

BETECKNINGAR

- Gräns för bestämmeområdet
- ▨ Område där strandskydd avses behållas

Kommunen avser begära att länsstyrelsen upphäver* gällande strandskydd inom bestämmeområdet, utom såvitt avser det särskilt markerade området.

⊕ Fornlämningar, skyddade enligt lag

BESTÄMMELSER

TOMTSTORLEK
Vid avstyckning får de nybildade fastigheternas storlek inte understiga 600 m².

FRITIDSHUSENS ANTAL OCH STORLEK
Vid ny-, om- eller tillbyggnad gäller följande:
1. Endast ett fritidshus (huvudbyggnad) får finnas på varje tomtplats.
2. Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 45 m².
3. Den sammanlagda bruksarean av komplementbyggnader får inte överstiga 15 m² på varje tomtplats.

BYGGNADERS PLACERING
Byggnader skall placeras minst 6,0 m från gränsen mot väg, och minst 4,5 m från gränsen mot granntomt.

Komplementbyggnader får dock placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 m om berörda grannar tillåter det. Huvudbyggnad och annan byggnad får inte sammanbyggas.

FÖRÄNDRAD LOVPLIKT
Bygglov krävs ej för att på det sätt som anges i dessa områdesbestämmelser och som medgivits av berörda grannar:
1. ändra eller bygga till huvudbyggnad samt
2. uppföra, ändra eller bygga till komplementbyggnader.

Dock krävs bygglov för sådan ändring som berör konstruktionen av de bärande delarna eller innebär installation eller väsentlig ändring av eldfäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp.

*Strandskyddet upphävt genom Länsstyrelsens beslut den 29 januari 1990, under förutsättning att områdesbestämmelserna vinner laga kraft.

Betygar i tjänsten

Åke Lundin
Åke Lundin

Antaget av kommunfullmäktige i Eskilstuna kommun den 29 mars 1990 § 62 betygar

Monica Ekberg
i tjänsten

Likheten med original; betygar i tjänsten
Monica Ekberg

KOPIA

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NÄRSJÖ FRITIDSOMRÅDE

NÄRSJÖ 1:25 m fl
ESKILSTUNA KOMMUN

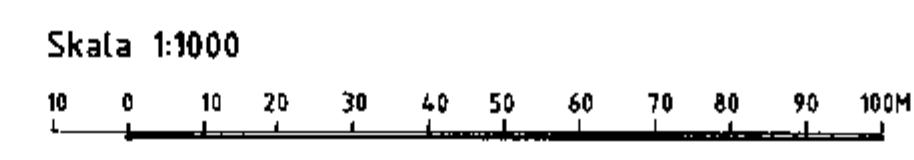
UPPRÄTTADE 1989-11-20

LAGA KRAFT 1990-04-27

STADSBYGGNADSKONTORET
GENERALPLANEAVDELNINGEN

Jan Krontorp
Jan Krontorp

Åke Lundin
Åke Lundin



Ob 6002

0484-P90/5

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NÄRSJÖ FRITIDSOMRADE OB 6002
Närsjö 1:25 m fl inom Eskilstuna kommun

Beskrivning

PROGRAM/SYFTE

Närsjö bör få behålla sin karaktär av typisk småskalig enkel fritidsbebyggelse - åretruntboende bör motverkas.

Detta är innebörden, för Närsjös del, av den generalplan för centralområdet som antogs av kommunfullmäktige, augusti 1981. Den är nu tillämplig som del av översiktsplan enligt 17 kap 2§ Plan- och Bygglagen. I generalplanen står det bl a så här:

- område betecknat med F: är avsett för fritidsbebyggelse,
- för området bör möjligheterna att motverka åretruntboende utredas,
- starka våningsytobegränsande restriktioner ska iakttas,
- varje område bör närmare utredas, varvid hänsyn bör tas till rådande förhållanden inom respektive område.

För att uppnå de i "generalplanen" angivna syftena får kommunen numera enligt Plan- och Bygglagen (PBL) med områdesbestämmelser bland annat reglera storleken på fritidshusen och tomterna till dem men också i vad mån det krävs bygglov för vissa åtgärder.

Det är mot den bakgrunden som detta förslag till områdesbestämmelser har arbetats fram.

HANDLINGAR

- Bestämmelsekarta Ob 6002, i originalskala 1:1000, med angivna bestämmelser.
- Denna beskrivning.

OMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Närsjö ligger ca 8 km sydväst om centrala Eskilstuna och i anslutning till länsväg 230 mot Katrineholm. Området har också strandkontakt med Hyndevadån, som via Eskilstunaån förbinder Hjälmaren med Mälaren.

Inom området finns ett 80-tal fritidshus med en mängd tillhörande uthusbyggnader. Flertalet ligger på "ofri grund", arrendetomter om ca 600 m². Inga hus är bebodda året runt.

