antal våningar
- u Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
den 26.4.1973 s 62  
I tjänsten:  
S:lg Norberg

Länsstyrelsen i Södermanlands län  
fastställede den 23.9.1973 den  
Byggnadsplan  
avser, bebygg Nyköping som ovan.  
Enligt uppdrag  
V. Andersson

— Område som undantogs från fastställelse

5280-0-198

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

**UTÖKADE BYGGRÄTTER**  
Största byggnadsarea per fastighet är 140 m<sup>2</sup> för  
huvudbyggnad och sammanlagt 60 m<sup>2</sup> för  
komplementbyggnader

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Planavgift tas ut i samband med bygglovavgift, se sid 5 och 6 i  
tillägg till planbeskrivning

**GENOMFÖRANDETID**  
Genomförandetiden är 5 år från det att ändringen av planen  
vinner laga kraft

Följande information ligger till grund för ändringen av  
detaljplanens intentioner.

**UTFORMNING OCH UTSEENDE**  
Befintliga fastigheters gränsdragning bör bestå.  
Vägens sträckning bör bestå.  
Fasadmaterial, volym och takvinkel bör värnas.  
Trädplantering bör undvikas.  
Minimering av fyllning och stödmur mot gata.

**FORNÄMMNINGAR**  
Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Vid  
åtgärder inom skyddsområden för fornlämning ska tillstånd  
inhämtas från Länsstyrelsen.

Till planen hör:	X Behovsbedömning	X Plankarta med bestämmelser
X Tillägg till Planbeskrivning	X Fastighetsförteckning	X Sammanställning av synpunkter
X Planbeskrivning	X Granskingsutlåtande	X Granskingsutlåtande 2
<b>Ändring av detaljplan för</b>		
<b>Näshulta-Österby 5:1 m.fl.</b>		<b>Antagandehandling 2</b>
Näshulta	Skapad	2018-11-14
Eskilstuna kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen	Granskningsutlåtande	2019-05-23
Upprättad 2021-02-24	Granskning 2	2020-11-10
	Antagande 2	2021-03-18
Jacob Lithammer Planchef	Inga Krokola Plankontrollant	Laga kraft
		2021-04-21

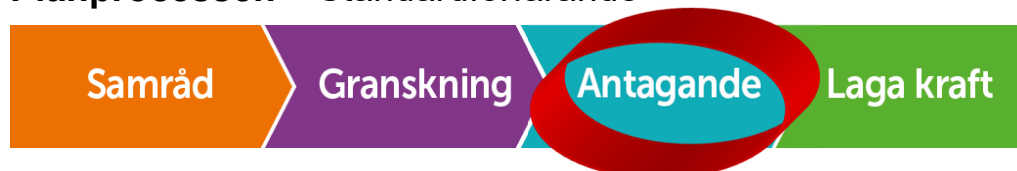
Ändring av detaljplan för

# Näshulta-Österby 5:1 m.fl.

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**.

## INLEDNING

**Planprocessen** Ändringen av detaljplan genomförs enligt standardförfarandet PBL (2014:900). Planförslaget har varit utställt för samråd 181121-181219 och granskning 190603-190701 och antogs 190918.

Förslaget till planändring överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen med motiveringen att "planbestämmelserna antagna 1973 inte i någon del har upphävts eller ändrats av kommunen och är därför fortsatt gällande, och att ändringen i befintlig detaljplan istället har beskrivits i den nu antagna plankartan och i dokumentet "Tillägg till planbeskrivning". Kommunen ställde ut förslaget till planändring en andra gång 201206-201230 med en revidering enligt Mark- och miljödomstolens krav om tydlighet genom att kryssa över planbestämmelse om högsta tillåtna byggrätter i planbestämmelserna från 1973.

### Handlingar

Tillägg till planbeskrivning, daterad 2021-02-24  
Behovsbedömning, daterad 2020-11-20  
Gällande plankarta (04-NÄS-323, plannummer 5280-0-198) med tilläggsbestämmelser och nytt plannummer 2018:60-0, daterad 2021-02-24  
Planbeskrivning och planbestämmelser, daterade 1973-01-18.  
Sammanställning av synpunkter, daterad 2019-04-24  
Granskningsutlåtande, daterad 2019-08-28  
Granskningsutlåtande 2, daterad 2021-02-24

**Syfte** Syftet med planändringen är att öka byggrätterna inom den gällande detaljplanen från 1973 där de gällande planbestämmelserna anger att huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader icke får uppta större sammanlagd areal än 100 m<sup>2</sup> varav fristående uthus eller andra gårdsbyggnader ej får uppta större sammanlagd area än 20 m<sup>2</sup>. Kommunens nya förslag på högsta areal för byggnader är högst 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

## Plandata

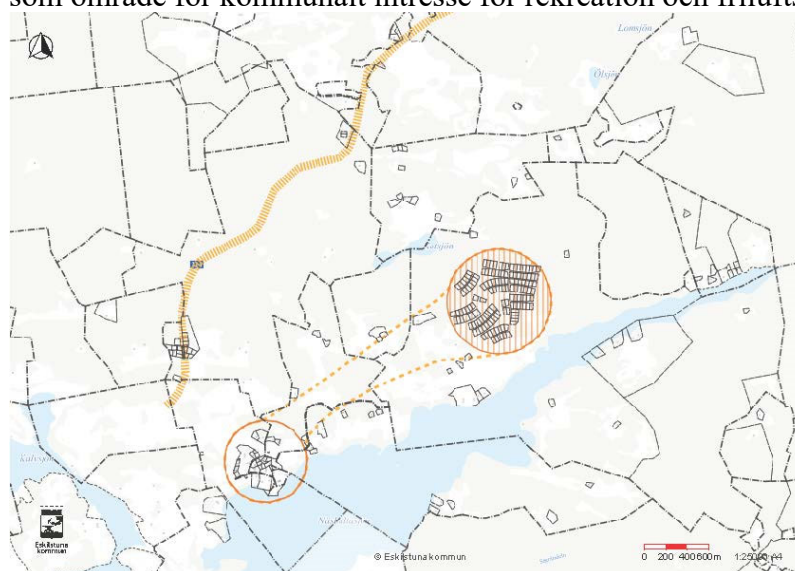
**Läge och areal** Planområdet är cirka 1200 hektar och beläget inom Näshulta.

**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 prioriterat stråk för bebyggelse och pekas 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 utpekat som område för kommunalt intresse för rekreation och friluftsliv.



*Område med utvecklingspotential och omvandlingsområde utefter prioriterat stråk.*

**Arsplan** I kommunens Årsplan för 2021 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.

<b>Grönplan</b>	Enligt kommunens Grönplan som antogs 2020-12-17 klassas landskapet mellan Näshultasjön, Näshulta kyrka och Österby, där planområdet ligger, 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.
<b>Detaljplan</b>	<p>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.</p> <p>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 tryckta gällande planen. Den tillåtna byggrätten i gällande byggnadsplan är 100 m<sup>2</sup> varav fristående uthus eller andra gårdsbyggnader ej får uppta större sammanlagd area än 20 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Miljö- bedömning</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och kultur

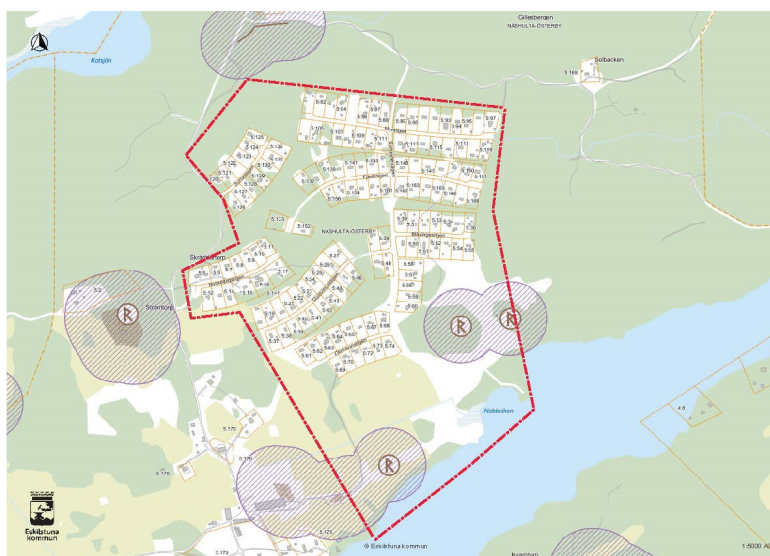
<b>Kulturmiljö- värden</b>	<p>Kommunen arbetar för närvarande med ett kulturmiljöprogram där Näshulta-Österby ingår, som beräknas bli klar innan årsskiftet 2021/2022. Näshulta-Österby är en sammanhållen miljö som tydligt visar på fritidshusbebyggelse från 1970-talet. De bevarandevärda karaktärsdragen är:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fastigheternas indelning och vägsträckning som tydligt visar hur området planerades.</li><li>• Stugorna placerade på redan plana tomter. Där tomterna var kuperade anpassades byggandet till markens förutsättningar eller planades till viss del.</li><li>• Byggnadsenhetliga volymen och utformning med rektangulära byggnadskroppar, fasad med liggande fjällpanel och sadeltak.</li></ul>
--------------------------------	--