Området omfattar fastigheterna
- Narsjö 1:25,
- Hyndevad 1:46, 1:69 och 22:107 samt
- Hyndevad 22:1, del av,
enligt avgränsning på bestämmelsekartan.

RIKSINTRESSEN

Området berörs inte av några uttalade riksintressen.

FORNÄMNINGAR

Inom området finns fornämningarna nr 19, 20 och 21 i Gillberga sn enligt riksantikvarieämbetets fornämningregister från 1978. Dessa kända lämningars lägen är särskilt markerade på bestämmelsekartan. Fornämningar är skyddade enligt kulturminneslagen (KML). Utöver de kända lämningarna kan det finnas flera i området, även dessa skyddade enligt KML.

För alla markingrepp inom 30 m från fornämningarna erfordras tillstånd enligt KML. Detta gäller t ex för nybyggnad av såväl fritidshus som "friggebod", för tillbyggnad av befintliga byggnader, tillfarter, gångar, rabatter och liknande.

ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN

Strandskydd enligt 15§ Naturvårdslagen har hittills gällt för stranden vid ån, intill 100 m från strandlinjen. Innanför områdesgränsen består strandskyddsområdet i huvudsak av tomtmark, som inte är tillgänglig för allmänheten. Därför avser kommunen, i samband med antagandet av områdesbestämmelserna, begära att länsstyrelsen förordnar att det området inte ska omfattas av strandskydd.

Inom bestämmelseområdet avses dock strandskyddet bibehållas för den smala zonen längs "strandpromenaden" och vägen i söder samt för de delar i väster som inte utgör tomtplatser (särskilt markerat på bestämmelsekartan). Även mellan områdesgränsen och vattnet bibehålles strandskyddet.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Området omfattas av generalplanen för Eskilstuna centralområde (se ovan under program/syfte). Ingen del av området omfattas av detaljplan.

SAMLAD BEBYGGELSE

Bebyggelsen i området skall enligt byggnadsnämndens beslut anses som "samlad bebyggelse" enligt Plan- och Bygglagen.

VA-SITUATION

Narsjö ligger inom ett område där det, enligt hälsoskyddsöreskrifter för Eskilstuna kommun, krävs tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden för att inrätta en avloppsanordning (även om vattentoalett inte avses anslutas).

Närsjö ligger också inom tillrinningsområdet till Hyndevadån, där råvatten till vattenverket vid Hyndvad tas ut. Med hänsyn till risken för förorening av råvattnet har området givits särskilda skydderekommendationer i det förslag till ny översiktsplan som föreligger. Där är dessutom bebyggelsen vid Närsjö markerad som "sammanhållen bebyggelse med sanitära problem".

Med tanke på dessa förhållanden måste vatten- och avloppssituationen i området särskilt beaktas. Kommunens miljöförvaltning anser sig inte kunna tillstyrka någon som helst avloppsanordning innan en VA-utredning för hela området gjorts. En sådan, godkänd av Miljö- och Hälso- och skyddsnämnden, är alltså första villkoret för att en höjning av den sanitära standarden ska kunna påbörjas. Även de åretruntbebodda fastigheterna i närheten bör omfattas av utredningen.

VA-utredningen bör

- sammanväga miljökraven och de boendes önskemål om VA-standard
- föreslå lämpliga tekniska lösningar, genomförandeform o d

Initiativet till VA-utredning bör tas av husägarna/intressenterna i samverkan. Den genomförandeform som bör övervägas i utredningen är en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Anvisningar och råd i dessa frågor lämnas av miljöförvaltningen och/eller stadsingenjörskontoret.

FASTIGHETSILDNING. AVSTYCKNING.

För fastighetsbildning (avstyckning) krävs det en av Byggnadsnämnden godkänd planteknisk utredning (fastighetsbildningsplan) för hela området. I utredningen ska bland annat visas hur fastighetsbildning ska ske och hur gemensamma anläggningar ska ordnas (se även VA-situationen ovan). Initiativet till fastighetsbildningsplan tas av husägarna/intressenterna i samverkan (jfr VA-situationen ovan). I frågor som rör fastighetsbildning bör stadsingenjörskontoret kontaktas.

FÖRFARANDE. TIDPLAN

Områdesbestämmelserna behandlas enligt 5 kap 33§ Plan- och Bygglagen. Följande preliminära tidplan avses tillämpas:

Samrådeskedet pågår till och med den 23 oktober 1989.
Utställning av färdigt förslag tiden 4 - 28 december 1989.
Antagande i kommunfullmäktige i februari 1990.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesbestämmelserna är angivna på bestämmelsekartan. Här nedan ges även en del förtydligande kommentarer och motiv till varje bestämmelse.

Strandskydd

Kommunen avser begära att länsstyrelsen förordnar att bestämmelseområdet, med undantag av de på bestämmelsekartan sär-

skilt markerade delarna, inte ska omfattas av strandskydd enligt 15§ Naturvårdslagen.