För att bevara dessa värden föreslår kommunen att:

- Befintliga fastigheters gränsdragning bör bestå.
- Vägens sträckning bör bestå.
- Fasadmateriäl, volymer 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.

- Fornlämningar** Inom gällande planområde finns lagskyddade fornlämningar. Det är två ensamliggande gravar från järnåldern (*Näshulta 16:1 och 63:1*). I söder finns en boplats med oklar utbredning (*Näshulta 65:1*). Alla fornlämningar med tillhörande fornlämningsområde (skyddszon) är skyddade enligt Kulturminneslagens 2 kapitel. Det innebär att de inte får rubbas, tas bort, täckas över, köras över eller skadas på annat sätt. Ingrepp i fornlämningar är tillståndspliktigt.



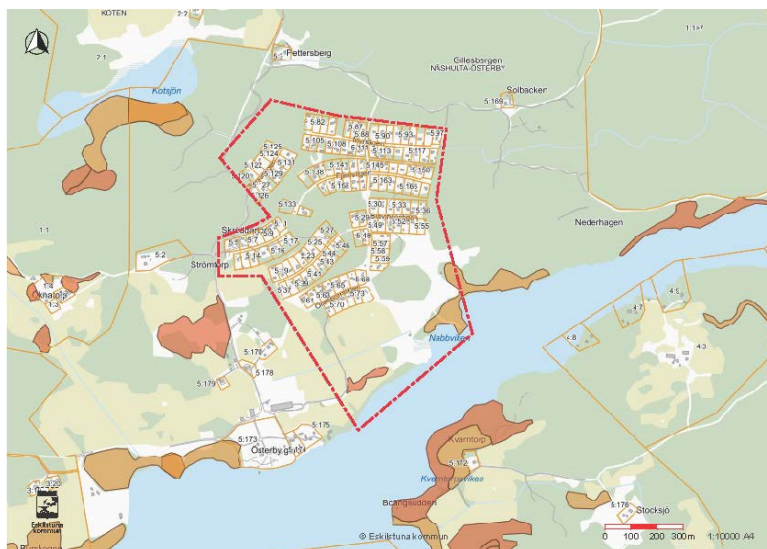
100-meterszoner runt fornminnen och fornminnespunkter

## Bebyggelseområden

- Bostäder** Befintlig bebyggelse består av både fritids- och permanentbostäder. Gällande detaljplan medger en högsta byggrätt om 100 m<sup>2</sup> varav fristående uthus eller andra gårdsbyggnader ej får uppta större sammanlagd area än 20 m<sup>2</sup>.
- Utformning** I denna ändring av detaljplan föreslås byggrätterna utökas till högst 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och sammanlagt högst 60 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader.

## 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 de avstyckade bostadsfastigheterna.



Naturvärdesobjekt

## Vattenområden

### Strandskydd

Planändringen berör inte strandskyddet, som fortsätter att gälla.

## Gator och trafik

### Gatunät och trafik

En gemensam vägförening ansvarar för gatorna inom planområdet.

### Gång- och cykelvägar

Det finns inga separata gång- eller cykelvägar inom området.

### Kollektivtrafik

Väg 214 trafikeras av Sörmlandstrafikens landsbygdsbussar. Närmaste busshållplats finns drygt två kilometer norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten- och avlopp är projekterat. Entreprenad påbörjades 2019 och beräknas vara färdigt för inkoppling i slutet av 2021. Det är i huvudsak vatten- och spillvattenledningar som anläggs. Området kommer att omfattas av verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

### 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. Området kommer inte att omfattas av verksamhetsområde för dagvatten efter utbyggnad bortsett ifrån en del av området som blir dagvattengata. LOD (lokalt

omhändertagande av dagvatten) lösningar föreslås för att reglera dagvatten inne på fastigheterna så att dagvattenflödet inte ökar efter exploatering.

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. (Sammanlagd byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup> varav komplementbyggnad högst 20 m<sup>2</sup>).

Planavgift tas ut enligt kommunens plan- och byggtaxa.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

<b>Tidplan</b>	Mars 2021	SBN antar detaljplanen
	April 2021	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.

## 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. (100 m<sup>2</sup>, varav komplementbyggnad 20 m<sup>2</sup>).

Eventuell flytt av teleledningar bekostas av exploatör.

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

## Tekniska frågor

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

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

## ARBETSGRUPP

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

Linda Wastelius	ESEM, Va
Thomas Eriksson	SBF/Bygglövdelen
Karin Israelsson	KLK/Mark- och exploatering
Mikael Eklind	ESEM, EI
Sara Kaj	Miljö- och räddningstjänsten
Johan Forsberg	SBF/Planavdelningen
Jorma Seimilä	SBF/Gatuavdelningen
Samuel Deivard	SBF/Trafikavdelningen
Anna Götzlinger	Kultur- och Fritidsförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithhammer  
Planchef

Inga Krekola  
Planarkitekt



BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER  
tillhörande förslag till byggnadsplan för del av  
ÖSTERBY 5:1 i Näshulta församling inom Eskilstuna  
kommun

Pl 5280-0-198

---

- 1 § BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING
- 1 mom Byggnadsmark  
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål - fritidsbebyggelse.
- 2 mom Specialområden
- a/ Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.
- b/ Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.
- c/ Med V betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas.
- 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS  
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR  
På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar, som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 4 § BYGGNADSSÄTT  
Med F betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående.
- 5 § TOMTS STORLEK  
På med F betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 1500 m<sup>2</sup>.
- 6 § ANTAL BYGGNADER OCH BYGGNADSYTA PÅ TOMT
- 1 mom På tomt, som omfattar med F betecknat område, får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

~~2 mom På tomt, som omfattar med F betecknat område, får huvudbyggnad jämte uthus eller andra gårdsbyggnader, icke uppta större sammanlagd areal än 100 m<sup>2</sup>. Fristående uthus eller andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd areal än 20 m<sup>2</sup>.~~

7 § VÅNINGSAKTAL

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar siffran anger.

8 § BYGGNADS HÖJD

På med I betecknat område får byggnad icke föras till större höjd än 3,5 meter.

9 § ANTAL LÄGENHETER

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Eskilstuna den 18 januari 1973

STADSBYGGNADSKONTORET  
Stadsplaneavdelningen

*Hanne Skoglund*  
Hasse Skoglund

*Karl-Ewert Persson*  
Karl-Ewert Persson

Antaget av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun  
den 26 april 1973 § 62 betygar:

I tjänsten:

*Stipendier*

Tillhör länsstyrelsens i  
Södermanlands län beslut

1973-09-28

Likheter med originalat betygar

*Hanne Skoglund*

Stadsplanarkitekt

## BESKRIVNING

tillhörande förslag till byggnadsplan för del av ÖSTERBY 5:1 i Näshulta församling inom Eskilstuna kommun

P1 5280-0-198

---

Förslaget är avfattat på byggnadsplanekarta i skala 1:2000. Till förslaget är fogat byggnadsplanebestämmelser i särskild handling jämte följande bilagor.

1. Illustrationskarta. Skala 1:2000
2. Översiktskartor. Skala 1:50000      1:5000
3. Modellfoton
4. VA-plan. Orrje & Co.
5. Kopia av generalplan. Vattenbyggnadsbyrån 1966.

## PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget inom Näshulta församling i tidigare Husby-Rekarne kommun. Området gränsar i söder till Näshultasjön. Cirka 2 km norr om området går länsväg 214 - delsträckan Hållsta - Äs.

Planområdet ingår i Österby gård, som förvärvades 1963 av Eskilstuna stad, att utgöra fritidsområde för i första hand stadens innevånare. Markinnehavet utgör cirka 1200 ha fördelat med ungefär hälften på vardera sidan om Näshultasjön.

För planområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda den 13 febr 1969. Någon detaljplan inom området eller dess närhet finns ej.

Områdena närmast omkring Näshultasjön har behandlats i Regionplan för Eskilstunabygden 1965 och har däri anvisats för friluftsliv och fritidsbebyggelse. Regionplanen antar, att regionens fritidsbebyggelse fram till omkring 1980 växer till cirka 10.000 hus från cirka 4.000 i början av 1965. Huvuddelen av dessa kommer att lokaliseras till områden vid regionens tre större sjöar Mälaren, Hjälmaran och Näshultasjön. Området Näshultasjön har beräknats för omkring 2.300 hus.