Kommentar: Kommunen kan inte genom områdesbestämmelser själv upphäva det generella strandskyddet. Därför kommer strandskyddet att gälla ända till dess länsstyrelsen på kommunens begäran förordnat om upphävande.

Tomtstorlek

Vid avstyckning får de nybildade fastigheternas storlek inte understiga 600 m².

BLIR
BINDANDE

Kommentar:

Syftet med bestämmelsen är att de etablerade förhållandena i området i huvudsak skall bestå, både vad gäller tomtplatsers antal, läge och storlek. Området är mycket tätt bebyggt. Antalet etablerade tomtplatser är sedan lång tid 84 stycken fördelade på fastigheter på följande sätt:

Hyndevad 1:46	2 st
Hyndevad 1:69	1 st
Hyndevad 22:107	4 st
Närsjö 1:25	77 st, därav 3 st obebyggda

Utöver dessa bör inga nya tillkomma. I de 77 tomtplatserna på Närsjö 1:25 ingår inte det friområde (ungefär två tomtstorlekar) som används för dansbana och gräsplan i anslutning därtill. Detta område får inte bli tomtplatser, utan bibehålls som friområde. Likaså behålls ängsområdet och bergknallen i väster för fotbollsplan, odlingslotter och friområde (delvis strandskyddat).

Fritidshusens antal och storlek

Vid ny-, om- eller tillbyggnad gäller följande:

1. Endast ett fritidshus (huvudbyggnad) får finnas på varje tomtplats.
2. Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 45 m².
3. Den sammanlagda bruksarean av komplementbyggnader får inte överstiga 15 m² på varje tomtplats.

BLIR
BINDANDE

Kommentar: Områdesbestämmelser kan bara omfatta fritidsbebyggelse. Eftersom det i området bara finns fritidshus med tillhörande komplementbyggnader kommer bestämmelserna att gälla för all bebyggelse.

Ordet "bruksarea" betyder husets yta innanför ytterväggarna. De delar av vind, källare eller suterrängvåning som utgör bostad inräknas också. Däremot ingår inte sådana överbyggda altaner/uteplatser som till någon del saknar väggar.

Att största tillåtna bruksarea för huvudbyggnaden satts till 45 m² grundar sig på rådande förhållanden i området. Av totalt 81 hus är 61 st (75%) mindre än 40 m², 17 st (21%) 40-60 m² och endast tre stycken är obetydligt större än 60 m².

Med en största tillåten area av 45 m² uppnås syftet med bestämmelserna. Den småskaliga karaktären bibehålls och benägenheten att bo året runt minskas. Men de flesta får ändå möjlighet att arbeta med sina hus och vid behov göra vissa tillbyggnader.

Med "komplementbyggnader" avses fristående garage, gäststugor, uthus och andra mindre byggnader, som behövs för att komplettera fritidsbostaden.

Oavsett vad områdesbestämmelserna anger får enligt Plan- och Bygglagen på varje tomtplats s k "friggebodar" uppföras utan bygglov. Med "friggebodar" menas:

Högst två komplementbyggnader ("friggebodar"), som ligger i omedelbar närhet av bostadshuset och har sammanlagd bruksarea inte större än 10,0 m² samt taknockshöjd inte över 3,0 m.

En "friggebod" får placeras invid gräns bara om grannen tillåter det.

Friggebod-regeln, tillsammans med områdesbestämmelsen, innebär att komplementbyggnadernas area totalt per tomtplats kan bli ca 25 m².

Byggnaders placering

Byggnader skall placeras minst 6,0 m från gränsen mot väg och minst 4,5 m från gränsen mot granntomt. Komplementbyggnader får dock placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 m om berörda grannar tillåter det. Huvudbyggnad och annan byggnad får inte sammanbyggas.

BLIR
BINDANDE

Kommentar: Ny- eller tillbyggnad får inte göras så att huvudbyggnaden blir sammanbyggd med någon annan byggnad. Byggnade närmare gräns än 4,5 m ska följa gällande brandskyddsbestämmelser. Med tomt menas i detta sammanhang även tomtplats.

Förändrad lovplikt

Bygglov krävs ej för att, på det sätt som anges i dessa områdesbestämmelser och som medgivits av berörda grannar,

1. ändra eller bygga till huvudbyggnad samt
2. uppföra, ändra eller bygga till komplementbyggnader.

Dock krävs bygglov för sådan ändring som berör konstruktionen av de bärande delarna eller innebär installation eller väsentlig ändring av eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp.

BLIR
BINDANDE

Kommentar: Observera att även byggande utan bygglov ska följa Plan- och Bygglagens och annan tillämplig lagstiftnings bestämmelser.

Berörda grannars medgivande krävs därför att Narsjö är "samlad bebyggelse" enligt Plan- och Bygglagen.

För Generalplaneavdelningen


Jan Krontorp


Ake Lundin