Bebyggelsens täthet har vidare efter vissa angivna förutsättningar angivits till i genomsnitt 150 hus per strandkilometer eller 1 hus per hektar i medeltal. Länsinventeringen 1970 har icke ifrågasatt fritidsbebyggelsens utbredning vid norra sidan av Näshultasjön.

## ÖVERSIKTLIG PLANERING

Efter uppdrag från dåvarande Österbydelegationen framlade Vattenbyggnadsbyrån, Göteborg 1966 generalplan för fritidsområde, omfattande kommunens mark inom Österby gård på båda sidor av Näshultasjön. Bil 5.

Med generalplanen som grund framarbetade vidare VBB dispositionsplan för området norr om Näshultasjön samt byggnadsplan för ett område nordost om Österby gård.

Byggnadsplanen redovisade bebyggelsen samlad i grupper utmed korta återvändsgator och med ett enhetligt koncentrerat byggande på relativt små tomter. Den sanitära standarden var hög med ett välutvecklat vattenförsörjnings- och avloppssystem.

De bundna byggnadstyperna jämte exploateringskostnaderna ha i första hand givit anledning till prövning av andra planutformningar.

År 1969 fick stadsplaneavdelningen i uppgift att med generalplanens principiella områdesanvisningar som grund utarbeta en mera konventionell byggnadsplan, som möjliggjorde större tomter och därmed ett mera obundet och flexibelt val av hustyper.

Den sanitära utrustningen för fritidsområdet skulle bestå av sommarvattenledningar med särskilda tappställen, gruppvis placerade vid väg. Tvätt- och hushållsavlopp skulle omhändertas genom infiltrations- eller resorptionsmetoden.

## PLANFÖRSLAGETS UTFORMNING

Det sålunda upprättade planförslaget omfattar området, som generalplanen betecknar som första utbyggnadsetapp. I området ingår åkermark och markområden bevuxna med omväxlande barr- och lövskog. Området sluttar svagt mot söder ner mot Näshultasjön. På en del ställen är terrängen starkt kupevad.

Markbeskaffenheten, som icke kan anses innebära tekniska svårigheter för bebyggelse har redovisats i VA-konsultens utredningsmaterial. Bil 4.

Planområdet, som omfattar cirka 170 hus får sin huvudsakliga trafikförsörjning från befintliga vägen Pettersberg - Solbacken. Från denna väg utgår föreslagen sydlig matarväg, till vilken ett flertal entrévägar ansluter.

Bebyggelsen grupperar sig kring entrévägarna.

Vägstandarderna har anvisats till 5.5 m för matarvägarna och 3.5 m för entrévägarna. Möjligheter till breddökningar och särskilda mötesplatser finns i förslaget.

Bebyggelsen har till övervägande del förlagts i vegetationsområdena och undvikits den öppna åkermarken.

Marken för vattentäkten och skyddsområdena för denna har redovisats som park.

Befintliga torpställen inom planområdet har kunnat inordnats i kvartersområdena.

Friområdena med vegetation har beräknats behandlade som naturområden. Friområdena med åker beräknas i framtiden användas för ex bollspel av skilda slag.

Mot Näshultasjön har intagits områden för badplats och båthamn.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har planförslaget genomgått med representanter för planenheten och naturvårdsenheten, kommunstyrelsen, idrotts- och fritidsstyrelsen, byggnadsnämnden, hälsovårdsnämnden samt berörda kommunala förvaltningar.

Eskilstuna den 18 januari 1973

STADSBYGGNADSKONTORET  
Stadsplaneavdelningen

*Hasse Skoglund*  
Hasse Skoglund

*Karl-Ewert Persson*  
Karl-Ewert Persson

Antaget av Kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun den 26 april 1973 § 62 betygar:  
I tjänsten:

*Stip. U. ...*

Tillhör länsstyrelsens i  
Södermanlands län beslut  
1973-09-28

Bihåsten med originalet betygar i tjänsten:

*Hasse Skoglund*  
Stadsplansarkitekt

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.
- Samrådsrets** 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 oaktamt 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 bygglovskedet.

**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

Ändring av detaljplan för

# Näshulta-österby 5:1 m.fl

Näshulta  
Eskilstuna kommun

## Granskningsutlåtande 2

---

### Allmänt

Granskningsutlåtandet omfattar:

- En sammanfattning över inkomna synpunkter under samrådsskedet, se bilagd sammanställning av synpunkter daterad 2019-04-24.
- En sammanfattning över inkomna synpunkter under första granskningsskedet, se bilagd granskningsutlåtande daterad 2019-08-28.
- En sammanfattning över skriftligen inkomna synpunkter under granskningsskede 2.
- Förslag till politiskt beslut.
- Förslag till tidplan för den fortsatta politiska behandlingen av ärendet.

### Granskning

Planförslaget skickades till berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter. Detaljplanen har under granskningstiden varit utställd i foajén i Värjan, Alva Myrdals gata 5. Handlingarna har också varit tillgängliga på kommunens hemsida. Utställningen pågick från och med den 6 till och med den 30 december 2020.

### Inkomna synpunkter

Fyra skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav två med synpunkter. En sammanfattning över skriftliga inkomna synpunkter och planavdelningens svar redovisas nedan. Samtliga skriftliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på planavdelningen.

## Sammanfattning över inkomna synpunkter

### Sakägare 1 och 2

Vi ställer oss kritiska till det förslag som lagts fram.

-Området är uppfört som ett fritidsområde/fritidsby och huseen läggs i dagsläget fortfarande ut till försäljning som just fritidshus. Det pågår idag en generationsväxling i området och vi och flera andra barnfamiljer har investerat i fastigheterna med avsikt att använda dem som just sommarstugor/fritidshus. Läget med den i mångt och mycket småskaliga bebyggelsen med grusvägar och obelysta vägar har i sammanhanget setts som en fördel – en idyll för barn att få växa upp i.

En utökad byggrätt riskerar på sikt att förändra områdets karaktär på ett sätt som inte gynnar fritidsområdets framtid. Vi ser inte att vatten och avlopp i sig är ett skäl till att omvandla/upplåta även detta område för de som söker ett permanentboende. Det är idag ett flertal boenden som redan nu utnyttjar husen som permanentboenden och detta borde fortsatt vara möjligt att göra utan att för den sakens skull tillåta hus av villakarakär.

- Att vägföreningen planerar att anlägga belysta, asfalterade vägar så som det beskrivs i "Tillägg till planbeskrivning - Granskningshandling 2" är inte korrekt. En mindre grupp, mestadels permanent boende i området, har drivit frågan på, vad vi förstått, eget bevåg och hört sig för gällande möjligheterna hos kommunen. Frågan om belysning har tagits upp på extrainsatt stämma - förslaget röstades då ned. Ett förslag på asfaltering känner vi inte till att det skulle ha röstats igenom.

*Kommentar:*

*Planarbetet påbörjades eftersom Näshulta-Österby Husföreningen ansökte om en ändring av detaljplan för att utöka byggrätterna. Detta på grund av att Va skulle dras ut till området och möjliggöra att flera fastighetsägare skulle kunna bosätta sig där permanent.*

*En detaljplan eller en ändring av detaljplan styr inte om områdets bebyggelse används som fritidshus eller permanentboende. Ändringen av detaljplan tar inte bort möjligheten att fortsätta att använda sitt hus som fritidshus.*

*Vi tar bort texten om asfaltering och lyktstolpar i tillägg till planbeskrivning som inte stämmer längre.*

#### **Skanova**

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar:*

*Skrivs in under rubriken "kostnader" i tillägg till planbeskrivning.*

### **Yttranden utan erinran**

Länsstyrelsen, Kultur- och fritidsförvaltningen

### **Övriga ändringar**

Tillägg till planbeskrivning har reviderats och förtydligats gällande syftet och Kulturmiljövärden. Bilder hämtade från Eskilstunakartan har uppdaterats.

## **Synpunkter som inte har kunnat tillgodoses i det slutliga planförslaget**

Länsstyrelsens önskemål om att införa fornlämningar i plankartan och ändrat huvudmannaskap.

Önskemål om att inte utöka byggrätterna.

Att genomföra planändringen med utökat planförfarande och att göra en miljökonsekvensbeskrivning.

## **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden föreslås anta ändring av detaljplan för Näshulta-Österby 5:1 upprättad den 24 februari 2021.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Inga Krekola  
Planarkitekt



Ändring av detaljplan för

# Näshulta-Österby 5:1 m.fl.

Näshulta  
Eskilstuna kommun

## Behovsbedömning

---

### Planprocessen



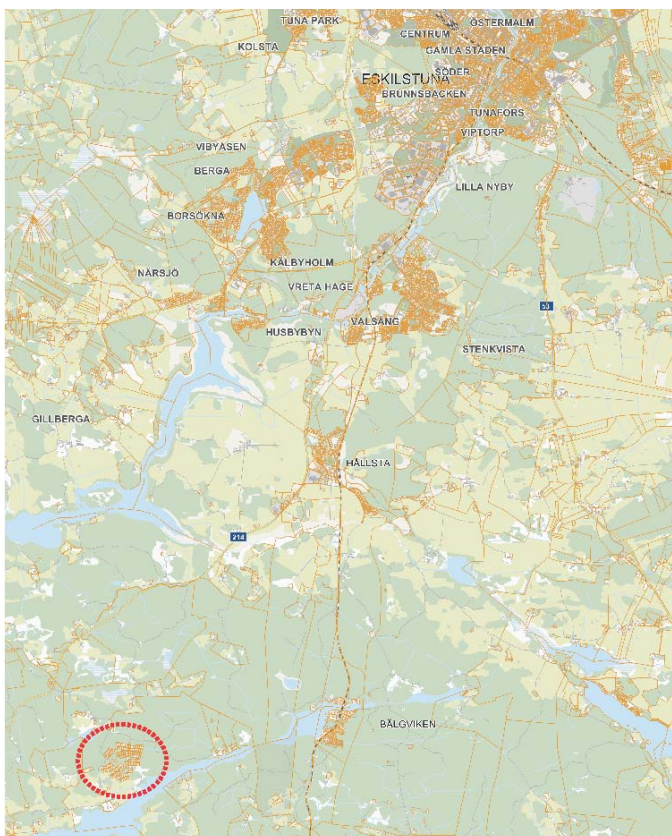
Enligt 6:11 Miljöbalken och lagen om miljöbedömningar av planer och program (PBL 4:34) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan medföra en *betydande miljöpåverkan*.

Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

I behovsbedömningen finns 3 alternativ:

- **Ja** indikerar att planförslaget kommer att leda till en betydande miljöpåverkan i enskild aspekt eller sammanvägt med andra aspekter.
- **Nej** indikerar att planförslaget inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan enskilt eller i en sammanvägd bedömning.
- **Osäker** indikerar att det finns en osäkerhet och att frågan kräver djupare analys för att ett ställningstagande ska kunna göras.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs under planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.



## Inledning

### Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att utöka byggrätterna från dagens 100 m<sup>2</sup> varav högst 20 m<sup>2</sup> för fristående komplementbyggnader till 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad, för att möjliggöra för åretruntboende.

### Översiktlig beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i Näshulta, cirka 19 km från Eskilstuna centrum och består av 145 avstyckade bebyggda fastigheter, varav cirka 35 är permanentbebodda och resten fritidsboende.

Området sluttar i söder ner mot Näshultasjön.

## Miljöbalken

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Bestämmelser</b> Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna om hushållning med mark och vatten i 3 och 4 kap miljöbalken?	X			
laktas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken?	X			
Kommer området att tas i anspråk för sådant ändamål som omfattas av bestämmelserna i PBL 4:34 om krav på MKB?		X		

## Gällande regleringar och skyddsvärden

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Förordnanden/skydd</b> Berör planen område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken?		X		Planändringen berör inte strandskyddet som gäller för området utmed Näshtalsjön.
Berör planen kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen?		X		Det finns fornminnen inom området som inte berörs av planändringen.
<b>Riksintressen</b> Berör planen riksintresse för natur- eller kulturminnesvård, rörligt friluftsliv eller Natura 2000-område?		X		
<b>Högt naturvärde</b> Berör planen område, som bedömts ha högt regionalt eller kommunalt naturvärde?	X			Området närmast Näshtalsjön är utpekade som Naturvårdsprogram av regionalt intresse enligt ÖP 2030 men berör inte marken med de föreslagna utökade byggrätterna.
<b>Skyddsavstånd</b> Lokaliseras planerade verksamheter så att skyddsavstånd till befintlig bebyggelse inte uppfylls?		X		Det finns inga verksamheter inom området.

## Effekter på miljön

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Mark</b> Kan ett genomförande av planen skada befintliga markförhållanden?		X		
Ligger delar av planområdet inom det av SMHI karterade riskområdet för översvämning?		X		
Kan miljö- och hälsofarliga ämnen finnas lagrade i marken?		X		
<b>Luft och klimat</b> Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av luftkvaliteten eller förändringar av klimatet?		X		
<b>Vatten</b> Kan ett genomförande av planen medföra försämringar av vattnets kvalitet eller orsaka förändrade flödesmönster?			X	I och med att byggrätten utökas kan det medföra att en större del av marken hårdgörs och därmed försämrar omhändertagandet av dagvatten. En dagvattenutredning görs i samband med dragningen av vatten- och avloppsledningar till området. VA-kapaciteten kommer att utökas i samband med ledningsdragningen.

<b>Vegetation</b> Kan ett genomförande av planen påverka vegetationsförhållandena i området?		X		
<b>Djurliv</b> Kan ett genomförande av planen påverka djurlivet i området?		X		
<b>Stads-/landskapsbild</b> Kan ett genomförande av planen påverka stads/landskapsbilden?		X		
<b>Miljöpåverkan från omgivningen</b> Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet?		X		Det finns ingen verksamhet inom området.

### Effekter på hälsa och säkerhet

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Störningar</b> Kan ett genomförande av planen medföra störningar; t ex utsläpp, buller, vibrationer, ljus?		X		
<b>Säkerhet</b> Kan ett genomförande av planen ge effekter på hälsa och säkerhet?		X		
<b>Barn och ungdomar</b> Kommer planen att påverka barn och ungdomar negativt?		X		Att möjliggöra för permanentboende innebär att barnen får goda möjligheter till utomhusvistelse och naturupplevelser. Närmaste grundskola ligger på cirka 1 mils avstånd i Hållsta. 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.

### Effekter på hushållning av mark, vatten och andra resurser

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Mark- och vattenanvändning</b> Kan ett genomförande av planen medföra avsevärd förändring av mark och vattenanvändning i området?		X		

<b>Naturreсурser</b> Kan ett genomförande av planen medföra ett avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturreсурs?		X		
<b>Transporter/Kommunikation</b> Kan ett genomförande av planen ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik?			X	På sikt kan trafiken komma att öka om flera som idag endast bor där på somrarna flyttar dit permanent.
<b>Rekreation, rörligt friluftsliv</b> Kan ett genomförande av planen försämra kvalitén eller kvantiteten på någon rekreativmöjlighet?		X		
<b>Kulturminnesvård</b> Kan ett genomförande av planen negativt påverka område med forn-lämning eller annan värdefull kultur-historisk miljö?		X		De fornminnen som finns inom området berörs inte av den utökade byggrätten.

## Övergripande miljömål och bärkraftsprinciper

	Ja	Nej	Osäker	Kommentar
<b>Långsiktliga miljömål</b> Finns det någon risk att ett genomförande av planen åstadkommer effekter som strider mot de fyra kretsloppsvillkoren eller andra långsiktiga miljömål?		X		
Har ett genomförande av planen effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande?		X		
Har ett genomförande av planen miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt?		X		

## Sammanfattning

**Positiva effekter av planens genomförande** De som önskar kan bygga ut sin nuvarande bostad och bosätta sig i området permanent.

**Negativa effekter av planens genomförande** I och med att byggrätterna utökas kan det medföra att en större del av marken hårdgörs och därmed försämrar omhändertagandet av dagvatten. En dagvattenutredning görs i samband med dragningen av vatten- och avloppsledningar till området.

**Nollalternativ** Området fortsätter att vara ett fritidsområde där en del fastighetsägare bor permanent.

**Sammanfattande kommentarer** På sikt kan området omvandlas från fritids- till permanentboende.

## Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen följande bedömning:	Markera med X
Ett genomförande av detaljplanen har inte någon påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planbeskrivning enligt PBL.	X
Ett genomförande av detaljplanen kan få negativa effekter, men förebyggande åtgärder kommer att vidtas så att dessa inte blir betydande. Konsekvenser och åtgärder redovisas i planbeskrivningen, enligt PBL.	
Ett genomförande av detaljplanen kan få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En MKB enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras.	
Miljöpåverkan är så betydande att andra lokaliseringsalternativ bör utredas.	

## Arbetsgrupp

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

Samuel Deivard  
Linda Wastelius

SBF/Trafikavdelningen  
ESEM, Va

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

Jacob Lithammer  
Planchef

Inga Krekola  
Planarkitekt